



# LA CIUDAD BAJO EL SIGNO DEL NEOLIBERALISMO

## PRIVATOPIA, EXTRATERRITORIALIDAD Y EXTRACTIVISMO URBANO

El caso del megaemprendimiento Manantiales. Córdoba, Argentina

Miriam Gladys Liborio



LA CIUDAD BAJO EL SIGNO DEL  
NEOLIBERALISMO: PRIVATOPÍA,  
EXTRATERRITORIALIDAD Y EXTRACTIVISMO  
URBANO

EL CASO DEL MEGAEMPREDIMIENTO MANANTIALES.  
CÓRDOBA, ARGENTINA

Miriam Liborio



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y DISEÑO  
Doctorado en Arquitectura  
Escuela de Graduados



# LA CIUDAD BAJO EL SIGNO DEL NEOLIBERALISMO: PRIVATOPÍA, EXTRATERRITORIALIDAD Y EXTRACTIVISMO URBANO

EL CASO DEL MEGAEMPENDIMIENTO MANANTIALES.  
CÓRDOBA, ARGENTINA

Miriam Liborio

En requerimiento para obtener el título de Doctor en Arquitectura

Bajo la dirección de la doctora  
M. Cecilia Marengo

CÓRDOBA  
2019

## Tribunal de Tesis

Dra. Ana Cravino.

Universidad Nacional de Buenos Aires de Córdoba

Dr. Diego Fonti

Universidad Católica de Córdoba - CONICET

Dr. Miguel A. Barreto

Universidad Nacional del Noreste - CONICET

Fecha de Defensa:

7 de octubre de 2019

Liborio, Miriam

La ciudad bajo el signo del neoliberalismo: privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano: el caso del megaemprendimiento Manantiales, Córdoba, Argentina / Miriam Liborio; dirigido por María Cecilia Marengo. - 1a ed revisada. - Córdoba: Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, 2019.

Libro digital, PDF - (Tesis docta / Marengo, María Cecilia; 5)

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-4415-58-5

1. Urbanismo. 2. Empreñimiento. 3. Privatización. I. Marengo, María Cecilia, dir. II. Título.

CDD 711.1



## AGRADECIMIENTOS

El presente trabajo de investigación fue realizado en el marco del Doctorado en Arquitectura (DoctA) de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD) de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC). Este espacio académico de formación fue un importante estímulo para la producción de conocimiento disciplinar.

Mi primer agradecimiento se centra en la figura de su directora, Cecilia Marengo, por apostar a la formación de posgrado, dirigiendo este espacio que propicia la reflexión en torno a distintas líneas de investigación que redundan en un crecimiento genuino de la institución y de los doctorandos. Agradezco, también, profundamente su rol como directora de esta tesis, por su acompañamiento y dedicación permanente, por guiar concienzuda y críticamente el proceso de elaboración del trabajo. Por su generosidad, su capacidad de escucha, su paciencia, sus prontas devoluciones, sus observaciones agudas y certeras, y por su capacidad para entusiasmar aún en los momentos de mayor incertidumbre.

Dedico este trabajo también al cuerpo profesional de DoctA, que estuvo a cargo del dictado de los distintos seminarios y talleres, ya sea como disertantes o como parte de las comisiones evaluadoras. Del mismo modo, agradezco a la Red de Doctorados en Arquitectura y Urbanismo de Universidades Públicas de Sudamérica (DOCASUR) por la posibilidad de contar con una red extendida que promueve el intercambio entre los doctorandos de distintos orígenes a través de las Clínicas de Tesis, realizadas de manera continua en las unidades académicas que son sedes de los doctorados. Los aportes de las clínicas realizadas en Montevideo y Córdoba, en las que participé presentando los avances de la investigación, han sido fundamentales para ratificar el rumbo de este trabajo.

Agradezco y dedico esta tesis a los compañeros doctorandos de la cohorte 2013, la primera de DoctA, por transitar solidariamente un espacio nuevo. A Pablo Almada, Claudia Romo, Sebastián Cortéz Oviedo, Soledad Guerra y Adrián Mallol por el apoyo mutuo, el acompañamiento y la posibilidad de compartir espacios informales de reflexión e intercambio. Cabe la necesaria mención de los equipos técnicos de la Dirección de Urbanismo y de Catastro de la Municipalidad de Córdoba por atender y proporcionar los medios para acceder a la información requerida para el caso de estudio, concederme las entrevistas y facilitarme material cartográfico.

Finalmente, agradezco profundamente a mi familia y amigos por su apoyo incansable. Especialmente a mis hijos, por acompañarme y ser uno de los motores que han impulsado el desarrollo de esta tesis. El presente trabajo está apoyado en la genuina intención de apostar a la producción de conocimiento en y desde los medios en los que nos desarrollamos, superando las limitaciones de nuestra propia realidad en materia de investigación. Entiendo que esto último es uno de los mejores legados que podemos dejarles a las generaciones futuras de estudiantes y profesionales.

## RESUMEN

En esta tesis doctoral planteamos, desde una mirada disciplinar, una serie de interrogantes que, a modo de hipótesis concatenadas, dan respuesta a la pregunta principal: ¿Es la actual producción residencial, en la ciudad de Córdoba, un fenómeno emergente de las prácticas neoliberales sobre el territorio urbano? Para la construcción del Estado del Arte tomamos autores nacionales, locales e internacionales, ya que consideramos que el proceso de neoliberalización de los territorios urbanos es un fenómeno global que puede verificarse con diferentes matices en cada ciudad.

Todas las preguntas de investigación que hacen a la problemática central, giran en torno a tres cuestiones que consideramos esenciales para comprender el actual estado de las cosas. Nos referimos a los conceptos de *privatopía*, *extractivismo urbano* y *extraterritorialidad*. Estos constructos son centrales para avanzar en la respuesta al problema de investigación desde una óptica específica: la influencia de los procesos de neoliberalización en la dimensión de los megaemprendimientos urbanos.

Para dar cuenta de cómo la ciudad en su proceso de desarrollo y crecimiento adquiere matices particulares bajo el signo de las políticas neoliberales –que de manera general y con diversos grados de adaptabilidad, configuran los territorios urbanos– echamos mano a procesos metodológicos heterodoxos. En otras palabras, recuperamos propuestas metodológicas provenientes de la fenomenología hermenéutica, para poder abordar la información con herramientas cualitativas. No obstante, considerando al estudio un fenómeno complejo, nutrido de una serie de dimensiones que necesariamente deben ser advertidas, realizamos también una triangulación de datos provenientes de técnicas de recolección de datos empíricos, con la intención de brindar una visión holística del fenómeno. En lo que respecta al Marco Teórico de referencia, integramos conceptualizaciones de diversos autores que dan cuenta, desde distintas dimensiones, la significación, causas y consecuencias de las categorías centrales de esta investigación. A esto último agregamos lo que constituye el Estado del Arte, es decir, la síntesis de los aportes más relevantes que nos ofrecen trabajos previos referidos al tema, a partir de la investigación de otros casos similares.

El Caso de Estudio que seleccionamos es el Megaemprendimiento “Manantiales: Ciudad Nueva”. Este emprendimiento urbano residencial fue leído a la luz de los conceptos desarrollados en el marco teórico. Se dio cuenta de los cambios producidos a nivel urbano- territorial durante el periodo estudiado. También, estudiamos los diferentes conjuntos habitacionales que se comercializan en el sector. A partir de relevamientos fotográficos y de internet fichamos y cartografiamos los distintos emprendimientos comerciales. Finalmente, estudiamos las implicancias de la normativa creada ad hoc a través de los Convenios Urbanísticos.



Las conclusiones finales aportan instrumentos de lectura que permiten dar cuenta de las características generales de los procesos urbanizatorios emergentes de las prácticas actuales, y aportan evidencia empírica para poder mirar, leer y evaluar los límites y extenuaciones de los discursos y narrativas que provienen tanto de la mano de los gobiernos locales como de los desarrolladores urbanos. Toda vez que esas construcciones de sentido, en ocasiones, distan bastante de la ciudad realmente existente, puntualmente caracterizada como el resultado de la conjugación de acciones privatópicas, extraterritoriales y extractivistas. La visualización de estos fenómenos se vuelve esencial para alertar y contribuir a la realización de una reflexión crítica y asertiva sobre los procesos urbanizatorios actuales.

Cabe consignar que en este trabajo subyace la concepción que tanto la ciudad como la vivienda son der derechos humanos y ciudadanos inalienables. Estos derechos no son atendidos por el Estado y tampoco son resueltos con la construcción de megaemprendimientos privatópicos y extractivistas que son funcionales a la construcción de una ciudad que responde a las lógicas del capitalismo en su actual fase neoliberal.

## ABSTRACT

In this doctoral thesis we propose, from a disciplinary perspective, a series of questions, as concatenated hypotheses, that may answer the main question: Is the current residential production, in the city of Córdoba, an emerging phenomenon of neoliberal practices? For the construction of the state of the art we take national, local and international authors, that consider the process of neoliberalization of the urban territories as global phenomenon that can be verified with different nuances in each city

All the research questions that make up the central problem, revolve around three issues that we consider essential to understand the current state of affairs. We refer to the concepts of extraterritoriality, urban extractivism and privatopia. These axes are central to advancing the response to the central research problem from a specific perspective: the influence of neoliberalization processes in the dimension of urban mega-enterprises.

To build reasonable evidence about urban process of development and growth and its nuances under the sign of neoliberal policies, we use an unorthodox methodological processes. In other words, we recover methodological proposals from the hermeneutical phenomenology, in order to approach the information with qualitative tools. However, considering the study complexity, we nourished it by a series of dimensions that must necessarily be noticed, we also perform a triangulation of data from empirical data collection techniques, with the intention of providing a holistic view of the phenomenon. With regard to the Reference Framework, we integrate conceptualizations of different authors that account, from different dimensions, for the significance, causes and consequences of the central categories of this research. To this last we add what constitutes the State of the Art, that is to say, the synthesis of the most relevant contributions that previous works referred to the subject offer us, from the investigation of other similar cases.

The Case Study selected is the Mega-Entrepreneurship "Manantiales: Ciudad Nueva". This residential urban enterprise was read according to the concepts developed in the theoretical framework. He realized the changes produced at urban-territorial level during the period studied. Also, we studied the different housing complexes that are commercialized in the sector. From photographic and internet surveys we record and map the different commercial ventures. Finally, we study the implications of the regulations created ad hoc through the Urban Development Agreements.

The final conclusions provide reading tools that allow to account for the general characteristics of the urbanization processes emerging from current practices, and provide empirical evidence to be able to see, read and evaluate the limits of the discourses and narratives that come from both the

hand of local governments as well as urban developers. Whenever these constructions of meaning, sometimes, are far enough from the really existing city, punctually characterized as the result of the conjugation of private, extraterritorial and extractivist actions. The visualization of these phenomena becomes essential to alert and contribute to the realization of a critical and assertive reflection on current urbanization processes.

It should be noted that beneath this work underlies the conception that both city and housing are human and citizens' rights. These rights are not taken care of by the State nor are solved by constructing private and extractive mega-urbanizations that are functional to the construction of a city that responds to the logic of capitalism in its current neoliberal phase.



## ÍNDICE

<b>1ª PARTE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD NEOLIBERAL</b>		<b>11</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>UNA APROXIMACIÓN AL OBJETO DE ESTUDIO</b>	<b>13</b>
	Introducción	13
1	Fundamentos de la elección del tema	14
2	Estado del Arte	12
3	Hipótesis	16
4	Objetivos	17
4.1	Objetivo general	17
4.2	Objetivos específicos	17
5	Caso de Estudio	17
5.1	Delimitación del Caso de Estudio	18
6	Metodología	16
7	Estructura del Trabajo	19
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>LA CIUDAD BAJO EL SIGNO DEL NEOLIBERALISMO</b>	<b>21</b>
	Introducción	21
1	Una aproximación operativa al concepto de neoliberalismo	21
1.1	Los orígenes	22
1.2	El impacto neoliberal en América Latina	24
2	Las políticas neoliberales	25
2.1	En términos discursivos	25
2.2	En términos económico-políticos	26
2.3	En términos del mercado laboral	27
3	Manifestaciones de las políticas neoliberales	26
3.1	Espacios del Neoliberalismo	29
3.2	Territorialización del sistema de acumulación	30
3.3	El proceso de urbanización neoliberal	33
3.4	La(s) crisis	33
4	La ciudad bajo el signo del Neoliberalismo	34
4.1	Acceso al suelo urbanizado	34
4.2	Tipos de propietarios	35
4.3	La ciudad como mercancía	36
4.4	La ciudad dual	36
4.5	De la ciudad fragmentada a la ciudad amurallada	38
5	Síntesis del capítulo	39
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>MEGAEMPRENDIMIENTOS: PRIVATOPÍA, EXTRATERRITORIALIDAD Y EXTRACTIVISMO URBANO</b>	<b>41</b>
	Introducción	41
1	Megaemprendimientos	42
1.1	Nociones y conceptos	43
1.2	Inserción urbana. Impacto en la ciudad existente	46
1.3	Proceso de gestión de un megaemprendimiento	48
1.4	Público objetivo: destinatarios de los megaemprendimiento	49
2	Megaemprendimientos y privatopía	50
3	Megaemprendimientos y extraterritorialidad	55
4	Megaemprendimientos y extractivismo urbano	58
5	Síntesis del capítulo	64
<b>2ª PARTE CASO DE ESTUDIO: “MANANTIALES: CIUDAD NUEVA”</b>		<b>67</b>
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>MANANTIALES COMO MEGAURBANIZACIÓN</b>	<b>69</b>
	Introducción	69

1	Localización .....	70
2	Proceso de urbanización: etapas .....	72
2.1	Período 1978 – 2005: Reserva Verde “Parque del Sur” .....	72
2.2	Período 2005-2007: De Reserva Verde a Urbanizaciones Residenciales Especiales .....	77
2.3	Período 2008 – 2014: De la Ordenanza N° 8606/91 a la N° 11.545 de Convenios Urbanísticos .....	91
2.4	De la Ordenanza N° 11545/08 a la Ordenanza N° 12350/14 .....	97
3	Megaemprendimiento e infraestructuras .....	99
4	Fragmentación y gentrificación .....	102
5	Síntesis del capítulo .....	103
<b>CAPÍTULO V</b>	<b>MANANTIALES COMO MEGAEMPREDIMIENTO RESIDENCIAL .....</b>	<b>107</b>
1	Proyecto recurrente y arquitectura de producción .....	107
2	Rediseño y adecuación del Plan Maestro .....	109
3	Enclaves residenciales como productos inmobiliarios .....	113
3.1	Caracterización comercial del megaemprendimiento .....	115
3.2	Fraccionamiento del suelo: diseño vial, amanzanamiento y parcelamiento .....	117
3.3	Cerramiento Perimetral: bordes, vallados y fronteras .....	122
3.4	Accesos: lugares y portales de ingreso .....	126
3.5	Espacios comunitarios: amenities .....	127
4	Tipos arquitectónicos .....	130
4.1	A escala de conjunto .....	131
4.2	A escala de la unidad de vivienda .....	134
5	Arquitecturas de producción y proyectos recurrentes .....	136
5.1	Loteos en URE .....	137
5.2	Loteos en barrios abiertos con seguridad .....	141
5.3	Viviendas colectivas .....	165
5.4	Viviendas agrupadas .....	187
6	Síntesis del capítulo .....	205
<b>CAPÍTULO VI</b>	<b>MARCO JURÍDICO DE CONTENCIÓN: LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS .....</b>	<b>209</b>
	Introducción .....	209
1	Los convenios urbanísticos .....	209
1.1	El Decreto 966/05 .....	211
2	Ordenanza N° 12.077 .....	212
2.1	Implicancias del Artículo Segundo .....	213
2.2	Implicancias del Artículo Tercero .....	214
2.3	Acerca de los beneficios para el sector privado .....	214
2.4	Consideraciones sobre la Ordenanza N° 12.077 .....	217
3	Ordenanza N° 11545 .....	218
3.1	Condiciones y especificaciones del convenio urbanístico .....	219
3.2	Diagnóstico de la situación el área de intervención .....	220
4	Hacia una fundamentación legal .....	222
4.1	Sobre las obligaciones de las partes .....	224
5	Síntesis del capítulo .....	227
<b>3ª PARTE CONCLUSIONES</b>		<b>231</b>
<b>CAPÍTULO VII</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>233</b>
	<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>245</b>
	<b>ÍNDICE DE FIGURAS .....</b>	<b>251</b>
	<b>ÍNDICE DE TABLAS .....</b>	<b>255</b>

# **PRIMERA PARTE**

## **LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD NEOLIBERAL**





# CAPÍTULO I

## UNA APROXIMACIÓN AL OBJETO DE ESTUDIO

### INTRODUCCIÓN

La presente investigación es realizada en el marco de las exigencias de tesis doctoral, emergentes del plan de Estudios del Doctorado en Arquitectura de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba (DoctA – FAUD - UNC). Este capítulo introductorio da cuenta de la elección del área temática y su justificación, y del problema de investigación abordado, procurando interpelar los procesos urbanos actuales.

Desde una mirada disciplinar, planteamos una serie de interrogantes que, a modo de hipótesis concatenadas, dan respuesta a la pregunta principal: ¿De qué manera las actuales prácticas neoliberales sobre el territorio urbano se manifiestan y verifican en un fenómeno emergente como lo es la producción residencial en la ciudad de Córdoba?

Para la construcción del Estado del Arte tomamos autores nacionales, locales e internacionales, ya que consideramos que el proceso de neoliberalización de los territorios urbanos es un fenómeno global que puede verificarse con diferentes matices en cada ciudad.

Todas las preguntas de investigación que hacen a la problemática central, giran en torno a tres cuestiones que consideramos esenciales para comprender el actual estado de las cosas. Nos referimos a los conceptos de *privatopía*, *extraterritorialidad* y *extractivismo urbano*. Estos constructos son centrales para avanzar en la respuesta al problema central de investigación desde una óptica específica: la influencia de los procesos de neoliberalización a través de megaemprendimientos residenciales urbanos.

Si bien consideramos a la urbanización por mega-proyectos como una lógica global, también entendemos la importancia de involucrarnos como investigadores en procesos que están sucediendo en el espacio que habitamos. Sobre todo, porque sostenemos que la Arquitectura y la ciudad son derechos que deben ser organizados, ordenados, garantizados, protegidos y viabilizados por los Estados.

En este sentido, elegimos recuperar los conceptos de Svampa (2005) cuando señala que, en nuestro país, la etapa de acumulación de capital iniciada en los '90 ha repercutido en hondas transformaciones sociales con otras pautas de "integración / exclusión". A lo largo del periodo estudiado en esta investigación se hará visible, lo que Castells (1995) dio en llamar la "ciudad dual" —polarizada y fragmentada—, con bolsones de pobreza y exclusión. En el período de estudio, los barrios cerrados, los loteos con seguridad, los condominios no sólo son habitados por las clases más

acomodadas, cuyos estilos de vida han mutado, sino que son nichos de inversión prominentes, de los excedentes de otros sectores de la economía. (Liborio, 2013)

Para dar cuenta de cómo la ciudad, en su proceso de desarrollo y crecimiento adquiere matices particulares bajo el signo de las políticas neoliberales –que de manera general y con diversos grados de adaptabilidad, configuran los territorios urbanos– echamos mano a procesos metodológicos heterodoxos, que se pueden sintetizar como rastreo bibliográfico específico a la temática para la construcción del Marco Téorico y relevamiento cartográfico, fotográfico, de campo y de Internet para el análisis del Caso de Estudio.

## 1. FUNDAMENTOS DE LA ELECCIÓN DEL TEMA

Las estructuras urbanas se transformaron sustancialmente a partir de los años '90, por la avanzada del modelo neoliberal. Según Hidalgo y Janoschka (2014), este modelo ha producido una desigual territorialización de los proyectos urbanos llevados a cabo por agentes inmobiliarios. En Argentina, como en otros países de Latinoamérica, las reformas económico-políticas de los últimos veinte años, apuntaron a la contracción y debilitamiento del rol del Estado, a la privatización de los servicios públicos, y a la consolidación de un modelo de gestión que limitan la gobernanza y la injerencia estatal en el diseño del desarrollo urbano. Este contexto, habilita a grupos empresariales y desarrolladores urbanos a generar formas y productos inmobiliarios que permiten captar las inversiones de diversos sectores de la economía local y regional, convirtiendo a la vivienda ya no sólo en un bien de cambio, –como venía manifestándose desde los finales de los años 80’– sino también en un producto directamente vinculado a la acumulación y reproducción del capital. La resultante urbana es un modelo de, como señala Manuel Castells (1991), una ciudad dual “marcada por la especulación inmobiliaria, la emergencia habitacional, la multiplicación de construcciones ‘premium’ y los megaemprendimientos residenciales.” (Svampa y Viale, 2014:3)

La elección del tema de la presente tesis, se funda en la necesidad de comprender los modos de construcción y de crecimiento de la ciudad, llevados adelante por el mercado inmobiliario liderado por grandes desarrolladores urbanos. Nos proponemos leer el crecimiento de la planta urbanizada, basado en la construcción de megaemprendimientos residenciales a partir de los tres ejes teóricos mencionados anteriormente. En otras palabras, en esta tesis se intentará poner en cuestión el accionar privatópico y extractivista de los desarrolladores urbanos y la necesidad estatal de generar excepciones normativas (*extraterritorialidad*) para dar contención jurídica a las megaurbanizaciones residenciales que, a nuestro entender, se materializan mediante la construcción de enclaves habitacionales cerrados y monofuncionales.

## 2. ESTADO DEL ARTE

Existe una mirada teórica en la que autores como Ornellas (2000), Harvey (2007), Pradilla Cobos (2007), Méndez (2014), entre otros, coinciden en señalar que las ciudades –en el actual estado de capitalismo neoliberal– se han convertido en *geografías de acumulación* y en un lugar eficiente para la consolidación y reproducción del capital. Para que este proceso tenga lugar se desarrollan nuevas formas de expansión del espacio urbano, ya no en función de las demandas demográficas de vivienda

como bien de uso, ni concebidas como bien de cambio sino como un sistema de capitalización financiera. De este modo, queda atrás la producción de *viviendas mercancía* (Liernur, 2005; Liborio, 2013). Esta transformación de la gestión de la ciudad y de la producción de enclaves residenciales, ha llevado a crecientes estadios de privatización, desregulación y cambios en el rol del Estado. Estos cambios permiten, en la coyuntura de alta liquidez, una acelerada mercantilización del desarrollo urbano. (De Matos, 2010)

Para dar cuenta de las transformaciones conceptuales inherentes a la gestión de una “ciudad neoliberal”, nos basamos en los siguientes conceptos: a) extractivismo urbano; b) privatopía y c) Extraterritorialidad, por un lado y para poder sistematizar los cambios físicos emergentes de dichas transformaciones, utilizamos las categorías de: a) mega-emprendimientos residenciales y b) arquitecturas de producción o proyectos recurrentes. Estas constituyen dos escalas de abordaje del objeto de estudio empírico de la tesis, es decir, la investigación integra un enfoque urbano y una mirada a los productos residenciales promovidos por el mercado.

El concepto de *extractivismo urbano* es desarrollado por múltiples autores y desde distintas disciplinas: Viale (2014), Pintos; Reese; Ciccolella; Massuh (2017), entre otros. Estos autores sostienen que la lógica extractivista en urbanismo, posee las mismas lógicas de funcionamiento que cualquier empresa que implique ese modo de explotación de recursos naturales, como los monocultivos o la megaminería. En todos los casos, los resultados son: destrucción de la multiplicidad, acumulación y reconfiguración negativa de los territorios y gentrificación. En el caso de los territorios urbanos el accionar del mercado inmobiliario expulsa y aglutina población con un alto grado de homogeneidad, concentra riquezas, produce desplazamientos de personas, se apropia de lo público, provoca daños ambientales y desafía a la naturaleza. Todo esto tiene lugar en un marco de profunda degradación social e institucional.

En los últimos años, la lógica neoliberal instala un proceso recurrente en múltiples geografías urbanas. Los mercados actúan sobre la ciudad construida extrayendo su valor, y operan a través de enclaves residenciales que son administrados por consorcios privados. Esta tendencia a la administración y gestión por parte de actores privados es denominada por autores como Pintos, Narodowski y Ríos (2017) como *privatopía*.

La conjunción producida entre el extractivismo urbano y la privatopía, requieren de una necesaria adecuación de los marcos normativos para la contención jurídica de los distintos emprendimientos. Es aquí donde se vuelve apropiada la utilización del concepto de *extraterritorialidad*. En este sentido, Hidalgo y Janoschka (2014) sostienen que:

“aceptar esta perspectiva implica el reconocimiento de la dificultad de trasladar políticas urbanas neoliberales sin relacionarlas con las condiciones concretas del lugar de aplicación. Más allá de las características comunes que comparten en diferentes lugares, la neo-liberalización significa también la producción de ensamblajes políticos específicos para cada lugar, sin que se produzcan duplicidades y copias.” (2014: 11)

Los autores están llamando la atención sobre el hecho de que se vuelve necesario articular recursos jurídicos con voluntades políticas proclives a defender al mercado por sobre el Estado en materia de desarrollo urbano, en tanto se busque consolidar este tipo de mercantilización de la vivienda. Por su parte, Cochrane y Ward (2012); Brenner y Peck (2010), sostienen que las políticas neoliberales

respecto de la gestión de la ciudad capitalista han demostrado que no es un modelo que se aplica y se replica de una forma fija y sin fisuras. Estos autores entienden que el avance de estas lógicas es desigual y poseen un carácter urbano y geográfico variable, multiescalar y conectado.

Para dar cuenta de qué dispositivos se vale el mercado inmobiliario para asentarse sobre los territorios urbanos, consideramos a los *megaemprendimientos residenciales*. En este sentido, Svampa y Viale (2014), entienden que tanto los actores gubernamentales como los empresariales se muestran a favor de la construcción de grandes proyectos residenciales a expensas de la ciudad tradicional, construida lote a lote. Existe entonces una connivencia entre los gobiernos locales y las grandes empresas desarrollistas para avanzar sobre la ciudad construida y expandir sus límites. El crecimiento de las superficies urbanizadas a partir de *mega-urbanizaciones* privadas es posible en el marco de políticas estatales neoliberales que privilegian el accionar privado como factor de desarrollo y crecimiento. Todo esto en un marco normativo lábil, con una planificación estatal normativa y estratégica incompleta que privilegia el desarrollo a partir de las leyes de mercado (Peralta y Liborio, 2018). A esto último agregamos que, para dar contención jurídica a estos emprendimientos, es necesario producir cambios normativos específicos entendidos como un modelo extraterritorial.

Según entiende Cuenya (2004), los megaemprendimientos o “Grandes Proyectos Urbanos” (GPU) son, para los gobiernos locales, grandes atractores de inversiones privadas que operan para contrarrestar la declinación económica de las ciudades. La autora sintetiza este vínculo de los gobiernos locales con los desarrolladores urbanos a través de los GPU’s como:

“Un fuerte apoyo estatal al capital privado para la revitalización de la ciudad, en donde ésta aparece como ‘negocio’ y como un ‘régimen político urbano’, en el cual los intereses públicos y privados se amalgaman para definir las decisiones de gobierno.” (2004: 190)

Por último, nos interesa desarrollar el concepto de *arquitectura de producción*. Se trata de una categoría teórica que, según comprende Diez (2008), constituye parte de lo que mencionamos anteriormente (aunque con otros términos), como una crisis disciplinar. Esta crisis está dada por el divorcio existente entre las dos instancias tradicionales de ejercicio profesional: *la arquitectura de proposición* y *la arquitectura de producción*. En este contexto, la arquitectura de producción masiva y expansiva se desacopla de la producción culta representada por la arquitectura de proposición. Esto se encuentra fuertemente vinculado con la idea de *proyecto recurrente* (Fernández, 2013), que refiere a “una repetición tipológica, a una performance de aplicación serial de una construcción conceptual existente al interior del campo disciplinar/profesional de la arquitectura” (2013: 36).

De este modo, y a partir de las líneas teóricas señaladas anteriormente, se intentará dar cuenta de la emergencia de una multiplicidad de productos residenciales vinculados a la lógica de mercado de la vivienda mercancía y de las inversiones en bienes raíces.

### 3. HIPÓTESIS

La construcción de la “ciudad neoliberal” se sustenta en la acción conjunta de un Estado facilitador y un mercado especulador. Esta acción conjunta y su impacto sobre el territorio de la ciudad se verifica

(entre otros fenómenos aquí no abordados) a través de megaemprendimientos residenciales que, a nuestro entender, se materializan mediante la arquitectura de producción o proyectos arquitectónicos recurrentes y privatópicos fundados en el extractivismo urbano. Los mismos, requieren de normativas extraterritoriales para su contención jurídico-normativa.

## **4. OBJETIVOS**

### **4.1. Objetivo General**

Dar cuenta de que la ciudad neoliberal en su fase actual es un territorio privilegiado para la acumulación y reproducción del capital.

### **4.2. Objetivos Específicos**

- a) Explicitar que el desarrollo urbano, desde la lógica neoliberal, se funda en los conceptos de extractivismo urbano, privatopía y extraterritorialidad.
- b) Evidenciar que los megaemprendimientos residenciales como dispositivos de crecimiento y desarrollo urbano, requieren de cambios en los instrumentos normativos estatales para su contención jurídica.
- c) Cartografiar los productos residenciales vinculados al caso de estudio, a fin de dar cuenta de los modos de actuación de los actores involucrados (agentes gubernamentales, desarrolladores, arquitectos) vinculados con esta lógica (neoliberal).

## **5. CASO DE ESTUDIO**

Se ha seleccionado como caso de estudio el megaemprendimiento Manantiales, desarrollado por el Grupo EDISUR, ubicado en el sector sudoeste de la ciudad de Córdoba. Este sector, atravesado por el Arroyo La Cañada y el Canal Maestro Sur, tiene definido el uso del suelo como Reserva Verde. En una primera etapa, para habilitar su urbanización se interpretó que la ordenanza N° 8606/91 y su modificatoria N° 10.760/04, referidas a las Urbanizaciones Residenciales Especiales<sup>1</sup> (barrios de perímetro cerrado tipo country) permitía la urbanización de las áreas de reserva. En 2008, debido a la necesidad de ampliar el público destinatario, se anexaron los predios restantes de la reserva y se interpretó que se debían aplicar las Ordenanzas N° 8060 y 8133 para armonizar el carácter urbanístico del emprendimiento con los barrios aledaños. A fin de sellar esta nueva modalidad de urbanización del sector, se celebró el primer convenio urbanístico entre la Municipalidad de Córdoba y la empresa. Mediante la Ordenanza N° 11545/08 se otorgó mayor edificabilidad y, como forma de captación de plusvalía, se concertaron obras de infraestructura vial y de servicios, la mayoría de ellos inherentes al propio mega-empredimiento. En 2014, mediante otro convenio, se habilitó la urbanización de predios de explotación rural por fuera de la Avenida de Circunvalación, con altos índices de edificabilidad y de fraccionamiento del suelo.

---

<sup>1</sup> La Ordenanza N° 8606 habilita, dentro del anillo de circunvalación, las Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE's) es decir, barrios de perímetro cerrado con lotes de hasta 1000 m<sup>2</sup>, en predios de no más de 15 Ha.

## 5.1 Delimitación del caso de estudio

Para esta tesis doctoral nos circunscribimos al área comprendida dentro del Anillo de Circunvalación, a fin de lograr el estudio de la evolución y los cambios producidos en el uso del suelo, la edificabilidad y el fraccionamiento de la tierra. Por otro lado, son estudiados también los diversos productos residenciales que componen el mega-emprendimiento.

Debido a que Manantiales posee una serie de atributos que dan cuenta de un proceso complejo, para su lectura nos valemos de los instrumentos conceptuales que ya fueron nombrados y que cobran aquí la relevancia específica de acuerdo al caso de estudio:

- a) *Extractivismo urbano*, en tanto la mega-urbanización se asienta sobre la Reserva Verde del Sur.
- b) *Privatopía*, en tanto los subproductos inmobiliarios que integran el mega-emprendimiento son concebidos como desarrollos de perímetro cerrado con servicios gerenciados por agentes privados.
- c) *Extraterritorialidad*, en tanto se utiliza el *convenio urbanístico* para la contención jurídica y normativa del emprendimiento.
- d) *Arquitectura de producción o de proyecto recurrente*, en tanto praxis disciplinar que es funcional a una oferta aparentemente diversa y extensa de productos residenciales.

En cuanto al recorte temporal que estructura la presente investigación, el período comprendido es el que aglutina al diseño, gestión y consolidación del emprendimiento Manantiales, dentro del anillo de la Av. de Circunvalación. Entre las fechas claves que involucran este período, podemos señalar:

- a) 2005: habilitación de cinco URE's en la Reserva Verde del Sur. Es cuando el emprendimiento comienza a gestionarse.
- b) 2008: firma del primer convenio urbanístico 'Recuperación del Arroyo la Cañada'.
- c) 2015: suscripción al segundo convenio urbanístico, que habilita la urbanización de predios por fuera del anillo de circunvalación.

## 6. METODOLOGÍA

La orientación interpretativa de la presente investigación se funda en la descripción y comprensión de lo que tiene de particular el fenómeno estudiado, pretendiendo desarrollar conocimiento ideográfico y reconocer a la realidad como dinámica, múltiple y holística. Por este motivo, el trabajo de investigación tiene un carácter interpretativo, fenomenológico y descriptivo, en tanto plantea dar respuesta a interrogantes como: "¿Qué está pasando en un escenario y qué significación tiene el suceso para el campo disciplinar de la Arquitectura y el Urbanismo?" En este sentido, nos proponemos realizar una lectura crítica sobre el modo de producción del hábitat en *Manantiales-Ciudad Nueva*. Nos basamos, para esto, en las propuestas metodológicas de la fenomenología hermenéutica, con grandes aportes para investigaciones donde prevalecen los aspectos cualitativos, aunque exista una triangulación necesaria de datos para brindar una visión holística de los sucesos. En esta línea, recuperamos, por ejemplo, lo que Carabajo (2008) comprende por este tipo de procesos de investigación:

“De la misma forma, este ‘camino’ de la investigación supone una determinada orientación intelectual y actitudinal del investigador enraizada en las nociones y presupuestos de la fenomenología y la hermenéutica. El investigador está interesado primordialmente por el estudio del significado esencial de los fenómenos, así como por el sentido y la importancia que éstos tienen (...) Del mismo modo, es esencial para el investigador comprender, por ejemplo, la idea fenomenológico-hermenéutica de la naturaleza del conocimiento y su vinculación con la práctica (Van Manen, 2003)” (Carabajo, 2008: 411).

En una primera aproximación, para el abordaje de las cuestiones teóricas y conceptuales, nos planteamos una revisión bibliográfica en torno a los conceptos clave. Este apartado hermenéutico lo desarrollamos en dos capítulos que comprenden la ciudad neoliberal y los conceptos vinculados a ella: el extractivismo urbano, la privatopía y la extraterritorialidad en la figura de los megaemprendimientos residenciales. En la segunda parte, en lo que entendemos que es el estudio empírico, abordamos el Caso de Estudio en función tres dimensiones: la urbana, la arquitectónica y la normativa legal.

A fin de abordar del modo más exhaustivo el caso de estudio, cotejamos datos extraídos de las siguientes fuentes: a) Cartografía y fotos satelitales del cuadrante sudoeste de la Ciudad de Córdoba; b) Página web y catálogos de venta de los emprendimientos inmobiliarios desarrollados por EDISUR y las empresas asociadas a Manantiales, c) Relevamiento fotográfico de los distintos productos residenciales; d) Estudio de la Ordenanza 11545/08 y sus normativas específicas respecto a los convenios urbanísticos suscriptos ente el municipio de la ciudad y la empresa desarrollista.

Para el estudio serán relevados y cartografiados los emprendimientos que conforman el complejo Manantiales. Entendemos por cartografiar –en el sentido que lo define Ignasi de Solá Morales (2000)– a la selección intencionada de elementos a representar de un universo determinado. En este sentido, dice Paquot (2009) que “las cartografías temporales son una suerte de electrocardiogramas del cuerpo urbano, que informan a los planificadores de cómo hacer ciudad” (2009: 98). La utilización de la técnica del cartografiado de la arquitectura responde, desde el punto de vista disciplinar, a una manera de levantar aquellos indicadores que aparecen como significativos. (Carmona, 2007)

El cartografiado se realizará por capas de sentido que contemplarán cada las dimensiones señaladas en los objetivos específicos: comprenderá el levantamiento de datos y su posterior sistematización y fichado, a fin de lograr establecer relaciones y alcances de las características propias de cada dimensión de estudio.

## **7. ESTRUCTURA DEL TRABAJO**

El presente trabajo está organizado por capítulos correspondientes a contenidos específicos. Asimismo, se puede realizar una primera división en dos apartados genéricos: el primero de ellos corresponde a los aspectos teóricos y conceptuales, y será desarrollado en dos capítulos.

Capítulo II. *La Ciudad Bajo el Signo del Neoliberalismo*: aquí tratamos los aspectos conceptuales de lo que comprendemos como significación de este modo de adjetivar la ciudad. Revisamos el concepto de neoliberalismo desde las dimensiones económicas y políticas, tanto a nivel global como local, y su impacto sobre los territorios urbanos.

El Capítulo III. *Megaemprendimientos: privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano*: aquí damos cuenta de los cambios en la escala de actuación de los desarrolladores urbanos y recuperamos ejemplos de proyectos afines, tanto en Córdoba como en otras ciudades argentinas. Aquí interpelamos el accionar tanto de los desarrolladores urbanos como de los gobiernos locales, en términos de los tres conceptos centrales que estructuran la tesis, y abordamos en las preguntas clave de la investigación.

En el segundo gran apartado nos ocupamos específicamente de la investigación empírica a partir del caso de estudio, y está dividido también en capítulos.

Capítulo IV. *Manantiales como megaurbanización*: aquí damos cuenta de la evolución del megaemprendimiento, en tanto se describe el modo en que fueron ocupándose y transformando los predios que hoy integran la totalidad del proyecto.

Capítulo V. *Manantiales como megaemprendimiento residencial*: presenta el cartografiado de los productos inmobiliarios desarrollados por el grupo empresarial, con el objetivo de dar cuenta de la recurrencia proyectual y tipológica de los productos residenciales.

Capítulo VI. Marco jurídico de contención: *Los Convenios Urbanísticos*: acá estudiamos las ordenanzas de participación público-privada, focalizando en la Ordenanza 11545, para dar cuenta de los cambios realizados en la normativa existente para lograr contener jurídicamente al emprendimiento.

Finalmente, en el tercer apartado nos ocupamos de la *Conclusiones* generales de la tesis, en función de los datos recabados, el cimiento teórico que brinda la perspectiva conceptual general, y se formulan algunos interrogantes y reflexiones que pueden ser considerados en futuros estudios.

Creemos que el trabajo cumple el requerimiento solicitado por la normativa del Doctorado en Arquitectura, respecto del trayecto de la tesis doctoral, a partir de dar cuenta, de aquello que elegimos como tema central de investigación y el objeto de estudio construido. La organización de la estructura del trabajo la pensamos de modo tal que el jurado pueda realizar un seguimiento del trabajo, acorde a los objetivos que fueron propuestos en el proyecto de investigación.

Reforzamos la validez, pertinencia disciplinar y actualidad del tema abordado, en tanto se comprende que el ámbito académico es, con frecuencia, reticente a tematizar y problematizar el rol de los distintos actores en relación al mercado inmobiliario especulativo y de los grandes grupos empresariales. Nos queda como tarea futura la investigación continua en este campo de estudios, a fin de generar nuevas tácticas y estrategias que posicionen a la Arquitectura y al Urbanismo como saberes técnicos al servicio de la sociedad y no solo como herramientas funcionales a las lógicas neoliberales. Somos optimistas en que este estudio contribuye a disputarle sentido a la arquitectura de mercado y al *viviendismo* que, de la mano de la especulación inmobiliaria, han convertido a la ciudad de Córdoba y a su región metropolitana en un territorio inequitativo. La misma ha quedado sellada con un fuerte contraste entre algunos ecos de historicidad y la actual ciudad amurallada, desbordada e informal, atributos propios de los territorios bajo la lógica del capitalismo neoliberal.



## CAPÍTULO II

# LA CIUDAD BAJO EL SIGNO DEL NEOLIBERALISMO

## INTRODUCCIÓN

En el presente capítulo, haremos una breve reseña de aquellos elementos que consideramos clave para entender cómo las políticas, el discurso y la economía neoliberal actúan sobre los territorios urbanos. Para esto, comenzamos con una recopilación tentativa sobre el origen del concepto de neoliberalismo y sus transferencias a las esferas económicas y políticas, tomando como principales referentes a los autores David Harvey (2007), Perry Anderson (2003) y Ana María Ezcurra (1998). Previo a las consideraciones ontológicas y epistemológicas propias del concepto de “ciudad neoliberal” creemos pertinente hacer una breve reseña de lo que la bibliografía especializada entiende por «neoliberalismo». Ya que, a partir tanto de los autores consultados como de los citados, la desambiguación de este término puede constituir un aporte sustancial para comprender la problemática urbana y las lógicas del actual modelo de desarrollo y planificación de la ciudad neoliberal. Los primeros indicios que encontramos en este sentido, nos conducen a algunas preguntas iniciales: ¿Qué tiene de nuevo el *neo*-liberalismo?, ¿El proyecto neoliberal se agota en la esfera económica o se extiende a la política, la social y también a la cultural?, ¿Cómo impacta en las formas y estilos de vida de las personas? Para esbozar respuestas a estos interrogantes nos hemos valido, entre otras cosas, de los lineamientos teóricos trazados por Loïc Wacquant (2012) para el plano internacional y de los de Mariestella Svampa (2005) para el nacional. Del mismo modo, retomaremos a Pierre Bourdieu (1998) para dar cuenta de la matriz hegemónica del discurso neoliberal. Finalmente, en este capítulo realizaremos una aproximación al concepto de «ciudad neoliberal» desarrollado por Brenner y Peck (2015) quienes dan cuenta de la conexión existente entre el actual estado de cosas –en cuanto a la ideología neoliberal– y la construcción de los escenarios urbanos.

### 1. UNA APROXIMACIÓN OPERATIVA AL CONCEPTO DE NEOLIBERALISMO

En este apartado intentamos recuperar algunos conceptos y definiciones, de modo tal que sirvan como aproximación operativa al concepto de neoliberalismo. Entendemos necesario desarrollar esta categoría para dar cuenta de cómo un sistema económico no sólo incide en las actividades productivas, sino también permea en la política a través de la implementación de regulaciones que acompañan al fin último de la teoría económica.

Según Jason Hackworth (2007), el neoliberalismo es un proceso que se sustenta en:

“una reacción negativa a la igualdad liberal y al Estado de Bienestar keynesiano; y en la trilogía constituida por la primacía de lo individual sobre lo comunitario, por el mercado y por un Estado aparentemente ‘no intervencionista’. Decimos aparentemente porque en la práctica, el Estado sí continúa interviniendo, pero ya no lo hace necesariamente para asegurar derechos (o su disputa) o libertades políticas, o promover e implementar políticas de redistribución.” (2007: 8)

En un sentido similar, Waquant (2005) aborda la cuestión neoliberal, atendiendo al hecho de que, a su entender, existen dos corrientes paralelas y profusas en investigación, que responden a dos modos de entender el neoliberalismo. Una es la representada por Jessop (2002), Saad-Filho y Johnston (2005), entre otros, que sostienen que “el neoliberalismo es la imposición lisa y llana de la economía neoclásica como el modo supremo de pensar y el mercado como el artilugio óptimo, aunque inflexible para organizar todos los intercambios” (2005:43-60). La otra, representada por Barry y Osborne (1996), y Brown (2005), se trata de “una racionalidad política maleable y mutable que se asocia con muchas clases de regímenes y se insinúa en todas las esferas de la vida, sin que haya ningún fundamento firme exterior sobre el cual oponerse a ella” Waquant (2005:43-60). Sin embargo, termina señalando Waquant, lo nuevo de esta etapa del *neoliberalismo*, es la “recreación y redespigue del Estado como la institución central que crea las subjetividades, las relaciones sociales y las representaciones colectivas adecuadas para hacer real y relevante la ficción de los mercados”.

En pocas palabras, estamos ante un convencimiento explícito de que es el Estado quien sostiene las prácticas neoliberales, a partir de la modelación de subjetividades, permeando los límites meramente económicos de la teoría neoliberal e introduciéndose en las dimensiones políticas, culturales y sociales de la comunidad. En sintonía con los autores anteriores, David Harvey (2007) agrega que el neoliberalismo es una teoría de prácticas político-económicas que, para promover el bienestar humano, no deberían restringirse a:

“el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo dentro de un marco institucional caracterizado por los derechos de propiedad privada, fuertes mercados libres y libertad de comercio. El papel del Estado es crear y preservar el marco institucional apropiado para el desarrollo de esas prácticas.” (2007: 8)

A continuación, veremos cómo fue instaurándose a lo largo de la segunda mitad del siglo XX la idea de que, dentro del capitalismo o del tardo-capitalismo como señalan algunos autores, las medidas para lograr la necesaria reactivación económica, la sustentabilidad de los estados y el desarrollo de la persona humana, debe estar en connivencia con las teorías y preceptos neoliberales.

## 1.1 Los orígenes

Según entiende Perry Anderson (2003), el neoliberalismo es una etapa que nace luego de la Segunda Guerra Mundial, puntualmente en una región de Europa y de América del norte, donde imperaba ya el capitalismo tradicional. En sus palabras, se trató de una “reacción teórica y política vehemente contra el Estado intervencionista y de Bienestar.” (2003: 3).

Los preceptos fundamentales de esta corriente de pensamiento, fueron compilados por el economista austríaco Von Hayek (1944), quien sostiene que cualquier limitación de los mecanismos del mercado por parte del Estado se traduce en una amenaza letal a la libertad, no solamente

económica sino también política. Las ideas de Von Hayek fueron compartidas por pensadores como Milton Friedman, Karl Popper, Lionel Robbins, Ludwig Von Mises, Walter Eukpen, Walter Lippman, Michael Polanyi y Salvador de Madariaga. Todos ellos se manifestaban en contra del Estado de Bienestar europeo, por un lado, y del *New Deal* norteamericano por el otro. Según señala Anderson, estos intelectuales conformaron la Comunidad de Mont Pélerin y trabajaron realizando reuniones cada dos años en la década del '50 y '60, con el firme propósito de “combatir el keynesianismo y el solidarismo reinantes, y preparar las bases de otro tipo de capitalismo, duro y libre de reglas, para el futuro.” (2003:11). En aquel contexto, estas ideas se restringieron a las dimensiones de las teorías económicas y políticas. En este sentido, Ezcurra (1998) señala que el neoliberalismo en su etapa fundacional, es decir, entre 1947 y 1977 “generó un cuerpo doctrinario sistemático muy elaborado y coherente”, cuya ley principal indica que “el mercado constituye el mejor instrumento, el más eficaz para la asignación de recursos y la satisfacción de necesidades” (1998: 34)

Fue recién a partir de los años '70 que la doctrina neoliberal recobró interés y fue incorporada al discurso político, para encontrarle explicaciones a las crisis capitalistas y hacer frente a las crecientes protestas por de los obreros por sus reivindicaciones laborales. En este sentido, Anderson (2003) señala que:

“Las raíces de la crisis (...) estaban localizadas en el poder excesivo y nefasto de los sindicatos y, de manera más general, del movimiento obrero, que había socavado las bases de la acumulación privada con sus presiones reivindicativas sobre los salarios y con su presión parasitaria para que el Estado aumentase cada vez más los gastos sociales” (2003: 11).

Para la década del '80, el proceso neoliberal a nivel global logra una notable hegemonía en materia ideológica y financiera: la desregulación de los mercados fue el elemento clave del programa neoliberal. Sin embargo, es muy importante destacar que este programa creó condiciones mucho más propicias para la inversión especulativa que para la productiva. Anderson revisa esta etapa de expansión neoliberal y comprende que, en esta década, se asistió a una “verdadera explosión de los mercados cambiarios internacionales, cuyas transacciones puramente monetarias terminaron por reducir de forma sustancial el comercio mundial de mercancías reales.” (2003:14) Por otro lado, el segundo gran impulso que recibe el neoliberalismo, tanto en Europa como en América, se corresponde con lo que comúnmente se conoce como “la era de las privatizaciones de los años '90”. De este modo, una ola privatista invadió las políticas estatales de gobiernos de distintos signos ideológicos y políticos.

Si pretendemos abordar lo más ampliamente posible la significación del neoliberalismo, debemos necesariamente reparar en otro aspecto fundamental de esta línea de pensamiento: la globalización. Dice Harvey (2007) al respecto, que lo que explica el interés por la generación de procesos planetarios es que “cuanto más amplia sea la escala geográfica y más cortos los plazos de contratos mercantiles, mejor” (2007: 10)

Finalmente, retomamos a Anderson (2003), quien hacia fines del siglo pasado realizó un balance provisorio del neoliberalismo, en el cual repara en un aspecto que consideramos sustancial: el éxito del neoliberalismo en materia cultural o en su rol como creador de nuevas subjetividades.

“Económicamente, el neoliberalismo fracasó. No consiguió ninguna revitalización básica de capitalismo avanzado. Socialmente, por el contrario, ha logrado muchos de sus objetivos, creando

sociedades marcadamente más desiguales, aunque no tan desestatizadas como se lo había propuesto. Política e ideológicamente, sin embargo, ha logrado un grado de éxito quizás jamás soñado por sus fundadores, diseminando la simple idea de que no hay alternativas para sus principios, y que todos, partidarios u opositores, tienen que adaptarse a sus normas. Probablemente, desde principios de siglo, ninguna sabiduría convencional consiguió un predominio de carácter tan abarcativo como hoy lo ha hecho el neoliberalismo. Este fenómeno se llama hegemonía” (2003: 18).

## 1.2 El impacto neoliberal en América Latina

En América Latina, las políticas neoliberales comenzaron a desplegarse con mayor profundidad en la década de los noventa. Sin embargo, durante los procesos dictatoriales se ensayaron algunos esbozos de liberalización de mercados, conjuntamente con la re-primarización de la economía y la desindustrialización. Chile es quien comienza de lleno el proceso en los 70, como un importante ensayo a replicarse en el resto de la región. El denominador común en los países latinoamericanos que terminaron por provocar la intensificación de políticas neoliberales y sus posteriores crisis, tuvieron que ver, principalmente, con un inédito proceso de endeudamiento externo que sumó excusas para la intervención de los países centrales sobre los sub-desarrollados y sus economías emergentes. A partir de la implementación de algunas medidas macro-económicas restrictivas, el dólar estadounidense comenzó a apreciarse ostensiblemente y, con ello, la deuda externa latinoamericana. La misma alcanzó valores récord, debido a que los préstamos adquiridos con los organismos internacionales habían sido en dólares. Los países más endeudados fueron Brasil, México, Argentina, Venezuela, Perú, Colombia y Chile; comunidades que entre 1970 y 1980 vieron su deuda externa aumentada en un promedio de siete veces.

En este sentido y en el contexto nacional, Svampa (2005) señala que durante la dictadura militar se dio por terminado el proceso que apuntaba a la Argentina como un país excepcional en el contexto neoliberal latinoamericano. Fue durante esta dictadura que comienza un crecimiento acelerado del endeudamiento externo, a fin de dar por terminado un sistema basado en un estado protector y redistribuidor de la riqueza.

Según comprende Eduardo Basualdo (2001), el neoliberalismo en Argentina se ha manifestado desde 1976 a través de:

- a) La enorme rentabilidad que obtuvieron los bancos ante las recurrentes crisis económicas que afectaron al país.
- b) La valorización financiera.
- c) La rentabilidad financiera de actividades productivas como la construcción.
- d) Las altas tasas de interés para la inversión especulativa, que superaban la rentabilidad de otras actividades.
- e) El incremento sostenido de la deuda externa.

Todas estas variables constituyeron un *nuevo patrón de acumulación* a partir de una excesiva valorización de la dimensión financiera, que se tradujo en regresividad de la rentabilidad del ingreso y de las actividades productivas.

El primer gobierno democrático después de la última dictadura militar argentina culminó a fines de los '80, luego de un golpe hiperinflacionario causado por múltiples factores, pero que terminó por "afianzar aquellas posturas que afirmaban una necesidad de una apertura del mercado y un achicamiento radical del Estado" (Svampa, 2005: 27). Fue entonces que, para contener el proceso hiperinflacionario se procedió, entre otras medidas y conforme a lineamientos neoliberales ortodoxos, a la privatización de las empresas públicas de servicios. Así, el incipiente proceso democrático consiguió una relativa estabilidad a partir de la enajenación de bienes estatales, acompañado también de una creciente re-primarización de la economía, que se sostenía como política económica debido a los precios relativamente altos de los productos agroexportables (Liborio y Peralta, 2008). Es interés de este trabajo de tesis focalizar en cómo el sector de la construcción y del mercado inmobiliario llega a convertirse en reaseguro de inversiones para la acumulación y reproducción ampliada del capital.

## 2. LAS POLÍTICAS NEOLIBERALES

Si intentamos una síntesis a partir de lo expuesto hasta aquí, bien podríamos decir que las políticas neoliberales:

- a) nacen como contrapartida al Estado de Bienestar y del *New Deal* norteamericano;
- b) logran construir un discurso hegemónico global;
- c) su escala de actuación es global, con fuertes impactos locales;
- d) privilegian las inversiones financieras por sobre las productivas;
- e) tienden a reproducirse en Estados, independientemente de los discursos ideológicos específicos que puedan distinguirlos;
- f) forman parte de un sistema que genera crisis periódicamente y de carácter internacional;
- g) cada crisis es combatida con soluciones crecientemente más ortodoxas.

Dicho esto, podemos convenir en que, hablar de neoliberalismo no se restringe únicamente a un concepto exclusivo de la dimensión económica de la vida social, sino que se trata de una teoría puesta en acción que impacta en las políticas públicas, en el contrato social y, por ende, en las formas de vida de la comunidad. En este sentido, Svampa (2015) entiende que el neoliberalismo es un concepto que incumbe a las ciencias sociales, políticas y culturales, que no se trata de una noción meramente económica y que la aplicación de las políticas neoliberales significa una reconversión del pacto societal que reconfigura el entramado social y que cambia modos y estilos de vida. La gran mutación—como la denomina Svampa— que significa la avanzada neoliberal, es la que dará origen a un nuevo orden estructural, del cual nos ocupamos en esta tesis. El objetivo es poder dar cuenta del impacto de las fuerzas productivas, institucionales e ideológicas en la manifestación física de los entornos urbanos. Para esto creemos conveniente abordar el impacto de las concepciones neoliberales en términos: 2. 1. Discursivos; 2. 2. Económico – Políticos; 2. 3. Laborales, en tanto se toman en consideración las transformaciones que implica el abandono de políticas estatales vinculadas al Estado de Bienestar.

### 2.1. En términos discursivos

---

Tal como señala Bourdieu (1998: 1), “el discurso neoliberal no es simplemente un discurso más (...) Es más bien un discurso fuerte”. Se trata de una hegemonía discursiva —tal como sigue desarrollando el autor— porque monopoliza los capitales de quienes orientan las opciones económicas y simbólicas en una comunidad política. Es un “programa científico de conocimiento, convertido en programa político de acción” (Rodríguez y Rodríguez, 2012: s/n)<sup>2</sup>. Los mismos autores señalan que el “neoliberalismo no es un concepto lábil o polisémico, sino que remite a un proceso específico y complejo mediante el cual se instala un modelo, un discurso hegemónico” (2012). En el mismo sentido, comprendemos que el neoliberalismo despliega una estrategia discursiva, implicando un lenguaje cuidadosamente elaborado para neutralizar las críticas y naturalizar algunos de sus efectos.

Entre los argumentos más utilizados por quienes se ocupan de la prédica neoliberal podemos encontrar: la necesidad de la modernización del Estado, su achicamiento, la defensa de las libertades individuales, la optimización del Estado como facilitador del libre mercado, etc. El intento se ve siempre orientado a naturalizar la idea de que el neoliberalismo es la única salida racional para la continuidad de los estados capitalistas (Harvey, 1989). La otra cara del discurso implica, entre otras cosas, la flexibilización laboral, la criminalización de la protesta social y la intensificación del rol punitivista del Estado (Wacquant, 2012). En la misma línea, Pierre Bourdieu entiende que:

“Ellos sacralizan los poderes del mercado a nombre de la eficacia económica, la que exige el desmonte de barreras administrativas o políticas que puedan molestar a los detentadores del capital en la persecución puramente individual de la maximización de la ganancia individual, institucionalizada como modelo de racionalidad. Por esa razón desean bancos centrales independientes, que predicen la subordinación de los Estados nacionales a las exigencias de la libertad económica para los dueños de la economía, acompañada de la supresión de todas las reglamentaciones sobre los mercados, comenzando por: a) el mercado de trabajo; b) la prohibición de incurrir en los déficits y en la inflación; c) la privatización generalizada de los servicios públicos; y d) la reducción de los gastos públicos y sociales.” (Bourdieu: 1998: 3)

En términos de la fortaleza del discurso neoliberal, cabe señalar que se trata de una lírica que se ha adoptado a escala global desde gobiernos de diferentes procedencias ideológicas. Hablamos de una categoría de pensamiento y praxis, transversal a las distintas comunidades políticas, aunque adquiera matices según las coyunturas históricas y actuales. Este es un fenómeno verificable y reseñado por muchos autores, que dan cuenta de cómo los países europeos y latinoamericanos suscriben al discurso neoliberal, incluso predicando formalmente un ideario divergente.

## 2.2 En términos Económico-Políticos

Tal como venimos argumentando, la racionalidad discursiva del lenguaje neoliberal obedece al intento de establecer en el plano de la economía las reglas que aseguren el libre mercado. Así, recuperando autores como Colin Crouch (1997) citado por Wacquant (2012), Harvey (2000) y otros, podemos afirmar que con el neoliberalismo asistimos a:

“la simultánea disminución de la clase obrera manual, el ascenso del capital financiero, la propagación de nuevas tecnologías de comunicación, y la liberalización de los movimientos

---

<sup>2</sup> Disponible en <http://bit.ly/315GJ4Y>

económicos a través de las fronteras nacionales. (Estas medidas) han abierto las puertas a una 'forma de capitalismo cortoplacista y de mercado puro, libre de restricciones'. Las emergentes 'condiciones del consenso neoliberal' incluyen el 'abandono universal de las políticas keynesianas' y provocan 'el vaciamiento del estado y la privatización cada vez mayor de sus funciones'" (Waquant 2012: 11)

El neoliberalismo, entonces, "no es un régimen económico sino un proyecto político de creación de un estado que ponga la 'responsabilidad individual' al servicio de la mercantilización" (Waquant, 2012:507). De esta manera, el ideario se impone a todo tipo de proyectos y de actividades que no respondan a la lógica de mercado, y el capital actúa como el principal elemento ordenador y disciplinador de la sociedad (Gough, 2002).

Como proyecto del capitalismo avanzado, el neoliberalismo deviene en una planificación política impulsada por los estados. El Estado es quien sienta las bases de la doctrina neoliberal: desde lo económico hacia la implementación de políticas afines. Wacquant (2012) realiza un cuestionamiento interesante respecto de qué es lo "neo" en el neoliberalismo, respondiendo que se trata de "la recreación y redespiegue del Estado como la institución central que crea las subjetividades, las relaciones sociales y las representaciones colectivas adecuadas para hacer real y relevante la ficción de los mercados" (2012:531). En otras palabras, el autor subraya la dimensión cultural del neoliberalismo, como sistema que exige cambios estructurales en los modos de pensamiento de las distintas sociedades. Estas modificaciones consisten, a escala de los estados, en el pasaje de un Estado protector de las políticas públicas a un Estado facilitador de inversiones privadas. El Estado debe dejar de ser un "impedimento a la eficiencia" y transformarse en un "instrumento que sirva para estimular la recuperada supremacía del capital" (Wacquant, 2012: 8). Esto último implica:

- Disminución en el campo de acción del Estado.
- Supresión de los déficits fiscales y comerciales.
- Combate a la inflación.
- Privatización de los servicios públicos.
- Enajenación de bienes ociosos del Estado.
- Supresión de políticas arancelarias y proteccionistas.
- Reducción de trabas burocráticas para inversiones privadas.
- Fomento a los tratados de libre comercio.
- Generación de condiciones de competitividad para garantizar el libre flujo del capital.
- Creación de espacios de reaseguro de inversiones privadas.
- Fomento a las inversiones de capitales privados (nacionales o transnacionales) para el desarrollo de espacios de acumulación y reproducción ampliada del capital.
- Reducción del gasto público.
- Combate a la corrupción.
- Generación de normas de transparencia de los actos de gobierno.

### **2.3 En términos del mercado laboral**

En cuanto a los cambios operados en el mercado laboral, Jamie Gough (2012) sostiene que "el neoliberalismo no es una simple liberalización de mercados (...) Es más bien una estrategia para cambiar las relaciones de valor y el balance político de fuerzas, imponiendo la disciplina del capital a

la clase trabajadora y los grupos oprimidos” (2012:43). Así, se naturalizan conceptos como la desregulación y flexibilización laboral, que unidos a la responsabilidad, fidelización, auto-explotación y eficiencia, son claves funcionales a la mercantilización de las actividades humanas. Veamos a qué nos referimos con los conceptos anteriormente nombrados.

- a) *Desregulación*: implica evitar los convenios colectivos de trabajo y fomentar la individuación de los contratos. Que cada uno gane según sus propias capacidades, tanto de trabajo como de negociación.
- b) *Flexibilización*: promoción de empleos con contratos a término y con funciones mutables, tanto para los cargos gerenciales como lo de niveles más bajos.
- c) *Desarrollo de políticas de contención social*: subvención al mercado del trabajo con planes sociales y de desempleo, a la espera de la creación de trabajo en el sector privado.
- d) *Amortiguación e invisibilización de las luchas sectoriales*, fundamentalmente las de colectivos marginales.
- e) *Criminalización de la protesta social*.

### 3. MANIFESTACIONES DE LAS POLÍTICAS NEOLIBERALES

A decir de Brenner, Peck y Theodore (2015), las políticas neoliberales se basan en la generalización de las lógicas de mercado. Se trata, en sus palabras, de:

“poner en marcha un conjunto de políticas públicas con la intención de expandir la disciplina de mercado, la competencia y la mercantilización a lo largo de todos los sectores de la sociedad (...) El neoliberalismo y el mercado son fenómenos ineludiblemente insertos y dependientes de un contexto, aunque las representaciones discursivas de sus propios defensores intenten, constantemente, negarlo.” (2015: 216)

A continuación, veremos de modo sistemático cómo se estructuran y manifiestan estas políticas neoliberales:

*Dicotomía Estado /Mercado*. Tal como venimos señalando, no existe tal dicotomía en lo que se refiere a las políticas neoliberales, ya que toda regulación o desregulación estatal es un fenómeno llevado adelante por los organismos gubernamentales y el accionar político en general. No son los mercados los que desregulan; son los Estados los que responden a las necesidades del capital, atendiendo a ciertos matices emergentes de contingencias geo-históricas.

*Cambios en las relaciones sociedad-Estado*. Las políticas neoliberales implican una transformación en el régimen de acumulación y reproducción ampliada del capital y en los modos en los que el Estado regula las actividades productivas. Así, según Bob Jessop (2015), estos cambios en la relación *Estado-sociedad-mercado* conlleva tres aspectos fundamentales:

- *La reestructuración*, que permite una nueva estructura relacional entre Estado mercado con implicancias diversas hacia la sociedad. El Estado deja de ser garante de la redistribución equitativa de la riqueza.
- *El re-escalamiento*, que implica que cada vez las empresas necesiten proyectos más grandes para garantizar mayor cantidad e intensidad de las explotaciones.



- El *reordenamiento* de la acumulación y la regulación capitalista, con la aparición de un nuevo marco normativo que garantiza una menor intervención estatal.

Brenner y Theodore (2002) sostienen que la imposición de políticas neoliberales a nivel global ha sido altamente inequitativa tanto en lo social como en lo geográfico. Insisten en que las mismas han impactado en las formas de organización institucionales, con serias consecuencias sociopolíticas que varían según la escala de actuación ya sea a nivel de explotaciones rurales, mineras o urbanas.<sup>3</sup> En este sentido, y volviendo el foco sobre el objeto de estudio de esta tesis, es de vital interés la transferencia a la escala urbana, de modo tal que sea posible visibilizar, a través del aumento en el tamaño de los emprendimientos inmobiliarios –megaemprendimientos–, los cambios en las políticas públicas, en el sistema normativo y en el pasaje de la planificación normativa a los convenios urbanísticos. En la misma línea, consideramos junto a Jessop (1978) que hoy se debe hablar no sólo de neoliberalismo, sino también de *neo-corporativismo*.

### 3.1 Espacios del Neoliberalismo

Según entiende Henri Lefebvre (1976), la premisa básica de la supervivencia del capitalismo es la “producción de espacio”. La misma está asociada a los sistemas de regulación/desregulación que se mencionaron anteriormente, y que se sitúan y articulan en un territorio dado. (Massey 1985; Smith 1984). En otras palabras, los autores están sosteniendo que los territorios se organizan y son movilizados por las fuerzas productivas: esto se realiza a partir de intereses diferenciales como los conglomerados residenciales, las redes y sistemas de infraestructura y los sistemas de transporte y comunicación. (Swyngedouw 1992a; Storper y Walker, 1989). Profundizando esta idea, Harvey (2012) sostiene que:

*“Ejerce una función muy particular en la dinámica de acumulación del capital debido a los largos periodos de trabajo y de rotación y la larga vida de la gran mayoría de las inversiones en el entorno construido. También tiene una especificidad geográfica única que convierte la producción del espacio y de monopolios espaciales en parte intrínseca de la dinámica de acumulación, no solo en virtud de las pautas cambiantes de los flujos de mercancías en el espacio, sino también en virtud de la propia naturaleza de los espacios y lugares creados y producidos en los que tienen lugar tales movimientos.”* (Harvey, 2012: 73)

En textos anteriores, el mismo autor (Harvey, 2004) alerta que *la expansión geográfica y la reorganización espacial* son opciones posibles para absorber los excedentes de producción y de fuerza de trabajo. Sin embargo, el peligro de esta forma de acumulación en activos fijos (inmuebles o infraestructura) conlleva el riesgo de que puedan ser improductivos, es decir, que no faciliten a futuro la acumulación de capital e impidan amortizar los valores ficticios y financieros. Un claro ejemplo de esto, es lo que sucedió en el año 2008, cuando se generó lo que fue conocido como la crisis de la *burbuja inmobiliaria*. En este sentido, el autor sostiene que:

---

<sup>3</sup>Traducción propia de Brenner y Peck (2002: 3) “*The global imposition of neoliberalism has, of course, been highly uneven, both socially and geographically, and its institutional forms and sociopolitical consequences have varied significantly across spatial scales and among each of the major supraregional zones of the world Cities and the Geographies of «Actually Existing Neoliberalism»*”

---

“la sobreacumulación de valor en el ambiente construido puede manifestarse en devaluaciones de estos activos (viviendas, oficinas, parques industriales, aeropuertos, etc.) o en dificultades en el pago de la deuda estatal originada en la infraestructura física o social (crisis fiscal del estado)” (2004: 101)

Por su parte, Michael Janoschka (2014), echa luz sobre la importancia de verificar cómo se configuran las geografías del neoliberalismo urbano, donde aparecen nuevas formas de gobernabilidad y de desarrollo. El autor hace referencia puntualmente a la creación de redes de negocios mediante colaboraciones público-privadas. Tal como sostiene Rachel Weber (2002), para satisfacer las exigencias de fluidez del capital, los estados han desarrollado mecanismos para hacer que el territorio y el entorno construido sean más flexibles y, de este modo, respondan mejor a los criterios de inversión del mercado inmobiliario.

A partir de estas consideraciones teóricas, creemos que cabe preguntarnos de qué modo los estados convierten al territorio urbano en un entorno más flexible y adaptable para las inversiones del capital inmobiliario.

### **3.2 Territorialización del Sistema de Acumulación**

Hablar de territorialización de un sistema económico, implica enfrentar el análisis de los distintos fenómenos urbanos desde la perspectiva de autores como Emilio Pradilla Cobos (2013), quien, en este sentido, argumenta:

“Entendemos por patrón de acumulación de capital, a la ‘arquitectura’ que asumen los diferentes componentes estructurales de una formación social concreta en un período determinado y sus reglas de operación, para garantizar la reproducción simple o ampliada del capital. Estos patrones han cambiado, local y/o internacionalmente, en diferentes momentos de la historia del capitalismo, su desarrollo es desigual en diferentes formaciones sociales, y sus resultados y contradicciones también lo son.” (2013: 55)

¿Qué características, entonces, deben tener los territorios para alojar las inversiones y garantizar la fluidez del capital y promover su reproducción y acumulación? Para Rodríguez & Rodríguez (2012), el modelo neoliberal se instala desde la destrucción de los artefactos, políticas, instituciones y acuerdos del Estado de Bienestar keynesiano, hasta su reemplazo por instituciones y prácticas que reproduzcan el neoliberalismo en el futuro. Estas decisiones político-económicas confluyen en la re-regulación de la sociedad civil urbana y la re-representación de la ciudad, que se escenifica en su reorganización socio-espacial. Veamos a continuación algunas características de estos espacios, elaboradas en función de la bibliografía considerada para la realización de esta investigación:

a) *La homogenización.* Pradilla Cobos (2013) sostiene que la ideología neoliberal y su transpolación a la ciudad global, se dio mediante un proceso por el cual:

“han pretendido homogeneizar al planeta entero, y aplicar así en los países latinoamericanos, asiáticos o africanos, las mismas recetas de políticas económicas, sociales y territoriales engendradas en los países hegemónicos con el patrón neoliberal de acumulación, imponer su verdad única, explicar sus procesos, incluidos los urbanos, mediante las mismas conceptualizaciones y modelos construidos para analizar los suyos propios, en una clara muestra de colonialismo intelectual, pasivamente aceptado por muchos en nuestra región.” (2013: 39)

Es importante agregar que la actual fase del capitalismo avanzado tiende a la generación de espacios de uniformidad social y política. Son muchos los artículos que alertan, no sólo sobre la pérdida de la biodiversidad en los distintos ecosistemas por la implementación de prácticas extractivas de explotación y producción; sino que, esta uniformidad se manifiesta también en los entornos urbanos, a partir de enclaves homogéneos, es decir, con muy escasa diversidad. Estos enclaves son tanto residenciales como comerciales e industriales. (Viale, 2016). Entonces podemos concluir que la lógica neoliberal se funda considerar que, a mayor uniformidad, se garantiza una mayor liquidez y la inversión se vuelve más fungible. Es decir que adquiere casi la misma transparencia y liquidez que el dinero.

b) *Más territorio para mayor desarrollo inmobiliario.* El proceso de desindustrialización, de la mano del creciente proceso de robotización de la industria conlleva menor empleo de mano de obra. Este fenómeno gravita negativamente en los sistemas urbanos, lo que obliga a los estados locales a disponer de estrategias que viabilicen que las ciudades sigan captando inversiones. La captación de inversiones de capital en bienes raíces se cristaliza en nuevas geografías urbanas con otras morfologías y de mayor envergadura. De este modo asistimos a un incremento en la escala y en el tamaño de los emprendimientos inmobiliarios que se da de dos maneras: por un lado, se produce la expansión en el territorio de las plantas urbanas que difuminan los límites entre lo urbano y lo rural —ciudad difusa, rururbanización— y, por el otro, a la aparición de megaemprendimientos para la refuncionalización de espacios industriales, de zonas portuarias, centros de cargas, etc.

c) *La destrucción creativa.* Se trata de la expansión geográfica y la creación de nuevos espacios para la acumulación y reproducción ampliada del capital. Dice Harvey (2004) que la dimensión espacial del capitalismo se manifiesta en un sistema inestable, cuya tendencia es a la expansión espacial. Esta, como toda expansión espacial, tiene efectos tanto en el ámbito social, como en el medioambiental y el político en general.

“El capital, en su proceso de expansión geográfica y desplazamiento temporal que resuelve las crisis de sobreacumulación a la que es proclive, crea necesariamente un paisaje físico a su propia imagen y semejanza en un momento, para destruirlo luego. Esta es la historia de la destrucción creativa (con todas sus consecuencias sociales y ambientales negativas) inscrita en la evolución del paisaje físico y social del capitalismo.” (Harvey, 2004: 37)

Según comprenden Brenner, Peck y Theodore (2015) el concepto de *destrucción creativa* describe “trayectorias geográficamente dispares, socialmente regresivas y políticamente volátiles, del cambio institucional y espacial” (2015: 237). Es una lógica que ocurre en combinación con otras: se destruye, pero también se crea. Se destruye para crear nuevos espacios de inversión para la circulación y reproducción ampliada del capital. Las formas de explotación neoliberal presentan un alto nivel de destrucción, verificable no sólo en distintas escalas geográficas, territoriales, regionales, urbanas; sino en lo que respecta a los modos de producción y de las estructuras sociales e institucionales en general. El crecimiento de los espacios residenciales ha avanzado sobre áreas urbanas consolidadas, áreas patrimoniales, enclaves industriales productivos, territorios rústicos, humedales y espacios agrícolas productivos. Esta destrucción creativa va acompañada de procesos de gentrificación, de refuncionalización y de pérdida de territorios productivos y reservas.

Brenner y Peck (2002: 239) aportan también a la comprensión adecuada del estado actual del neoliberalismo, sugiriendo que la misma debe explorar las interacciones entre los modelos regulatorios heredados, y los proyectos de reestructuración neoliberales orientados al mercado en un amplio rango de escalas geográficas. Estas consideraciones conducen a una conceptualización de los procesos contemporáneos de neoliberalización, asumiéndolos como catalizadores y expresiones de una destrucción creativa continua del espacio político-económico en múltiples escalas geográficas<sup>4</sup>.

En esta línea de análisis, cabe preguntarse hasta dónde llega la onda expansiva de las prácticas extractivas a nivel urbano; entendiendo que las mismas van de la mano del progreso, e implican evolución, crecimiento, desarrollo, modernización, etc.

d) *Creación de otras centralidades.* Como el desarrollo capitalista despliega distintos patrones de producción socio-espacial, en la etapa actual las inversiones inmobiliarias han producido una diferente organización en la jerarquía de los lugares urbanos. Es importante remarcar la estructura policéntrica emergente de las intervenciones recientes en el espacio urbano. Coinciden Brenner y Theodore (2002) en que ya no es posible encontrar ciudades monocéntricas, y en la idea de que desde los mercados se tensa la polarización entre el centro y la periferia como espacios de inversión, de acumulación y reproducción del capital. Los autores apuntan que Alain Lipietz (1994) ya vaticinaba las luchas entre los defensores de las geografías tradicionales y los defensores de los nuevos espacios o de los nuevos modelos de desarrollo, que hoy son denominados como espacios proyectados (1994:35)<sup>5</sup> En síntesis, los escenarios urbanos también son susceptibles de captar inversiones de capital; con lo cual puede hablarse de la neo liberalización de algunos espacios de este tipo, y de la creación de nuevos escenarios urbanos neoliberales funcionales a la acumulación y reproducción del capital. Tal como señala el Observatorio Metropolitano de Madrid (OMN): “el espacio construido y las infraestructuras que permiten la vida en común se han convertido en gigantescas y sofisticadas mercancías” (OMM, 2005: 18)

En el capitalismo avanzado, las ciudades se han convertido en escenarios estratégicos para el ensayo de variadas iniciativas neoliberales. Las estrategias son diversas porque en las intervenciones urbanas coexisten discursos y prácticas contrapuestas. Un mismo actor, -sea público o privado- puede accionar tanto en intervenciones de densificación en la ciudad construida, como en la extensión de la superficie urbanizada. Cuando hablamos de que estas actuaciones en el territorio urbano son a expensas de valores tangibles e intangibles construidos por la acción colectiva a lo largo de extensos períodos de tiempo, nos encontramos de frente con uno de los conceptos centrales de esta tesis: el *extractivismo urbano*. Esto último sin dejar de mencionar otros desajustes que acompañan los procesos de neoliberalización de los espacios, como la gentrificación o el impacto en el

---

<sup>4</sup> Traducción propia de Brenner y Peck “An adequate understanding of actually existing neoliberalism must therefore explore the path-dependent, contextually specific interactions between inherited regulatory landscapes and emergent neoliberal, market-oriented restructuring projects at a broad range of geographical scales. These considerations lead to a conceptualization of contemporary neoliberalization processes as catalysts and expressions of an ongoing creative destruction of political-economic space at multiple geographical scales.”

<sup>5</sup> Brenner y Theodore (2002: 359) “For Lipietz, the production of new spaces occurs through the conflictual interaction of conservative/preservationist and modernizing or restructuring-oriented political forces at diverse scales, generally leading to a new territorial formation that eclectically combines elements of the old geographical order with aspects of the “projected spaces” sought by the advocates of (neoliberal and/or progressive) modernization.”

---

funcionamiento urbano. En el proceso de neoliberalización de los espacios urbanos, las ciudades manifiestan transformaciones que el OMM sintetiza del siguiente modo:

“Sus estructuras espaciales y relacionales han adquirido valores de mercado, los centros históricos se han transformado en destinos turísticos o centros comerciales al aire libre, las periferias en ciudades dormitorio o espacios residuales de exclusión, y la producción social y cultural en ocio y entretenimiento. La ciudad ya no es ni el lugar donde ‘el aire te hace libre’ (Pirenne, 1910), ni el centro de operaciones de mercaderes, soldados y fraternidades (Weber, 1921), sino una ‘máquina de crecimiento’ (Logan y Moloch, 1987), cuyo desarrollo produce rentas para las élites empresariales y financieras. Esto las convierte en un campo de pruebas de la resiliencia de las comunidades frente a la privatización y financiarización de las instituciones que garantizaban la reproducción social. A medida que la producción capitalista, así como la fuerza de trabajo, se concentra en las ciudades, también la resistencia a la desposesión y al expolio acaba por tomar a las ciudades como expresión privilegiada” (OMM, 2005:18)

### 3.3 El Proceso de Urbanización Neoliberal

La urbanización neoliberal es un proceso que va mutando y depende de una secuencia completa de decisiones tomadas por diversos actores a lo largo del tiempo, y no sólo de condiciones coyunturales. Según señalan Brenner, Peck y Theodore (2015), la secuencia de toma de decisiones impacta directamente en la forma que asume la urbanización. Ellos denominan a este proceso como de “path dependence”<sup>6</sup>, término que no tiene traducción directa, pero que puede ser explicado como la dependencia de las interacciones contextuales en la toma de decisiones políticas. Hablamos de dependencias de distintos órdenes: físicas, legales y sociopolíticas. En sus propias palabras, se trata de una correlación de dependencia mutua “entre los escenarios institucionales heredados y los proyectos neoliberales emergentes de reestructuración orientada al mercado” (Brenner, Peck y Theodore, 2015: 213).

Las políticas públicas para hacer lugar y sostener la urbanización neoliberal, es decir, regulada por el mercado inmobiliario, se desarrollan en un proceso irregular y contradictorio. Como veremos en el estudio de caso, se ha sostenido tanto en el discurso académico como en el de la gestión municipal, acciones tendientes a la colmatación de bolsones, re-densificación de los barrios tradicionales y exponencial urbanización de la periferia rural y productiva. Peck y Tickell (2002) sostienen que “nos enfrentamos no tanto a un ‘ismo’ coherentemente delimitado con forma de sistema o resultado final, como a un proceso en curso de neoliberalización irregular y contradictoria” (2002:18)

### 3.4 La(s) Crisis

---

<sup>6</sup> Existe una «dependencia de la trayectoria» (calco semántico del inglés path-dependence) cuando el resultado de un proceso depende de la secuencia completa de decisiones tomadas por los actores a lo largo del tiempo, y no solo de las condiciones del momento. Por ejemplo, las decisiones del Estado normalmente a cargo de la infraestructura cuyo impacto perdura muchos años. En otro artículo, se expone: «Los programas neoliberales de reestructuración capitalista raramente, si es que ello llega a ocurrir, son impuestos de una forma pura, porque siempre están introducidos en contextos político-institucionales que han sido moldeados significativamente por regulaciones, prácticas institucionalizadas y acuerdos políticos establecidos con anterioridad. En este sentido, la evolución de toda configuración político-institucional producto de la imposición de reformas basadas en políticas neoliberales posiblemente tenga fuertes rasgos de dependencia de la trayectoria, en la cual los acuerdos institucionales existentes limiten de manera importante el alcance y la trayectoria de la reforma». [N. de T. en Brenner, Peck y Theodore, 2015: 213]

---

Las prácticas neoliberales, entendidas como una continuidad de las prácticas capitalistas, tienen la característica de verse retroalimentadas de modo permanente, aun ante las crisis que el mismo sistema genera. En otras palabras, se trata de un sistema que entiende a la crisis como variable intrínseca del propio sistema y a cada una de ellas les corresponden las mismas soluciones ortodoxas. Ezcurra sostiene que “el neoliberalismo es una matriz móvil que, a la vez, preserva principios y políticas constantes, (...) que lo distinguen como tal” (1998:14). El neoliberalismo, en definitiva, se identifica por presentar un patrón de continuidad y cambio, una constante mutación: el cambio es la marca de las crisis generadas por el mismo sistema y la continuidad se traduce en la aplicación de soluciones genéricas ortodoxas a esos vaivenes económicos.

## 4. LA CIUDAD BAJO EL SIGNO DEL NEOLIBERALISMO

Una de las preguntas centrales de esta tesis es sobre la existencia fáctica de una “ciudad neoliberal”: ¿Existe tal cosa? ¿O solamente podemos hablar de una tendencia urbanizatoria neoliberal? Janoschka e Hidalgo (2001) consideran que la ciudad es una forma de expresión del capitalismo contemporáneo y que, en su actual etapa de capitalismo avanzado, se perciben nuevas formas de pensarlas, imaginarlas y construirlas. En este sentido, para cristalizarse en el entramado urbano, las políticas neoliberales han debido generar estrategias de adecuación que se vieron condicionadas, al menos, por tres factores: a) la herencia institucional/normativa; b) los matices del poder local; c) los paisajes urbanos consolidados.

Por otro lado, Jaime Ornelas (2000) remarca que, en la actual etapa de acumulación, la ciudad neoliberal o tardo-capitalista implica diferentes valores: de uso para los propietarios, y de cambio y financieros para los tenedores del capital. Esto último genera profundas inequidades respecto del resto de los actores urbanos, como lo son los ciudadanos, gobernantes y la población en general. A continuación, intentaremos definir las mutaciones surgidas en la ciudad bajo la lógica neoliberal a partir de ciertas propiedades que la caracterizan. El objetivo es poder identificar los cambios que se producen tanto en los lugares físicos delimitados, como en los modos de gestión urbana. Es decir, dar cuenta de las implicancias del proyecto neoliberales en los procesos urbanizatorios.

### 4.1 Acceso al suelo urbanizado

Para Pedro Abramo (2003), el acceso a la ciudad neoliberal en Latinoamérica, se da a través de tres lógicas. Cada una de las cuales establece una estructura o marco referencial para la toma de decisiones en cuanto al acceso al suelo. Por otro lado, define también la estructura de acción y de selección locacionales y los usos de los servicios públicos, de las infraestructuras y de los bienes colectivos de la sociedad civil y de las administraciones locales. En otras palabras, las lógicas sociales de acceso a la tierra determinan las particularidades en el proceso de toma de decisiones locacionales de residencia y de las infraestructuras urbanas; además, condiciona la evolución futura de las ciudades latinoamericanas. Veamos con mayor profundidad cada una de estas lógicas.

a) *La lógica de Estado.* Es aquella según la cual la sociedad civil y los individuos se someten a una decisión del poder público que asume la responsabilidad de definir la selección que garantice el

mayor grado de bienestar social. En ese caso, el Estado define la forma, la localización y el objetivo público que facilitará el acceso y usufructo del suelo urbano.

- b) *La lógica de mercado.* Es aquella según la cual 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 el vínculo que el objeto de transacción –suelo, vivienda, barrio– establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad. Así, podemos encontrar mercados cuyo objeto está inscripto en la normalidad jurídica y urbanística, a lo cual denominamos “mercados formales”; y mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, es decir, los “mercados informales”. El mercado genera un proceso de valorización del suelo que privilegia especialmente aquellos que mantienen buena ubicación e importantes infraestructuras de servicio y transporte.
- c) *La lógica de la necesidad.* Es aquella según la cual la motivación está condicionada por la necesidad básica y la falta de los recursos económicos para el acceso al mercado. Existe una concurrencia de déficits tanto económicos como institucionales, ya sea por un déficit de “capital institucional” (inserción en un programa público), o bien sea por un déficit de “capital político” (producto de una situación de conflicto o resultado de prácticas populistas). Así, se desarrolla un proceso de “acción colectiva” que implica ocupaciones urbanas de terrenos e inmuebles. En ese caso, el acceso al suelo no moviliza necesariamente recursos monetarios individuales y públicos. La posibilidad de disponer del bien del suelo urbano está directamente vinculado a una decisión de participar en una acción colectiva que incluye eventuales costes políticos (conflictos) y jurídicos (procedimientos judiciales).

## 4.2 Tipos de Propietarios

Para Morales Schechinger (2007), existen al menos tres tipos de propietarios en la ciudad neoliberal:

- a) *Destinatarios finales.* Son aquellos propietarios usuarios, 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) *Propietarios inversionistas.* Son aquellos 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) *Propietarios patrimonialistas.* Son aquellos que no piensan en el bien en términos de valor de uso, y que accedieron al mismo con nula inversión o que la misma ya no le resulta significativa en el presente, por lo cual lo retiene cuando no hay nada que lo presione a venderlo.

Continúa diciendo Morales Schechinger que, de los tres tipos de propietarios, “el inversionista es el que tiende a actuar con racionalidad económica”, y son también a quienes “suelen tener en mente los economistas cuando explican los conceptos fundamentales de la operación del mercado de suelo”. (2007: 22). 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 normativas.

#### 4.3 La ciudad como mercancía

La exacerbación del valor de cambio es también una característica fundamental de los procesos neoliberales. El neoliberalismo concibe a la ciudad, casi exclusivamente, en términos de valor de cambio y de acumulación financiera. Cada inversión tanto estatal como privada es medida en términos de la plusvalía. En términos de gestión, la ciudad neoliberal exige la reconversión de zonas estratégicas para la reproducción y acumulación del capital. Es decir, que áreas estratégicas se reconvierten con el cambio de normativas. Principalmente las referidas a usos y fraccionamiento del suelo y a cambios en la edificabilidad de cada zona.

La ciudad se convierte de un espacio privilegiado para la acumulación y reproducción ampliada del capital a costa de importantes cesiones de territorio. Estas cesiones territoriales implican el abandono de la gestión estatal para pasar a ser territorios administrados por privados. La tendencia a la administración y gestión por parte de actores privados es denominada por varios autores como *privatopía*. Dice al respecto Josep María Montaner (2012):

“También se suma que el mismo saber de la arquitectura ha perdido papel decisorio y de liderazgo con relación al que tuvo en el periodo de entreguerras y en la posguerra, en que las políticas de vivienda, inspiradas por arquitectos, sentaron las bases del Estado de Bienestar. Hoy la arquitectura y el urbanismo son serviles a los objetivos financieros e inmobiliarios, y tienen escasa iniciativa para plantear alternativas a lo que imponen los intereses dominantes. A este descrédito han colaborado la complicidad con la especulación, la corrupción y el alarde de poder.” (2012:53).

Por otro lado, las ciudades neoliberales se convirtieron en lugares idóneos para el desarrollo de transformaciones propias de la internacionalización de la economía, en el marco de una mercantilización expandida de los bienes y servicios. Las ciudades devinieron en objeto de negocio y especulación a partir de procesos globales de “acumulación por desposesión” que tuvieron como objetivo restablecer el control de clase (Harvey, 2004) mediante estrategias de disciplinamiento de la clase trabajadora, tanto en el mundo del trabajo (Rifkin, 1985) como en la ciudad en general (Wacquant, 2008).

#### 4.4 La ciudad dual

Cuando hablamos de *ciudad dual*<sup>7</sup>, en este caso, nos referimos a los que tienen y a los que carecen. Esta dualidad se visibiliza en una marcada *segregación y fragmentación* socio-espacial.

---

<sup>7</sup> La Ciudad Dual es un concepto desarrollado por Manuel Castells en “La Ciudad Informacional” (1995) y abordado por Saskia Sassen en “Cities in a world economy” (2000)., que hace referencia a la manifestación contemporánea de una estructura urbana social y económicamente polarizada. En el Sur postcolonial este fenómeno se acentúa como consecuencia de la reproducción de modelos de desarrollo ajenos a la realidad económica, tecnológica y social de la mayoría de los países. Se trata de ciudades duales en tanto en ellas conviven la cultura del consumo y el hedonismo, y la cultura de la supervivencia o la necesidad básica\_ el primer y el tercer mundo dentro de un mismo Estado. En términos urbanísticos el resultado son megaciudades de crecimiento disperso y fragmentado que ha creado archipiélagos monofuncionales y guetos residenciales. En definitiva, una ciudad que causa una división espacial, temporal y social entre sus habitantes.



a) *La segregación* implica el 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 se manifiesta a partir de la presencia de escalas diversas de segregación. Para Sabatini y Cáceres (2004), 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.” (2004:11) Esta escala reducida de segregación genera lógicas de separación y de construcción de nuevos bordes y fronteras urbanas. Cada emprendimiento (sea 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 “fragmentación”.

b) *La fragmentación*, según la comprende Prévot-Schapira (2001), es un término polisémico que data de los años 80, vinculado a la caída de los estados nacionales y populares. La autora señala que “la noción de fragmentación fue utilizada para analizar los procesos que hicieron estallar la unidad de la ciudad.” (2001:38) Es un concepto que permite dar cuenta de que ya no existe la unidad en la ciudad: asistimos a 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. Esto último se traduce en formas de territorialidad exacerbadas, con la aparición de nuevas formas de segregación en torno a la búsqueda de seguridad. Se habla de fragmentación, entonces, para describir “la proximidad de ricos y pobres, pero en espacios herméticamente cerrados”, es decir, a partir de la “materialización cada día más visible de los procesos de separación, de aislamiento —exclusión y archipelización—, mediante muros, rejas, barreras o ‘aduanas privadas’” (2001:39).

En el mismo sentido, numerosos autores coinciden en señalar que la fragmentación es resultado de la intensificación de las desigualdades sociales, de la instauración de formas poco solidarias y de 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. Si bien la fragmentación fue una característica de la ciudad funcional moderna, en la cual, a partir de los postulados de la carta de Atenas y con los conceptos lecoubusieranos de los tres establecimientos humanos, se adscribió a conceptos como el de “zonificación urbana por actividades” (industria/ comercio / residencia); en la ciudad neoliberal la fragmentación adquiere otras características. María Cecilia Zapata (2017) especifica esta idea señalando que:

“la fragmentación urbana de la actual ciudad neoliberal, que se expresó en un nuevo modo de separación de funciones y elementos socio-espaciales: se pasó de una fragmentación en escala ampliada (ciudad rica versus ciudad pobre, zona habitacional versus zona industrial) a una micro-fragmentación a una escala más diminuta, reforzando los patrones de segregación (Janoschka, 2002), que ya no sólo se expresan en una distribución espacial desigual de los grupos sociales, sino que se inscribe en el espacio a través de barreras físicas (Thuillier, 2005), de muros y cercos (Kozak, 2005) y muros sutiles, de naturaleza simbólicos (Marcuse, 2001). A la ampliación de la brecha entre ricos y pobres que se palpita en las últimas tres décadas en la Argentina, hay que adicionarle una mayor proximidad espacial, pero mediada por obstáculos, barreras y dispositivos de seguridad.” (2017:46)

La gestión estatal, a los efectos de revitalizar áreas deprimidas de la mano del sector privado, apela a la modernización, recuperación, revitalización, etc. de esos segmentos. De esta manera, se entregan a los agentes y al capital privado el dominio sobre las zonas estratégicas de la ciudad. Esta

transferencia de áreas estratégicas al capital privado y al negocio inmobiliario significa la construcción de espacios homogéneos, segregados alejados de todo tipo de conflictividad social. A decir de autores como Navas, Muxi y Sassen (2016) hablamos de espacios destinados a mantener el orden político imperante. Este accionar significa la reactivación de nichos de mercado con la consiguiente transformación física, espacial y funcional de la ciudad. En estas políticas urbanas, los técnicos del espacio — urbanistas, arquitectos, diseñadores urbanos, paisajistas, etc.— poseen un rol estratégico para la gestión empresarial de la ciudad.

#### 4.5 De la ciudad fragmentada a la ciudad amurallada

Do Rio Caldeira (1997; 2007) ha desarrollado el concepto de la ciudad amurallada a partir de enclaves fortificados, donde los sectores más pudientes encuentran en los condominios no solo el lugar de refugio ante la creciente inseguridad urbana, sino también un lugar de representación social. En la misma línea, Janoschka (2014) habla de una “micro fragmentación”. A partir de la profusa bibliografía encontrada, podemos sintetizar tres dimensiones de la fragmentación:

- a) La *económica*: es la segmentación que hace el mercado de los barrios y urbanizaciones en función a la capacidad de pago de los destinatarios.
  
- b) La *físico-espacial*: da cuenta de la desconexión física, las discontinuidades; 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 sólo 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 social quiere representar. Además, cabe señalar que las barreras no sólo se materializan físicamente, sino que se completan con otras barreras simbólicas y de control que intensifican el proceso de segregación social y división territorial.
  
- c) La *social*: hace referencia al re-agrupamiento de la población —por afinidad— en espacios homogéneos desde el punto de vista social, económico y cultural. En otras palabras, se asiste a la expulsión, gentrificación y estigmatización de ciertos sectores urbanos. El rasgo principal de la ciudad neoliberal es el deterioro, abandono y desinversión en los sectores populares, de la baja densidad y de las áreas envejecidas de la ciudad construida. En general, la política de las administraciones neoliberales, en su afán por recibir más y mejores inversiones, es de flexibilización normativa a los efectos de recibir las inversiones del capital inmobiliario.
  
- d) La *política*: significa la construcción de espacios homogéneos y segregados. A decir de autores como Navas, Muxi y Sassen (2016), se trata de espacios destinados a mantener el orden político imperante, alejados de todo tipo de conflictividad social. Es remarcable el aporte de Teresa Pires do Rio Caldeira (1997) quien sostiene que la combinación de violencia y las falencias institucionales trae consecuencias tales como la reclusión de segmentos de la sociedad en enclaves fortificados con seguridad privatizada. Esta autora argumenta que estas consecuencias redundan en la fragmentación del espacio urbano:

“En las últimas décadas, la proliferación de enclaves fortificados ha creado un nuevo modelo de segregación espacial y han transformado la calidad de la vida pública en muchas ciudades alrededor del mundo. Los enclaves fortificados son espacios privatizados, cerrados y monitoreados para la vida residencial, el consumo el placer o el trabajo. Esos espacios encuentran en el miedo y a en la violencia una de sus principales justificaciones y atraen cada vez más a personas a dejar la ciudad tradicional a los pobres, a los marginales, a los sin techo. Los enclaves fortificados generan ciudades fragmentadas en las que es difícil mantener los principios básicos de la libre circulación y de apertura de los espacios públicos que servían de fundamento a la estructuración de las ciudades modernas.” (Traducción propia de do Rio Caldeira, 1997: 155)

El urbanismo neoliberal va de la mano de un proceso de erradicación de la informalidad en las áreas que puedan ser reconvertidas por el capital. De la mano del Estado se produce una suerte de “limpieza social” que consiste en empujar y amurallar a los que menos tienen. Como resultado tenemos procesos de segregación social, estrechamente vinculados a la fragmentación física del espacio. Esta distanciamiento físico, que corresponde realmente a una distanciamiento socio-cultural y simbólica, si bien se materializa en un doble sentido (separación entre ricos y pobres), sobre los primeros recae la libertad de elegir habitar un barrio cerrado. En cambio, los sectores más vulnerables de la sociedad se encuentran normalmente erradicados de sus locaciones habitacionales y confinados a ámbitos periféricos; este fenómeno es particularmente visible en Córdoba en el marco de la política estatal de construcción de Barrios-Ciudad<sup>8</sup>.

## 5. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO

La *ciudad neoliberal* es una categoría teórica que nos permite poner en perspectiva la proyectación urbana, el crecimiento y el desarrollo de las ciudades: hablamos de una lógica neoliberal que trasciende la cuestión meramente económica, para ocupar espacios y dimensiones de la realidad que tienen que ver con las relaciones políticas, culturales y sociales. Consideramos que en este capítulo fue posible brindar acercamientos conceptuales respecto al neoliberalismo como etapa avanzada del capitalismo, fundamentando la importancia de caracterizar su hegemonía en el hecho de que ninguna práctica social escapa a los procesos que impone este modelo económico. En otras palabras, ya sea de manera explícita o solapada, todas las dimensiones de la vida social, en mayor o menor medida, se encuentran alumbradas por un tipo de pensamiento que continúa en proceso de naturalización.

Dicho esto, nos ocupamos de la particular incidencia de la lógica neoliberal en lo que respecta a los procesos urbanos. En este sentido, Brand (2009) argumenta respecto de la agudización de la “desigualdad social” entendiéndola como una de las facetas del neoliberalismo que mostrará el siglo XXI. En sus palabras, en la medida en que el neoliberalismo concentra la distribución del ingreso y de la riqueza, dirige las políticas urbanas hacia el capital privado y reduce el Estado de Bienestar a una estrategia de focalización del gasto en los más pobres de los pobres, es inevitable la agudización de la

---

<sup>8</sup> Los denominados “Barrios-Ciudad” son resultado de un programa habitacional impulsado por el Gobierno de la Provincia de Córdoba a partir del año 2003, en el marco de la ley de modernización del Estado. Con el objeto de lograr el proceso de “modernización”, el gobierno lanzó una serie de medidas en materia de vivienda social, para garantizar la materialización de la idea de “reurbanización” en el área metropolitana. Durante la última década, las políticas públicas habitacionales apuntaron a “reposicionar” la zona céntrica, a través de la erradicación, desplazamiento y relocalización de los asentamientos urbanos hacia las periferias de la ciudad. Dentro de este contexto, el gobierno implementó el Programa “Mi casa, Mi vida”, destinado a familias “en situación de vulnerabilidad”. Dicho Programa erradicó a pobladores marginales y los trasladó a los periféricos “Barrios-Ciudad”.

desigualdad social, impuesta, además, en el caso latinoamericano, sobre ciudades ya sumamente injustas (2009:9).

En los capítulos siguientes, se dará cuenta explícita de algunos procesos de urbanización neoliberal, por lo cual resulta imprescindible en este espacio teorizar sobre ellos y clarificar sus nociones centrales. Esas nociones son tanto fundamento como consecuencia de los procesos de urbanización bajo el signo del neoliberalismo, es decir: hablamos de la tendencia creciente a la proyección y materialización de *mega-emprendimientos*, en este caso inmobiliarios, que llevan consigo la *privatopía*, la *extraterritorialidad* y el *extractivismo urbano*. Estos tres ejes se vuelven centrales para avanzar en la respuesta al problema de investigación que plantea esta tesis: los procesos de neoliberalización basados en la *ciudad como mercancía* y en la *vivienda como commodity*.

Si consideramos que la *ciudad neoliberal* se sustenta en la acción conjunta de un Estado facilitador, un mercado especulador y una explícita concentración de la riqueza, es menester comprender estos procesos desde una perspectiva teórica que, además, sea una mirada hacia lo local, ajustada a las coyunturas particulares de los espacios que habitamos. Si bien existen estudios previos que fueron dando entidad a estas categorías conceptuales, consideramos necesaria su transferencia a los modos de lectura de los escenarios urbanos emergentes, en especial en el contexto de las instituciones públicas y de educación superior. Esto último resulta de importancia si consideramos que la expansión de este tipo de urbanizaciones, sucede porque hay un Estado asociado a estos procesos. Es decir, un Estado que hace lugar a cambios normativos extraterritoriales, respecto del uso del suelo de espacios verdes, reservas naturales y espacios públicos, etc., para garantizar inversiones privadas.

A partir de aquí, comenzaremos a indagar específicamente sobre lo que concierne a los megaemprendimientos inmobiliarios, entendiendo que, tanto a escala global como local, los cambios en la macroeconomía acrecentaron los ya iniciados procesos de desindustrialización, siendo el mercado de los bienes raíces el que emergió como un sector capaz de captar los remanentes de otros sectores de la economía (Liborio, 2013). Resulta imprescindible, entonces, la elucidación teórica, cuando aquello que pretende lograrse es un desarrollo sistemático, capaz de dar cuenta de cómo las políticas neoliberales han impactado en las distintas ciudades y sus áreas metropolitanas. Para comprender cómo las fuerzas económicas y financieras se apropian de la ciudad o, mejor dicho, cómo obtienen plusvalías y revalorización de los capitales invertidos, fue menester realizar este primer recorrido teórico que brinda un anclaje específico al objeto de estudio y que nos permitirá, más adelante, revisar los modos de gestión, acompañamiento estatal y la aparente aprobación de los ciudadanos respecto de los megaemprendimientos inmobiliarios. En síntesis, explicitaremos cómo el desarrollo urbano, desde la lógica neoliberal, se funda en los conceptos de extractivismo urbano, privatopía y extraterritorialidad. Atendiendo a tal fin, recuperaremos ejemplos de este tipo de proyectos, tanto en Córdoba como en otras ciudades argentinas.

## CAPÍTULO III

# MEGAEMPRENDIMIENTOS: PRIVATOPÍA, EXTRATERRITORIALIDAD Y EXTRACTIVISMO URBANO

### INTRODUCCIÓN

Tal como se desarrolla en el capítulo anterior, un rasgo predominante del urbanismo neoliberal es el cambio en la escala de las intervenciones. De allí la importancia de centrar la mirada sobre los megaemprendimientos, en especial en lo que respecta a cómo son funcionales a la construcción de la ciudad neoliberal dentro de la actual fase del capitalismo tardío. En un sentido similar, nos interesa dar cuenta de cómo los megaemprendimientos son productores y posibilitadores de *privatopía* para lo que requirieren adecuaciones normativas de carácter *extraterritorial*, y se constituyen en elementos centrales de los procesos de *extractivismo urbano*.

Numerosos autores dan cuenta de cómo los megaemprendimientos producen, consumen, utilizan y se apropian de la ciudad existente de manera *privatopica* (Prevot Shapira, Pintos, etc.), *extraterritorial* (Guevara) y *extractivista* (Peck, Svampa, Viale, etc). Estas urbanizaciones cambian las tradicionales formas de crecimiento de la ciudad, se insertan en la ciudad existente con diferentes patrones de uso y consolidación del suelo, cambian abruptamente las densidades y expanden la mancha urbana y se asientan sobre territorios productivos, sitios de interés estratégico, reservas, etc.

El presente capítulo no sólo nos orientará respecto de las distintas implicancias significantes de lo que constituye un megaemprendimiento; sino que, a través de algunos ejemplos emblemáticos daremos cuenta de cómo los mismos materializan la ciudad tardo-capitalista o neoliberal. Enrique Aliste (2014) señala que esta ciudad –constituida bajo las leyes del mercado y en el marco de políticas neoliberales– aparenta ser un proceso homogéneo; sin embargo, presenta diferencias en cada contexto local. A lo que agregamos que esas diferencias son consecuencia de al menos, cuatro variables: la capacidad de soporte de los ecosistemas naturales y urbanos; las posibilidades de instauración de lógicas discursivas sobre qué se entiende por desarrollo urbano; al tipo demanda a la que se destinan los emprendimientos y la tradición normativa que inexorablemente debe adecuarse para dar contención jurídica a los megaemprendimientos urbanos.

Los tres conceptos que se abordan en este capítulo, permiten ampliar la mirada sobre las características de la construcción de la ciudad neoliberal. Contribuyen a explicar, de manera más ajustada y certera, los profundos cambios que operan en la ciudad de la mano del mercado inmobiliario, y del accionar del Estado como garante de la contención jurídica y administrativa de los

desarrollos urbanos de gestión privada. En otras palabras, estos conceptos posibilitan la comprensión de las dinámicas que adquiere la reproducción y acumulación ampliada del capital en el seno de la ciudad. Al mismo tiempo, las categorías conceptuales permiten alumbrar algunos impactos que, bajo el espectro de otros indicadores, podrían quedar invisibilizados. Privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano son categorías teóricas que se dan de manera concatenada y en simultaneidad cuando se trata de la construcción de la ciudad neoliberal y los megaemprendimientos inmobiliarios urbanos son constitutivos a este modo de crecimiento, desarrollo y renovación urbana. En síntesis, en el presente trabajo se intenta mirar a los megaemprendimientos inmobiliarios urbanos a la luz de estos tres conceptos: privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano. Estos proyectos que, si bien han mostrado gran complejidad, requieren como sostiene Lungo (2004)– ser estudiados en los casos concretamente. Esto es porque tras su aparente homogeneidad presentan diversidad, en su impacto en la ciudad construida, en la brecha entre segmentos socioeconómicos, en la fragmentación urbana, etc. Esta inserción de los megaemprendimientos -que a modo de palimpsesto modifica al entramado socio urbano- nos abren la posibilidad de hacernos algunas preguntas específicas: ¿De qué manera logran extraer valor de la ciudad? ¿Cómo se conforman en operaciones de *extractivismo urbano*? ¿Cómo se generan de normativas *ad hoc*, que dan contención legal a estos proyectos? ¿Cómo la delimitación de polígonos de aplicación de esas normas genera patrones de *extraterritorialidad*? Y finalmente ¿De qué manera la generación de enclaves cerrados que son gestionados, comercializados y administrados por agentes inmobiliarios privados, constituye un patrón urbanizadorio *privatópico*?

## 1. MEGAEMPREDIMIENTOS

Un primer abordaje sobre este concepto, nos obliga a brindar una definición amplia de las categorías que entran en relación con el mismo. Como su nombre lo indica, en este caso hablamos de grandes emprendimientos que se definen por su tamaño, por la cantidad de inversiones que requieren y por la conformación de los grupos empresariales que los gestionan, construyen y comercializan. El prefijo *mega*<sup>9</sup> deriva del griego (*μέγας*) y significa ‘grande’ o ‘importante’. En general, connota un atributo positivo; sin embargo, en algunas derivaciones como ‘*mégalo*’, puede indicar una hipertrofia negativa de algún atributo. Es decir, que puede ser entendido como una sobreestimación de ese atributo.

Los nombres a los que la literatura disciplinar ha dado a este tipo de emprendimientos varían. Pueden ser considerados como sinónimos de megaemprendimientos: las megaurbanizaciones; los grandes proyectos urbanos, mega-operaciones urbanas (Cuenya, 2004: 2012); los proyectos XL (Koolhaas, 1995); megaproyectos; mega intervenciones sobre piezas urbanas (Garay, 2004); intervenciones urbanas de gran porte; etc.

### 1.1 Nociones y Conceptos

---

<sup>9</sup> En el Sistema Internacional de Medidas que se aplica en matemática, informática y física es utilizado para expresar la potenciación de diez a la sexta ( $10^6$ ). Es decir, que *mega* supone un crecimiento exponencial de la base. Es decir, crece de diez (10) a un millón (1.000.000)

---

Para dar cuenta de las principales nociones y conceptos de lo que se entiende por megaemprendimiento y tratar de ensayar una definición operativa, hemos recurrido a distintos autores que conforman la literatura especializada respecto del tema y nos permiten recopilar algunos conceptos consensuados. Si bien esta revisión no pretende ser exhaustiva, hemos sintetizado los conceptos más relevantes que dan cuenta de las innovaciones inherentes a los megaemprendimientos inmobiliarios desarrollados en la actual fase capitalista neoliberal. Es decir, que no pretendemos abarcar aquellos grandes proyectos urbanos encarados por la acción modernizadora del Estado en las primeras etapas de las urbanizaciones modernas ni las encaradas por el Estado Bienestar, sino que tomamos en cuenta las reflexiones realizadas en torno a la actual fase del capitalismo neoliberal y la particular relación que se establece entre Estado y capital.

El primer atributo que define a un megaemprendimiento es el tamaño de la intervención física, tangible y construida, a lo que se agrega el volumen de las inversiones requeridas. Respecto de estas inversiones, cabe señalar que no solo implican inversiones de recursos económicos, sino que se extienden a la inversión de todo tipo de recursos. Para Smolka (2004), citado por Vanier (2012), los megaemprendimientos son operaciones de gran escala que insumen grandes recursos, extensas superficies de tierra y afectan los valores del suelo urbano y generan plusvalías difíciles de medir.

Los megaemprendimientos inmobiliarios son iniciativas que involucran la incorporación de grandes obras de infraestructuras, equipamiento urbano de gran escala, construcción de enclaves para el desarrollo y ampliación de la oferta de productos residenciales, comerciales, etc. En este sentido es interesante señalar que los megaproyectos emergen en el contexto de la globalización para dar respuestas a la demanda de entornos construidos eficientes, modernos, seguros que demandan, tanto las elites sociales ganadoras del sistema como de las organizaciones empresariales resultantes de la reestructuración económica postfordista.

Para hacer frente a la demanda y mantener la competitividad de las ciudades los gobiernos locales debieron incorporar nuevos modos de gestión institucional del espacio urbano. Esta es una de las innovaciones más significativas del impacto del periodo neoliberal en los entramados urbanos. El Estado se vio impelido, por la fortaleza del discurso neoliberal imperante a gestionar el espacio urbano con una fuerte participación del capital privado, a través de mecanismos de participación público-privado. Para Vainer (2012: 192): “El consenso en torno a esta innovación, simultáneamente financiera e institucional, es casi universal”.

Sin embargo, nos alerta el autor que esta concertación entre el capital y el Estado también tendrá acólitos y detractores. Dice Vainer (2012) sobre la participación público-privada:

“Para algunos ahí residiría la virtud máxima, que conferiría a los GPUs una eficacia gerencial con la que los programas estatales jamás podrían soñar. Para otros ahí estaría el vicio de origen, que sometería al Estado y, a través de él, al espacio y a los intereses públicos a los capitales privados, a los intereses dominantes en el mercado inmobiliario.” (2012: 192)

Es importante reconocer otra dimensión de los megaemprendimientos: nos referimos a la dimensión simbólica que acompaña a los mismos y que da cuenta de ciertas visiones que se tienen sobre la renovación y modernización de la ciudad. Este imaginario es acompañado por ideas relacionadas con una cierta ilusión desarrollista que interesa a los gobiernos locales.

A fines de los noventa, Borja y Castells (1996) predicaban que a través de obras y servicios visibles los gobiernos locales podían dotar a la ciudadanía “de sentido de pertenencia, de voluntad colectiva de participación y confianza y futuro de la urbe.” (1996:160). En este sentido, los mega proyectos urbanos combinan el carácter monumental con el imaginario de desarrollo y modernización. Según señala Vainer (2012) retomando a Arantes (2002):

“La búsqueda explícita e intencional de un efecto simbólico (plusvalía simbólica), así como la monumentalidad, no son el resultado de cualquier moda, ni menos aún de genialidad o inspiración de célebres arquitectos, sino programas intencionales de producción simbólica y de marketing”. (2012: 194)

La reestructuración político-económica producida durante los años ‘80 dejó obsoleto el paisaje urbano, cuya base material estaba constituida por las plantas industriales producto de la sustitución de importaciones, la presencia activa del Estado en la producción y en los servicios sociales (Rodríguez Arranz, 2012)

“La reestructuración de la economía capitalista de esos años, la apertura de los mercados internacionales, esas abstracciones financieras, habían afectado los viejos barrios industriales. Las grandes empresas textiles, las fábricas de metalmecánica y muchas otras, cerraban. Los ferrocarriles habían dejado de funcionar: los grandes patios de maniobras se veían abandonados, con vagones en desuso; las antiguas estaciones con sus estructuras de hierro de fines del siglo diecinueve, en clara decadencia. Otro tanto ocurría con las áreas portuarias, con los hospitales, con los mercados de abastos, etc.” (Rodríguez Arranz, 2012: 7-8)

En el plano internacional, la mayoría de estos proyectos surgen como consecuencia de la crisis del estado desarrollista *keynesiano*, de los cambios en los modos de producción, de la desindustrialización, de la descentralización de ciertas actividades productivas, etc. Estos cambios en los modos de producción dejaron un sinnúmero de áreas vacantes –de Solá Morales (2002) los denomina «*Terrain Vague*»– que, de la mano de las ideas neoliberales, impulsaron a los gobiernos locales a la refuncionalización de áreas estratégicas y obsoletas, insertas en el entramado de la ciudad existente.

La modernización de las plantas urbanas demanda inversiones que los estados no pueden impulsar, ya sea por su propio desfinanciamiento o por el alto nivel de inversiones que implica emprender estas obras. Es por esto que se posibilita la rehabilitación de áreas urbanas con los aportes de capitales privados. En esta primera etapa –durante la década de los noventa – los megaemprendimientos presentan un importante desarrollo no sólo a nivel local sino también internacional, y dan cabida a la lógica neoliberal de negocios que, como ya hemos referido, exige cambios en la escala de actuación, en la intensidad de las explotaciones y con toma de ganancias en tiempos relativamente más breves.

De este modo, se generan nuevos marcos normativos para dar contención jurídica a estos megaemprendimientos que, básicamente, giran en torno a la *participación público-privada*, tanto a nivel nacional como provincial y municipal. En el caso de los municipios, las ordenanzas van a garantizar la edificabilidad y el uso del suelo a demanda de los grupos empresariales que gestionan, producen y comercian los megaemprendimientos.



En cuanto a la inversión privada en las obras de modernización, recuperamos la reflexión de Beatriz Cuenya (2004), que indica:

“La atracción de inversiones privadas se convierte en un objetivo clave para contrarrestar la declinación económica de las ciudades, contribuir a su re-posicionamiento en el escenario global y aumentar la base de los recursos fiscales. La extensión del campo de las políticas locales ha implicado la emergencia de acciones de cuño empresarial y de ‘promoción del territorio’, junto con el ‘marketing de las ciudades’. Conceptualmente, la noción de *nueva política urbana* del gobierno local, sintetiza los nuevos ingredientes que adquieren particularmente las políticas de regeneración urbana en las últimas décadas: por un lado, un fuerte apoyo estatal al capital privado para la revitalización de la ciudad, en donde ésta aparece como ‘negocio’ de gobierno.” (2004: 03).

La autora también manifiesta que los megaemprendimientos “expresan un nuevo paisaje físico y social de la centralidad urbana en el contexto de la globalización” (2012:27). Sin embargo, en la contemporaneidad, los megemprendimientos urbanos han presentado una innovación en el rol del Estado. En la mayoría de los casos estudiados, el Estado participa de las rentabilidades como un inversionista más, aunque, en general, lo hace de manera insuficiente y deficitaria, al menos en cuanto a las responsabilidades que le competen. Este cambio de rol del Estado implica dejar de ser un actor directamente interviniente que asegure la redistribución de la riqueza, para pasar a ser partícipe y facilitador en la generación de negocios. Cuenya (2012) explica también, que los megaemprendimientos han surgido y se han diseminado en:

“la mayoría de las grandes ciudades del mundo con fisonomía o rasgos físicos y funcionales casi idénticos (...) Los nuevos ambientes construidos con diseños y estándares tecnológicos de vanguardia tienen como objetivo albergar una combinación de usos jerárquicos (...) que atiende a una demanda corporativa e individual, local y global, de alto poder adquisitivo.” (2012:12)

A partir de esta primera etapa, -dentro del campo disciplinar de la Arquitectura- el debate en torno a los megaemprendimientos presentó posicionamientos marcadamente contrastantes. Por un lado, encontramos a los entusiastas de este tipo de emprendimientos; sus principales argumentos giran en torno a la planificación estratégica. Por el otro, quienes alertan sobre la profundidad de los cambios que traen aparejado, muy vinculados a los postulados relacionados con el derecho a la ciudad. En este sentido, Cuenya (2011) sostiene que los detractores argumentan que:

“(…) los grandes proyectos urbanos están motorizados y modelados por la voracidad de los intereses inmobiliarios y constructores – a los cuales se suman también el sector público, en la medida en que éste comienza a orientarse por una lógica de rentabilidad privada. Por otro lado, que los principales intereses que se oponen a las grandes intervenciones son los intereses sociales de los sectores amenazados o desplazados por la gentrificación.” (Cuenya, 2011:11)

Sin embargo, la autora tiene una visión más abarcativa y nos proporciona una caracterización más compleja y diversa que la del simple antagonismo entre la ciudad como negocio y la ciudad como derecho, al señalar que los entornos construidos están moldeados por procesos complejos en los que intervienen múltiples variables que van desde la reestructuración económica del capitalismo; a la propiedad -jurídica del suelo. Y continúa diciendo:

“Pero además por la acción de agentes individuales y colectivos que operan con distintas lógicas y poseen diferente capacidad transformadora: el gobierno con su orientación política, los equipos técnicos con sus planes y herramientas urbanísticas, las entidades profesionales con sus visiones

sobre la ciudad, las organizaciones políticas y barriales con sus movimientos de defensa de sus lugares.” (Cuenya, 2011: 12)

Por su parte, Carlos Vainer (2012) señala que los defensores de los grandes proyectos urbanos coinciden en reivindicar la planificación estratégica y continuar en el camino del perfeccionamiento y de propagación de este modelo de construcción de la ciudad. Por parte de los detractores, el autor señala que la crítica es sumamente endeble y que no logra avanzar más allá de la crítica al sistema capitalista en su actual fase neoliberal.

## 1.2 Inserción Urbana: el impacto en la ciudad existente

Para poder avanzar con la línea argumental de la tesis en torno a que los mega emprendimientos son constructores de privatopía, se basan en políticas de extraterritorialidad y en el extractivismo, nos referiremos a la relación con la ciudad existente. A partir de allí, consideramos pertinente realizarnos algunas preguntas: ¿Cuáles son las implicancias en el territorio urbano de los megaemprendimientos inmobiliarios? ¿Cómo impactan los mismos en la estructura de la ciudad? A continuación, esbozaremos respuestas que intentan contener la mayor cantidad de significaciones posibles de acuerdo a los actores involucrados.

La ciudad bajo el signo del neoliberalismo responde a un modelo de urbanización que considera a la ciudad como objeto de negocios y como espacio para la acumulación y reproducción del capital. A decir de Sassen (2016), las ciudades a escala global se convirtieron en los espacios ideales para transformar activos financieros mundiales en bienes tangibles y materiales para usufructo de los *grandes ganadores* del sistema. A esto es necesario sumar que los grandes capitales internacionales son quienes posibilitan las inversiones necesarias para la gestión, producción y eventual comercialización de los megaemprendimientos. En términos de Beatriz Cuenya (2011):

“Los grandes proyectos urbanos consisten en operaciones de renovación urbana en gran escala que producen al menos tres modificaciones claves en la estructura de la centralidad de las actuales metrópolis: una modificación en la rentabilidad de los usos del suelo; una modificación funcional y físico espacial de áreas centrales estratégicas; y una modificación de los mecanismos de gestión pública.” (2011:186)

A continuación, tomaremos de la autora los siguientes conceptos: a) *la rentabilidad del suelo*; b) *la estructura funcional y físico-espacial* y c) *los mecanismos de gestión pública*, que nos permiten argumentar y aproximarnos a los conceptos de privatopía, extractivismo y extraterritorialidad.

a) *La rentabilidad del suelo*. La modificación en la rentabilidad del suelo se produce por la conjunción de tres factores: *la ubicación, la accesibilidad y la escala internacional* de los megaemprendimientos. En este sentido, Cuenya (2011) plantea que:

“Las mega operaciones se implantan en determinadas zonas que han quedado relegadas, pero que resultan estratégicas desde el punto de vista de su accesibilidad y posibilidad de transformación urbanística y valorización. Son predios (públicos y/o privados) situados dentro del perímetro urbano, con excelente accesibilidad, que se han ido deteriorando por el declive de los usos industriales y de servicios que albergaban y/o por la presencia de asentamientos irregulares. Poseen una gran extensión y una considerable capacidad ociosa para albergar nuevos usos. Por los motivos precedentes tienen un valor de partida muy bajo, pero pueden alcanzar altos valores a

partir de su re-funcionalización y transformación física; por eso se llaman ‘áreas de oportunidad’” (2011:189).

Vale señalar que, por lo general, un megaemprendimiento tiende a localizarse en áreas desvalorizadas de la ciudad o del territorio metropolitano que, por dificultades legales, de infraestructura o sociales, no pueden ser intervenidas por el mercado inmobiliario local y de menor escala. La rehabilitación y/o re-funcionalización de grandes áreas que han quedado obsoletas en la ciudad, son los espacios considerados ideales para actuar a través de un megaemprendimiento.

En Argentina, Puerto Madero en la ciudad de Buenos Aires y Puerto Norte en Rosario, son dos casos emblemáticos que, pese a la diferencia en tamaño e inversiones, representan un tipo de intervención específico: son aquellos que se asientan sobre predios fiscales “obsoletos”, que, a través de sofisticados mecanismos legales, son introducidas al mercado inmobiliario para su re-funcionalización. Es decir, el Estado es un actor clave desde el inicio de los proyectos, por ser el principal promotor y es el que genera el marco legal para la enajenación de predios y edificios y crea las normativas especiales de uso del suelo para la contención jurídica de los megaemprendimientos.

Es importante mencionar que existe otros proyectos que aún no están materializados, pero sí en vigencia y en constante negociación con los gobiernos de turno; todos ellos en férrea búsqueda de conseguir los mayores beneficios posibles en edificabilidad y mayores exenciones impositivas. Son los casos del distrito de Santamaría en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y del distrito de las Artes en la ciudad de Córdoba: ambos, ante cada cambio de gestión, los gobiernos locales pretenden darles un nuevo impulso y se pactan nuevas excepciones en aras de favorecer la concreción de los mismos.

También se han materializado proyectos caracterizados por insertarse en áreas metropolitanas cuya revalorización está dada por inversiones en infraestructura vial y de servicios, que, generalmente, están a cargo del Estado (Cuenya, 2012; Pintos, 2016). Estos proyectos implican la construcción de nuevas centralidades en el territorio, contribuyen a la expansión de la mancha urbanizada y avanzan sobre frágiles ecosistemas naturales y territorios productivos. De manera paradigmática, resaltamos las urbanizaciones sobre la cuenca del Río Luján y el megaemprendimiento Nordelta, ambos situados en la provincia de Buenos Aires.

Finalmente, Cuenya (2001) retoma a Jaramillo y Smith, señalando que la revalorización del suelo urbano tiene otro componente: el tiempo. El revalúo del suelo como bien de cambio se produce en periodos de tiempo relativamente cortos.

*b) La estructura funcional y físico-espacial.* Al actuar sobre el territorio con un megaemprendimiento, se está procediendo a convertir a la ciudad en objeto de negocios, lo cual implica una organización social diferente del territorio. Esta forma de *colonización* del territorio urbano requiere de una decisión estatal que habilite una demanda de uso del suelo y edificabilidad que no está relacionada directamente con las demandas de la sociedad, sino que más bien se trata de un requerimiento de inversores que, como ya señaláramos, no son sólo locales sino también extranjeros.

Por su parte, Vainer (2012) señala que los megaemprendimientos son “intervenciones con un gran potencial de interrupción” (2012:195). En otras palabras, producen rupturas con la ciudad existente que no suceden de manera aislada, sino que operan de manera sinérgica. Estas rupturas –

institucionales, urbanísticas, legales, políticas, simbólicas, escalares y dentro del mercado– se manifiestan con diversa intensidad.

c) *Los mecanismos de gestión pública.* Para la modificación en la estructura funcional y físico-espacial se requiere de nuevos instrumentos legales que contengan a los emprendimientos. Estas modificaciones normativas, por lo general, se circunscriben al polígono del emprendimiento a demanda de los desarrolladores. De este modo, nos encontramos en presencia de un fenómeno de reurbanización por enclaves que conlleva fragmentación e insularización del territorio de la ciudad. Los estados locales se han visto impelidos a generar nuevos mecanismos de gestión para dar viabilidad y contención legal a estas megaoperaciones de transformación urbana. A través de la participación público-privada se han ido perfilando distintos modos: concertaciones, convenios urbanísticos, creación de normativas ad hoc, etc.

En este sentido, Beatriz Cuenya (2010) explica este fenómeno indicando que:

“En respuesta a la crisis del estado desarrollista keynesiano, en todas las grandes ciudades del mundo se ha asistido a una ampliación del rol de los gobiernos locales y una redefinición de las prioridades de las políticas urbanas. Estas políticas –junto con las de desregulación económica– pasaron a otorgar un rol protagónico al capital privado en el desarrollo urbano. La atracción de inversiones privadas se convierte en un objetivo clave para grandes proyectos, para su impacto en la centralidad urbana, para que contrarresten la declinación económica de las ciudades, contribuyan a su re posicionamiento en el escenario global y aumenten la base de los recursos fiscales. La extensión del campo de las políticas locales ha implicado la emergencia de acciones de cuño empresarial y de ‘promoción del territorio’, junto con el ‘marketing de las ciudades’” (2010:190-191).

Como podemos deducir, los convenios urbanísticos que involucran a los megaemprendimientos promueven la valorización del suelo, en tanto que los mismos permiten cambios tanto en el carácter del uso como en la intensidad del uso (edificabilidad) de los polígonos comprendidos.

### **1.3 Proceso de gestión de un megaemprendimiento**

Tal como venimos señalando, en los megaemprendimientos convergen distintos actores pertenecientes tanto a la esfera pública como privada. Por parte de los organismos estatales la lógica que pervive es la de promover estas intervenciones en aras a la modernización de la ciudad. Por parte de los actores privados, se trata de gestionar aquellas modificaciones normativas que les permitan su accionar y contar con la anuencia de los distintos estamentos, reparticiones que integran el Estado. Tanto los actores que pertenecen al ámbito público como al privado no tienen un accionar uniforme. Por un lado, los actores privados pueden ser tanto nacionales como extranjeros y su accionar pueden ser especulativos o de promoción de nuevos entornos urbanos para los nuevos estándares de demanda de los sectores más acomodados de la sociedad.

Por otro lado, el rol del Estado varía, según sea o no propietario de la tierra y el proceso de enajenación definido. Si no posee la tenencia de la tierra, primará su rol como ente regulador del tipo e intensidad de uso del suelo. También, el Estado debe atender a su rol de redistribuidor de la renta urbana y resolver los conflictos entre los distintos actores involucrados, en especial cuando se

privatizan no solo los predios sino aquellos servicios que habitualmente prestaban organismos estatales como la seguridad, la regulación de los usos del espacio público, etc.

A continuación, enumeraremos de forma sintética el proceso por el cual se gestiona un megaemprendimiento inmobiliario.

- La obtención del suelo urbano y/o la desafectación.
- La constitución de un fideicomiso cuya la solidez y credibilidad genere la confianza para captar las inversiones privadas y públicas necesarias, para lo cual es menester la creación de entes específicamente dedicados a este tipo de emprendimientos. Este fideicomiso se encarga de gestionar administrativa, comercial y financieramente el emprendimiento en tiempos cortos y razonables. Se trata, por lo general, de actores muy vinculados al sector político local y a sectores financieros internacionales. Son actores que comprenden los actuales procesos de reestructuración política y económica, como así también las condiciones económicas y financieras a escala global.
- La obtención de las *excepciones normativas* para encuadrar jurídicamente el emprendimiento: se requieren instancias de negociaciones y acuerdos entre los distintos actores públicos y privados involucrados.
- La celebración de *convenios urbanísticos* específicos. En general, estos emprendimientos se han viabilizado legalmente en base a concertaciones entre los estamentos estatales involucrados y los privados, gerenciadore de los mismos
- La constitución de Uniones Transitorias de Empresas (UTE's) para la construcción.
- El diseño del Plan Maestro para, no sólo determinar la nueva morfología urbanística, sino también para permitir el cálculo de costos y beneficios económicos de la operación. Sobre este punto, Garay en Cuenya (2010) resalta que:

“El Plan debe tener flexibilidad para emplazar en el sitio una serie de productos inmobiliarios que puedan resultar vendibles. El Plan asume también un carácter ideológico que expresa una imagen urbana que la autoridad debe exhibir a los actores económicos, políticos y sociales que intervienen en distintos momentos” (Cuenya. 2010: 184)

Como podemos observar, los megaemprendimientos tienen un largo proceso de gestión con numerosos actores involucrados, en dónde se entrecruzan distintos posicionamientos teóricos y modos de actuar. Son un gran territorio de disputas, cada uno de los actores involucrados trata de legitimar su posicionamiento sobre cómo debe y puede construirse el espacio urbano.

#### **1.4 Público objetivo: destinatarios de los megaemprendimientos**

Los megaemprendimientos construyen su discurso en torno a la modernización de las funciones urbanas, la seguridad, la exclusividad y el prestigio, como manera de atraer a las grandes empresas internacionales a radicarse en las distintas ciudades. Por otro lado, se intenta alojar a la *elite* gerencial de esas grandes corporaciones y los funcionarios gubernamentales de alto rango. Según Beatriz Cuenya (2010), “los nuevos centros donde se localizan las funciones superiores del nuevo sistema, requieren espacios exclusivos para la elite gerencial y tecnocrática, tal como lo hizo la anterior elite burguesa.” (2010: 189). En síntesis, podría decirse que los destinatarios de estos megaemprendimientos, tanto a nivel empresarial como de personas físicas, son los que Svampa denomina “*los que ganaron*”. Estos “ganadores” de la etapa actual del capitalismo neoliberal

“constituyen una nueva clase social que emerge en el escenario económico de la era post-fordista: profesionales y directivos en los servicios que asumen funciones de coordinación, control y asesoramiento.” (Cuenya, 2010: 189). Cabe señalar que los destinatarios son ciudadanos del mundo: trabajan y viven en distintas ciudades. Su estadía en los entornos es temporaria, depende siempre de los designios empresariales y de su propia capacidad para la movilidad entre diversas empresas (Bauman, 2007).

Otro público objeto de los megaemprendimientos son los grandes grupos inversores, personas físicas o legales que ven en estos desarrollos un soporte material para generar y reproducir activos financieros. La tangibilidad de los activos se verá, además, favorecida por el incremento constante de los valores de los inmuebles que crecen a tasas financieras considerablemente altas.

Los megaemprendimientos ofrecen nuevos espacios, respondiendo a la demanda de la *Ciudad Global*: generan nuevas centralidades con servicios e infraestructuras que no existen en la ciudad actualmente. A decir de Cuenya (2010), conforman los escenarios para la elite gerencial y tecnocrática de las grandes empresas. A la tesis de la autora agregamos que se generan escenarios habitativos para esa elite de la cual forman parte altos funcionarios de gobierno y CEO's de empresas multinacionales. El parque habitacional, de oficinas, de recreación y los espacios públicos, se diseñan y construyen con altos estándares de seguridad y control, con vigilancia privada las veinticuatro horas y con consorcios que administran y regulan la convivencia. Es interesante, en este sentido, destacar la preferencia por las opiniones de consultores internacionales, planificadores urbanos catalanes –vinculados con la planificación estratégica– como por la *arquitectura de firma* y por edificios que califican en estándares normativos de eficiencia energética, etc.

En este punto, se vuelve importante preguntarse cómo se integra un programa para un megaemprendimiento. Según indica Saskia Sassen (1997), los requerimientos giran en torno a servicios avanzados en tecnología, con instituciones educativas calificadas y servicios de hotelería de alto nivel: todo rigurosamente controlado y vigilado. En el mismo sentido, Cuenya (2010) resume la idea anterior:

“Esa demanda constituye un factor clave para el desarrollo de nuevos entornos construidos, a través de grandes proyectos urbanos. Desde este ángulo, puede decirse que el principio de los grandes proyectos es crear escenarios apropiados en los cuales las empresas puedan encontrar infraestructura, medios de transporte, equipamientos y servicios que les permitan funcionar a escala internacional, regional y nacional. Pero también deben suministrar un confort urbano que garantice una alta calidad de vida para los cuadros gerenciales y técnicos ligados a las empresas líderes y también para los usuarios de alto poder adquisitivo y el turismo internacional. Las nuevas formas de estructuración del espacio con la modalidad de fragmentos exclusivos pueden verse entonces como una respuesta a las demandas y objetivos globales, en tanto soportes materiales y simbólicos para actividades de punta y para sectores pudientes.” (2010: 190).

## 2. MEGAEMPRENDIMIENTOS Y PRIVATOPÍA

El concepto de *privatopía* es desarrollado por Evan McKenzie (1994) y retomado por autores locales como Patricia Pintos y Patricio Narodowski (2016). El mismo se define como un fenómeno caracterizado por el desplazamiento del Estado de aquellas funciones y actividades devenidas del

Estado de Bienestar. *Privatopía* surge en la literatura norteamericana designando a todo desarrollo urbano exclusivo, segregado del dominio público y promovido por agentes inmobiliarios privados.

Se trata de urbanizaciones por enclaves que tienen como principal característica que son un territorio inserto dentro de otro, pero con características diferentes. Para la necesaria segregación del resto del territorio, presentan claros límites que llegan a consolidarse como verdaderas fronteras, límites claramente definidos, perímetros cerrados que dejan fuera lo diverso, protegiendo lo selecto y generando entornos homogéneos.

Cuando hablamos de enclaves, también debemos tener en cuenta que esos polígonos de perímetro cerrado tienen sistemas administrativos que se solapan con la administración estatal. Estos consorcios prestan servicios básicos a los habitantes, tales como los de seguridad, mantenimiento, determinan códigos de convivencia, gestionan ante los estados locales, controlan el ingreso de personas a los predios, e incluso restringen la circulación al producir rupturas en la continuidad del tejido urbano. La privatopía ofrece una alternativa de gobernanza privada, o gobernanza por contrato de mutuo acuerdo entre privados, que llega a constituirse como una suerte de administración extra-municipal. En otros términos, constituyen un tipo de arreglo institucional y administrativo que, a través del cobro de expensas, permite a los condóminos acceder a servicios supuestamente más eficientes que los que brinda el Estado. Esta afirmación nos permite colegir que se produce una doble imposición sobre los habitantes, lo cual da sentido a la denominación de privatopía. A decir de Fernández (2016), este tipo de urbanizaciones provocan también una segregación de tipo socio-económico, en tanto solo acceden a estos enclaves quienes puedan solventar los gastos que el sistema requiere.

Si bien en otras regiones del mundo, las urbanizaciones por enclave conforman un fenómeno anterior a los años ochenta, en el contexto argentino estas urbanizaciones privadas y por enclaves, surgen a partir de los cambios neoliberales introducidos en la política-económica de los años noventa. Svampa (2004) señala que la aparición de estas urbanizaciones surge como consecuencia de la creciente desigualdad social y económica entre “ganadores” y “perdedores” del sistema; y agrega:

“En medio de la euforia neoliberal, las villas de emergencia y los asentamientos se multiplicaron, para poder cobijar al cada vez más amplio contingente de excluidos del modelo, al tiempo que comenzaron a levantarse, para sorpresa de muchos, los muros de la ciudad privatizada, prontamente convertida en el refugio de las clases altas, medias altas y sectores medios en ascenso.” (Svampa, 2004: 12)

En un plano tangible y material, la privatopía contribuye a generar nuevos lazos de cohesión social en una comunidad que se caracteriza por estar fuertemente marcada por los cambios en el rol de Estado. Aquello que atiene a esta institución, se presenta de manera creciente como como ineficiente para asegurar la justa convivencia entre los diferentes segmentos socioeconómicos constitutivos de la comunidad política. Es así que, de manera emblemática, aparecen grandes proyectos urbanos, megaurbanizaciones, barrios cerrados, condominios, etc., que ofrecen de manera privada distintos dispositivos de seguridad al segmento ABC1 de la población<sup>10</sup>. La privatopía echa mano a diversos dispositivos de seguridad que van desde cámaras, guardias, cercos, muros, portales,

---

<sup>10</sup> El segmento ABC1 corresponde

etc., que, según comprende Prevot Shapira (1998) funcionan como verdaderas aduanas e interrumpen la continuidad del entramado urbano. Por otro lado, en el plano simbólico la privatopía ofrece un sentido de pertenencia a un selecto grupo: conciencia que lograr sublimar la estructura de miedos y temores de los sectores sociales de mayor poder adquisitivo, a partir de la conformación de barrios más homogéneos y exclusivos.

Un párrafo aparte merece el impacto sobre el espacio público. La privatopía ofrece enclaves homogéneos, seguros, amables y con fuerte presencia de dispositivos a los que se han dado en llamar comercialmente como *amenities*. Así las plazas y parque urbanos, verdaderos condensadores de la pluralidad y mixtura social, son reemplazados por pequeños espacios verdes, salones comunitarios, gimnasios, piscinas, y otros centros de servicio, construidos al interior de los enclaves residenciales. Los *amenities*, las cámaras de seguridad, los perímetros amurallados, los portales de ingreso con guardias de seguridad, presentan un nuevo imaginario que es acompañado por el diseño urbano arquitectónico y conforman uno de los principales motivos de publicidad para la comercialización de los productos inmobiliarios.

En síntesis, entendemos que el concepto de privatopía subyace a la matriz de producción de la ciudad neoliberal y que en el contexto nacional es consecuencia de la fractura que se produce como impacto de la desindustrialización, el aumento de la pobreza y la marginalidad iniciado en los años noventa. Nos interesa argumentar aquí que el mercado inmobiliario encuentra en este sistema un modelo eficiente para la gestión, producción y comercialización de nuevos entornos residenciales: se trata de un fenómeno que permeará a la sociedad de manera transversal, aunque con distintas consecuencias, desde las clases más acomodadas hacia sectores menos pudientes. En ambos casos, el denominador común es la misma demanda de seguridad y el mejoramiento de la calidad de vida urbana.

Veamos ahora cómo se materializa la privatopía a través de los megaemprendimientos. Como señalan muchos autores (Vainer; Svampa; Cuenya), la orientación hacia los segmentos ABC1 de la sociedad implica una serie de complejas rupturas con la ciudad que existe. Entiende Svampa (2004) que estas urbanizaciones representan un “estilo de vida centrado en la seguridad” (2004:47)

En este sentido, el caso de Puerto Madero es sumamente ilustrativo. Separados por unas pocas cuadras, es evidente la materialización del fenómeno de la *ciudad dual*, donde se diferencia claramente al megaemprendimiento –enclave de ganadores del sistema–, del barrio Rodrigo Bueno, ex asentamiento informal habitado por los “perdedores del sistema”. Los servicios arancelados en cada una de las torres de Puerto Madero distan escandalosamente de los servicios inexistentes en el barrio de los excluidos y expulsados de Rodrigo Bueno. (Ver Fig. 1 y 2)

Además, como podemos ver en las imágenes, producen una ruptura urbanística por la generación de espacios monumentales cuyas características difieren diametralmente del tejido y del paisaje urbano circundante. Esta misma búsqueda de la monumentalidad la podemos constatar en la ciudad de Rosario en el megaemprendimiento de Puerto Norte. (Fig. 3 y 4)



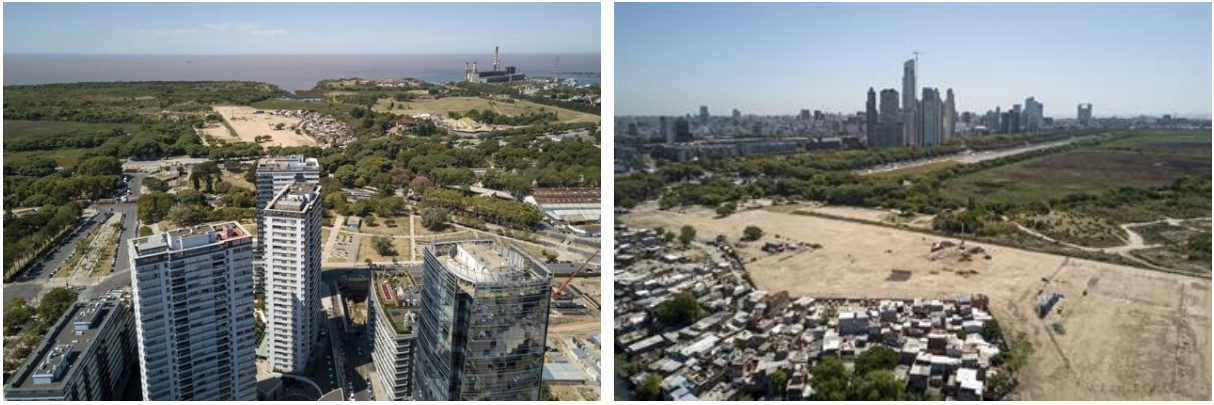


FIG. 1 y 2 (Vidal, 2018) [Torres de Puerto Madero y Villa / Barrio Rodrigo Bueno] Recuperado de: <http://bit.ly/2JX85oJ>



Fig. 3. Megaemprendimiento Forum. Puerto Norte, Rosario. Fuente: <https://bit.ly/2SUW1o5>



Fig. 4. Megaemprendimiento Forum. Puerto Norte, Rosario. Fuente: <https://bit.ly/1IOLvbw>



Fig. 5. [Peatonalización Costanera Puerto Madero] Fuente: <https://bit.ly/2Xdmi0D>



Fig. 6. [Calle Peatonal Bº Rodrigo Bueno] Fuente: <https://bit.ly/2Uuw7ZK>

El accionar privatópico en la construcción de la *ciudad dual* se verifica también en el espacio público: mientras en Puerto Madero se ponen en juego espacios amplios, diseñados, cuidados y protegidos, en los asentamientos de sus alrededores se puede observar la precariedad, la marginalidad, la inseguridad, etc. (Ver Fotos 5 y 6)

También nos interesa dar cuenta de cómo la privatopía, a través de los megaemprendimientos, genera fragmentación urbana. Para transferir estos conceptos hemos focalizado el estudio de dos objetos soportes de significados: los cercos perimetrales y los portales de acceso de las urbanizaciones residenciales. En otras palabras, esta seguridad implica la materialización de bordes y

fronteras que marcan una contundente separación entre la ciudad y el megaemprendimiento. Así, este último ostenta al enclave como un territorio de exclusión que se materializa con cercas, rejas, vallas, alambrados, etc., construcciones que lo segrega de su entorno inmediato. Esa resolución de borde y de portales de ingresos han sido transformados por el discurso de los desarrolladores con dispositivos de diferenciación e identificación. Ambos elementos –portales y cercas–, son objetos diseñados y producen un discurso susceptible de ser leídos e interpretado a partir de la mirada baudrillana de objetos con función social distintiva.



**Fig. 7.** [Empalizada que divide a Manantiales del Bº Estación Flores] Fuente: <https://bit.ly/2H6T5DI>



**Fig. 8.** [Vallado que segrega a Manantiales del Bº Smata] Fuente: Liborio, 2018



**Fig. 9.** [Vallado que divide Manantiales Country del Arroyo La Cañada] Fuente: Liborio, 2018



**Fig. 10.** [Muro que separa a Altos de Manantiales de Av. de Circunvalación] Fuente: Google Street view, 2016

A modo de adelanto lo que desarrollaremos en el Capítulo V, al estudiar los productos residenciales comprendidos en Manantiales y con la intención de ilustrar y vincular esta relación entre privatopía y megaemprendimiento, tomaremos a como ejemplo algunas imágenes que dan cuenta de cómo a través de los bordes y vallados, se exacerbaban las rupturas con la ciudad existente. Esta ruptura da cuenta de la ciudad dual, en definitiva, de la ciudad neoliberal (Ver Fig. 7 a 10).

### 3. MEGAEMPREDIMIENTOS Y EXTRATERRITORIALIDAD

La extraterritorialidad es un concepto jurídico-legal que, en el marco de las investigaciones en el tema, nos ha sido de utilidad al permitir la lectura y nominar de manera contundente los cambios en

las normativas urbanas que otorgan contención jurídica a los emprendimientos inmobiliarios urbanos. Para Vainer (2012) esta intervención estatal es “decisiva al producir excepciones o renuncias legales, que ofrecen al GPU un espacio desregulado o, si se prefiere, un espacio legal conformado según sus necesidades.” (2012:192).

La extraterritorialidad es un requerimiento de los megaemprendimientos. La matriz urbanizatoria de la ciudad del siglo XX, tiene un fuerte componente estadocéntrico, lo cual implica que es el Estado quien planifica, define los usos del suelo, su intensidad y fraccionamiento. En el Siglo XXI, en cambio, la lógica de sostener se invierte: son los mercados quienes deciden cómo y dónde construir, con qué intensidad, a qué ritmo, etc. Estos megaproyectos requieren de una participación estatal diferente: el Estado no es el que regula y planifica, sino que promociona el desarrollo y crecimiento de la ciudad a solicitud de los desarrolladores urbanos, incluso entendiendo que los mismos no lo harán en función de una redistribución social de los bienes urbanos, sino siguiendo sus propias lógicas y respondiendo a sus propios intereses. Esta forma de construcción de la ciudad en la actual fase neoliberal requiere de nuevos instrumentos jurídicos que, basados en la flexibilización de normativas, se constituyen como herramientas legales específicas. En este sentido, Vainer (2012) completa esta idea diciendo que la flexibilización normativa es un elemento central para los megaemprendimientos urbanos, y refuerza este concepto al decir:

“Así por su propia naturaleza y dinámica, los GPUs suponen y dependen de lo que se podría llamar *urbanismo ad hoc*, el sueño dorado de todo proyectista: en lugar de respetar reglas, imponer nuevas reglas. ¿Y de dónde vendrían esas estas reglas, por así decir, *customizadas, que permiten la adecuación de la ciudad al proyecto?*: ellas tienen origen en la necesidad de atender algunos (rígidos) requerimientos del GPU en cuanto al área necesaria para ser utilizada, las tasas de valoración del suelo, los noveles mínimos de financiamiento, los índices de ocupación del suelo y otras condiciones que varían caso a caso.” (Vainer, 2012: 193)

La extraterritorialidad, como concepto jurídico-normativo, le permite Estado generar las adecuaciones a las ordenanzas que requiere cada megaemprendimiento: es decir definir las regulaciones para cada enclave a demanda de sus promotores. Cada polígono de intervención se transforma en un enclave, una fracción de territorio extraído del resto de la ciudad. Los beneficios, excepciones y/o eximentes que se aplican para un polígono no son transferibles al entorno o a los predios adyacentes ni colindantes. Sólo son aplicables a cada emprendimiento: de ahí que la presencia fáctica de la categoría teórica de *extaterritorialidad* implica necesariamente a desarrollos urbanos de gestión privada. Los desarrolladores obtienen adecuaciones normativas exclusivas; y este concepto nos permite comprender cómo actúan los gobiernos locales en torno a la concepción de que el Estado debe ser facilitador de los desarrollos de gestión privada (Lungo, 2004), en vez de bregar por los intereses que hacen al bien común de una comunidad política cualquiera. En este sentido, afirma Viale (2017):

“Nada de esto tiene que ver con una planificación estatal en pos del interés general, sino que favorece la especulación inmobiliaria a través de los privilegios concedidos por quienes ocupan cargos en los diferentes niveles del Estado. En efecto, las corporaciones inmobiliarias actúan con la habilitación del poder político, que les facilita un marco legal permisivo para construir en zonas que no estaban habilitadas, las exime de impuestos -incluso en paralelo al incremento de impuestos en la sociedad- y, simultáneamente, se van tematizando distintas partes de la ciudad con eximición de impuestos.” (Viale, 2017:15)

Por ser la extraterritorialidad una categoría jurídica que debe armonizarse con la tradición normativa de cada Estado, retomamos a Brenner y Theodore (2009)<sup>11</sup> para reforzar la idea de que se debe estudiar la dependencia de la trayectoria normativa y de las interacciones entre las mismas y los requerimientos que emergen de la reestructuración neoliberal, y su impacto sobre los ecosistemas urbanos. Así constatamos que entre casos más emblemáticos en nuestro país presentan adecuaciones normativas diferentes pero que se dirigen en un mismo sentido: asegurar la contención jurídica de los megaemprendimientos. En este sentido cabe tener en cuenta lo que sostiene Vainer (2012), en tanto subraya el fenómeno señalando la generación de “rupturas legales por la creación de reglas *ad hoc* que generan discontinuidades en el espacio legal de la ciudad” (2012: 195).

A modo de ejemplo señalamos que, para el emblemático caso de Puerto Madero, se crearon no solo normativas *ad hoc*, sino que se constituyó una sociedad anónima (Corporación Antiguo Puerto Madero) con participación estatal para la enajenación de los bienes del antiguo puerto. El megaemprendimiento Puerto Madero se ubica en un área estratégica e histórica de la ciudad de Buenos Aires. Esta zona formaba parte de áreas portuarias operativas hasta que, en 1989 y mediante un decreto presidencial, fue desafectada y comenzó a urbanizarse con participación estatal y privada. Estas áreas que pertenecían al estado nacional fueron declaradas “obsoletas” y “no rentables” para la actividad portuaria ni para cualquier aprovechamiento racional que pudiese realizarse, con lo cual se prefirió urbanizarlas de modo tal que quedasen “integradas a la ciudad a semejanza de las principales metrópolis del mundo” (Convenio Puerto Madero, 1989). Se celebró entonces un convenio entre entes municipales autárquicos como Autopistas de Buenos Aires, el Poder Ejecutivo y demás funcionarios de la gestión pública. Mediante este convenio se cedieron tierras de jurisdicción nacional a la ciudad de Buenos Aires y se aconsejó la conformación de una Sociedad Anónima para la gestión de la urbanización del área. La mencionada S.A. se denominó “Corporación Antiguo Puerto Madero” (CAMSA), y estaba lista para encargarse de las operaciones inmobiliarias de “un polo de desarrollo urbano basado en genuina inversión, con participación de capitales nacionales y extranjeros, como así mismo la venta y/o locación de las tierras pertenecientes al área en cuestión.” (1989: s/d)

Esta política de claro tinte neoliberal para llevar adelante la urbanización de una importante área de la ciudad, fue impulsada por el gobierno nacional y por el de la ciudad de Buenos Aires; lo cual viene a confirmar aquello que señalábamos en el capítulo anterior, cuando decíamos que las políticas neoliberales surgen apoyadas necesariamente en las decisiones de Estado. Para llevar adelante el proyecto fue necesaria la creación de una sociedad anónima constituida por agentes estatales, lo cual significó una innovadora política de *extraterritorialidad*. Lo que sucedió fue que se desarrollaron una serie de acuerdos, decretos y ordenanzas que pudiesen darle contención jurídica al megaemprendimiento. Tal como varios autores señalan, esta urbanización requirió la puesta en marcha de mecanismos diferentes a los que la legislación existente exigía.

La mayoría de las ventas que se realizan obtienen de la CAPMSA permisos de uso del suelo y de edificabilidad especiales. En este sentido, Juan Carlos Etulian (2009) señala que “la corporación les dio el sostén normativo para desarrollar las obras y las infraestructuras para que puedan tener

---

<sup>11</sup> Dicen Brenner y Theodore (2009: 349) que: “An adequate understanding of actually existing neoliberalism must therefore explore the path-dependent, contextually specific interactions between inherited regulatory landscapes and emergent neoliberal, market-oriented restructuring projects at a broad range of geographical scales.”

---

suministros de servicios (hasta entonces inexistentes)”. Vale decir que, si la CAMSA no hubiera sido una sociedad del Estado, ésta no hubiera podido enajenar las tierras con la velocidad con la que finalmente lo hizo.

El caso de Puerto Norte, en Rosario, en muchos estudios e investigaciones ha sido comparado y homologado a Puerto Madero, desde el punto de vista de la adecuación normativa y la producción de normas de extraterritorialidad; sin embargo, presenta diferencias sustanciales que tienen que ver con la tradición normativa del municipio. Tal como señala Cuenya (2012),

“el problema crítico que enfrenta el Municipio para cumplir con los objetivos fue la carencia instrumentos específicos que le permitan capturar las plusvalías generadas en el área en virtud de sus propias actuaciones. La ordenanza de Urbanización que dispone Rosario para regular la producción de suelo urbano es relativamente moderna comparada con otras ciudades argentinas (exige a los urbanizadores no sólo la donación de suelo para obras viales y equipamiento urbano, sino también la ejecución de esa infraestructura y la donación de suelo para vivienda social). Sin embargo, la norma no se adecua al carácter extraordinario de la valoración del suelo que genera el gran proyecto y a la importancia de exigir a los agentes privados compensaciones acordes con esas rentas” (2012:62).

Como ya hemos señalado, la gestión de los megaemprendimientos es compleja. El caso de Rosario, no es la excepción y da cuenta de los intentos de un gobierno municipal por encontrar un término medio entre la voracidad del desarrollador privado y el derecho a la ciudad. Sin embargo, no pudo salir de la contradicción de intentar desarrollar espacios dentro de una “ficción urbanizatoria de modernización” y de construcción de un emprendimiento que dé cuenta de la inserción de la ciudad de Rosario en el contexto de las Ciudades Globales. Es decir, crear entornos para las elites, contando como único instrumento la adecuación normativa basada en el concepto de captación de plusvalías. Finalmente, en el año 2005 el municipio sanciona la Ordenanza Nº 7.893, para establecer las obligaciones del urbanizador. Dicen Cuenya y Puparelli (2012: 99) que:

“se han fijado cuatro tipos de obligaciones: i) donación de áreas para el trazado vial básico y complementario; ii) donación de áreas para espacios públicos y vivienda social (15% del suelo descontadas de las áreas de trazado vial calculando sobre la superficie de origen); iii) ejecución de obras de infraestructura urbana (pavimentos, saneamiento pluvial y cloacal, energía eléctrica, agua, gas, alumbrado público y veredas; etc.) y iv) ejecución de espacios públicos y trazados viales extras.” (2012: 99)

En una primera lectura, se puede considerar que el municipio logró captar su “cuota”, parte de las plusvalías generadas por el megaemprendimiento; sin embargo, los autores señalan que, a buena parte de las obras exigidas, el privado las tiene que realizar inexorablemente. Es impensado que un emprendimiento de estas características no tenga espacio verde público, red vial o infraestructura. Este ejemplo se vuelve pertinente entonces para desarrollar, a continuación, los conceptos de megaemprendimiento y extractivismo urbano.

#### **4. MEGAEMPRENDIMIENTOS Y EXTRACTIVISMO URBANO**

El *extractivismo* en la actual fase de producción neoliberal implica eficientizar los procesos de producción para captar la mayor rentabilidad en el menor tiempo posible. La aceleración de esos procesos produce un alto impacto, tanto en el ambiente como en el entramado socioproductivo de

las regiones afectadas. En términos generales, es un proceso fundado en la explotación intensiva de recursos; es un concepto que da cuenta de un tipo de matriz productiva basada en una lógica de explotación de recursos que se realiza hasta la extenuación de los mismos. Es importante subrayar aquí que no hablamos de cualquier tipo de explotación, sino de una específica y exponencialmente intensiva, a la que algunos autores han dado en llamar *neoextractivismo*. (Viale y Svampa, 2016) Los ejemplos más claros que podemos traer a colación respecto de esta clase de extracción, son los de la megaminería, la explotación no convencional de hidrocarburos, los monocultivos, y, como trataremos de argumentar, los megaemprendimientos inmobiliarios. Es decir, cuando hablamos de extractivismo nos referimos a emprendimientos de gran escala cuyas tres dimensiones básicas son: volumen, intensidad y destino. (Gudynas, 2013)

A decir de Katz (2015), si tomamos a la megaminería a cielo abierto como ejemplo de megaemprendimiento extractivo en Argentina, debemos atender a su lógica teniendo en cuenta que:

“genera efectos devastadores sobre la Cordillera. Las empresas dinamitan montañas disolviendo rocas con materiales químicos contaminantes. Esta actividad destruye el medio ambiente sin crear empleo, ni generar desarrollo. Engrosa las ganancias de corporaciones internacionales que tributan bajos gravámenes” (2015:236).

En esta misma lógica se inscriben las grandes empresas que basan su producción en los monocultivos, que han deforestado importantes superficies y han explotado y extenuado territorios al haber expandido la frontera agroexportadora, sin reparar en las consecuencias socio-ambientales que repercuten tanto en el bosque como en las poblaciones nativas (Pengue, 2000). También son importantes los megaemprendimientos petroleros como el de Vaca Muerta; el mismo supone, a través del *fracking*, extraer las reservas de hidrocarburos líquidos y gaseosos existentes, a expensas de un altísimo consumo de agua y de un impacto generalizado en la cuenca.

Se trata de una *explotación intensiva*, con bajo procesamiento, poco *valor agregado* y destinada a la *exportación*; todo esto con la consecuente disminución o pérdida de la diversidad y con una alta huella ecológica en general (Peralta y Liborio, 2008). La intensidad de las explotaciones y la velocidad con que se intenta obtener de estos negocios los mayores réditos en el menor tiempo posible, constituyen factores determinantes.

El Centro de Estudios y Acción por la Igualdad (CEAPI, 2017) sostiene que el extractivismo urbano surge:

“en el seno de la investigación y el trabajo territorial del CEAPI, a partir de una síntesis comprensiva entre las dinámicas de la actividad extractiva tradicional y las problemáticas persistentes en las grandes ciudades. Observando las lógicas y consecuencias de la megaminería, de la expansión del monocultivo sojero, y la explotación de hidrocarburos no convencionales, se encontraron rasgos de gran similitud respecto de los efectos y características de la especulación inmobiliaria y la entrega del suelo urbano para la expansión del capital en contextos urbanos.” (CEAPI, 2017:9)

Se trata, para ellos, de una idea nueva y en construcción, donde nos parece clave rescatar conceptualmente que, en la actual fase capitalista neoliberal, los megaemprendimientos presentan una forma de negocio inmobiliario que se apropia de suelo urbano, localizado en sectores estratégicos, convirtiéndose en dispositivos propicios para la acumulación y reproducción ampliada del capital en los contextos urbanos.

El extractivismo urbano es el nombre que se da a un proceso de causa y consecuencia por el cual la especulación inmobiliaria expulsa y aglutina población, concentra riquezas, produce desplazamientos de personas, se apropia de lo público, provoca daños ambientales y desafía a la naturaleza. Todo esto en un marco de degradación social e institucional. Enrique Viale (2016) realiza un parangón entre la especulación inmobiliaria y la lógica extractivista de los monocultivos y la megaminería, en tanto considera que los resultados, en todos los casos, son similares: destrucción de la multiplicidad, acumulación y reconfiguración negativa de los territorios urbanos. Recuperamos, en este sentido, la mirada de Viale (2017):

“Las tierras, los inmuebles del Estado y los Espacios Verdes son convertidos por la especulación inmobiliaria en la pata urbana de la desposesión, aquella de la que habla David Harvey, y nos ayuda a comprender los procesos de acumulación por desposesión. (...) El extractivismo urbano también tiene como característica el impulso de la mercantilización de la vivienda hasta el *paroxismo*: es decir, convierte a los inmuebles en verdaderos commodities, el inmueble deja de ser un bien de uso para convertirse en un bien de cambio. En el caso agrícola, el commodity es la soja y, en nuestro caso, son los inmuebles.” (2017:15)

Si ampliamos la mirada, el suelo urbano, los espacios verdes, los espacios públicos o los barrios populares con ubicación estratégica, se sacrifican en virtud del “crecimiento” de la ciudad y de la generación megaemprendimientos de alta gama para la renta de las corporaciones inmobiliarias. Respecto de éstas, continúa argumentando Viale (2017):

“en la Ciudad, se comportan como las corporaciones extractivistas fuera de ella; el problema es que no están tan identificadas. El común de la gente quizás esté al tanto de qué es Barrick Gold o quién es Monsanto, pero respecto a las corporaciones inmobiliarias los nombres son casi anónimos. Quienes investigamos sobre el tema los conocemos, pero si salimos de nuestro microclima y le preguntamos a un transeúnte veremos que las corporaciones inmobiliarias gozan de una gran impunidad, incluso mediática.” (Viale, 2017: 16)

El modelo extractivista a escala de las ciudades es un modelo que está legitimado tanto por los medios masivos de comunicación, como por el discurso desarrollista o neodesarrollista que plantean los gobiernos de turno. Esta legitimación termina por materializarse en la generación de políticas que benefician directamente a los desarrolladores urbanos.

Para Kozack y Feld (2017: 187)

“Los grandes proyectos urbanos (GPU) son uno de los instrumentos predilectos del urbanismo contemporáneo. Generalmente producto de la recualificación de ex áreas industriales, o zonas que perdieron sus usos y fueron relegadas, son a la vez ocasiones preciadas para los estados locales, que suelen convertir áreas problemáticas en brillantes nuevas centralidades y también extraordinarias oportunidades de multiplicación de capital.”

Un ejemplo paradigmático de esta connivencia entre desarrolladores urbanos y gobiernos de turno lo encontramos en el megaemprendimiento ubicado en la CABA, denominado Solares de Santa María, también conocido como el ex predio de la Ciudad Deportiva del Club Atlético Boca Juniors. Este megaemprendimiento se encuentra en la Comuna 1 de la ciudad de Buenos Aires. Se trata de un proyecto polémico y con múltiples rechazos por parte de la comunidad. Sin embargo, lleva más de 20 años de diversas intervenciones estatales (tanto de la Nación como de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) para lograr su materialización. Este megaemprendimiento es exponencialmente

privatópico, extraterritorial y fundamentalmente extractivista. Tomás Guevara (2015) lo define como “otro ejemplo cabal de transferencia masiva de renta urbana hacia el sector privado” (2015: 186). Solares de Santa María se localiza en un predio muy próximo al Barrio Rodrigo Bueno y se corresponde con una fracción de las tierras ganadas al Río de la Plata. El río tiene la categoría de “bien común”: el Código Civil señala de modo claro que “las acreencias producto de la sedimentación son de dominio público en mares, ríos navegables y ríos canalizados” (Guevara, 2015). A pesar de esta mención categórica, el predio, que originalmente tenía alrededor de cuarenta hectáreas y que hoy tiene una superficie de setenta, fue cedido, transferido, enajenado, a lo largo de los últimos cincuenta años (1965-2018), independientemente del signo político de los gobiernos de turno. El Estado nacional, mediante la Ley 16.575/65, donó la fracción al Club Atlético Boca Juniors con la finalidad de construir su estadio. La legislación incluía una cláusula que estipulaba que, en caso de no concretarse la obra, la fracción debía ser restituida al Estado, con la expresa prohibición de enajenarla. Años más tarde, mediante la Ley 23.738/89 se cedió el dominio pleno del predio al Club, autorizándole incluso la posibilidad de sesión de las tierras a terceros. Finalmente, en 1992, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mediante la Ordenanza 45.665 otorgó normas urbanísticas generales de subdivisión, edificabilidad y uso del suelo.



Fig. 11. [Planimetría conforme la Ordenanza 45.665] Recuperado de: <https://bit.ly/2URNGTE>



Fig. 12. [Planimetría conforme nuevas excepciones al Decreto 1584/007] Recuperado de: <https://bit.ly/2URNGTE>



Teniendo ya la posesión completa, en 1993, el Club Atlético Boca Juniors vendió el predio a Solares de Santa María del Plata con la idea de construir una villa olímpica, ante la posterior fallida posibilidad de que Buenos Aires fuera sede olímpica en 2004. Más tarde, en el año 1997, Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA) compró el predio con la intención de generar el megaemprendimiento Solares de Santa María. El convenio, finalmente y a partir de la Ordenanza 45.665, comienza a reclamar mayores beneficios para la construcción de torres de 160m. de altura, marinas, hoteles, centros de convenciones, etc. (Ver Fig. 11 y 12)

Tal como señala Guevara (2015), mediante el Decreto 1584/07 se aprobó una normativa específica; en sus palabras:

“Se estableció la máxima cesión de Espacios de Uso y Utilidad Pública permitida por el Código de Planeamiento Urbano, 50% del predio (357,975 m<sup>2</sup>), que incluyen espacios verdes públicos, usos náuticos recreativos, esparcimiento, redes viales, peatonal de uso público, entre otros. (...) El GBA no plantea recuperar nada del valor agregado por el cambio de normativa, que ha venido aumentando el precio comercial de forma sostenida por el efecto de las meras expectativas de aprobación del convenio” (2015:145).

La complejidad de este caso se acentúa si consideramos algunas cuestiones técnicas. En primer lugar, existen muchas dudas sobre la sustentabilidad ambiental de la Reserva Ecológica en caso de prosperar la urbanización, especialmente por las alteraciones en los niveles del agua y en el ecosistema en general. De la misma manera, existen muchos cuestionamientos por la cercanía de la urbanización con la central termoeléctrica, ubicada a escasos metros. Asimismo, muchos se han pronunciado sobre la posibilidad de que el crecimiento del nivel de agua termine por anegar el barrio Rodrigo Bueno.

Lo que nos interesa destacar aquí es justamente la mecánica de transferencia de suelo con determinadas normativas que posteriormente son adecuadas a las demandas de los desarrolladores privados. Este mecanismo genera una transferencia masiva de renta urbana que es apropiada de manera privada, sin que el Estado recupere las plusvalías generadas. Esto último sucede fácticamente, independientemente de que la rentabilidad sea tan alta como se especula o de que la operación termine fracasando. (Guevara, 2015)

Un caso análogo es el Distrito de las Artes en la Ciudad de Córdoba. Este proyecto se inicia en el año 2000, cuando el predio del Batallón 141, que había sido cedido a la Provincia por parte de la Nación, cuando se desafectaron bienes pertenecientes al ejército nacional. El gobierno de la Provincia de Córdoba llama a licitación para la enajenación de un terreno de aproximadamente veintidós hectáreas.

La ubicación del predio es estratégica. Se encuentra comprendido por la Av. Richieri, Av. Cruz Roja, Av. Los Incas y Av. Julio Roca y colinda con los barrios Rogelio Martínez, Jardín, Villa Revol y Villa Revol Anexo y el Parque Sarmiento. Está a pocas cuadras de Ciudad Universitaria, el Hospital Militar, la Terminal de Ómnibus, la Ciudad Universitaria, la Plaza España, el Teatro Griego y la Ciudad de las Artes. (Ver Fig. 13)

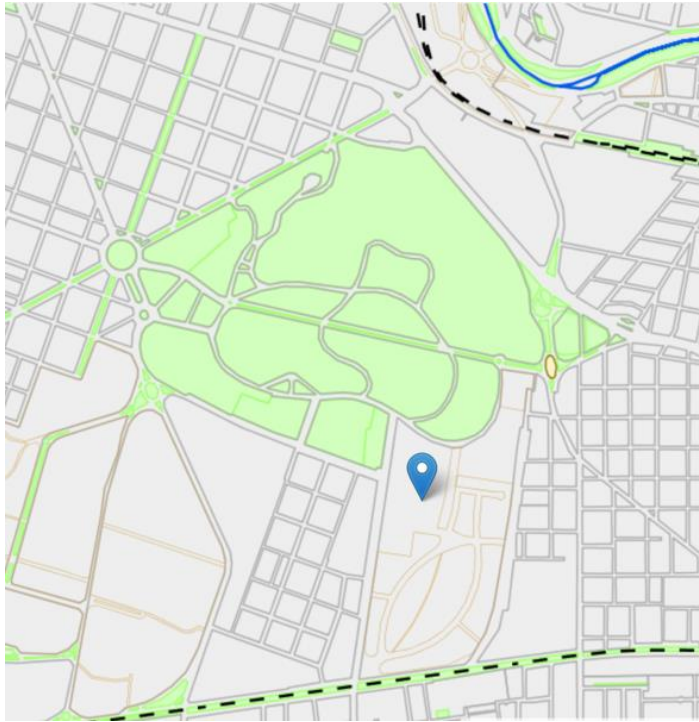


Fig. 13. [Ubicación del predio Distrito de las Artes] Fuente: Municipalidad de Córdoba, Catastro on line <https://bit.ly/2UsV8EN>



Fig. 14. [Planimetría Del proyecto Distrito de las Artes] Recuperado de: <https://bit.ly/2CAmQZ9>

La licitación tuvo un solo oferente, la corporación América del Grupo Eurnekian, la mayoría de los inversores locales consideraron a la falta de normativas de edificación y de uso del suelo como un escollo para la determinación de la factibilidad de la inversión. Es remarcable que quien enajenó el predio no tenía potestad sobre las normativas urbanas que regirán a partir del ingreso del mismo al mercado. Durante los primeros años, después de haber sido entregado el terreno, el ejecutivo municipal (mediante un decreto) lo declara Reserva Verde. En 2012, ante el cambio de gestión, el proyecto iba a recibir un nuevo impulso.

El proyecto presentó, desde sus inicios, un alto grado de conflictividad social. Sucedió de este modo debido a la resistencia y manifestaciones de grupos de vecinos del barrio Rogelio Martínez, que veían amenazada su calidad de vida por la presencia de un proyecto de tal envergadura. Estas personas, en conjunto con otras organizaciones, presentaron ante la justicia un amparo por este predio. Por esta razón, el grupo desarrollista contrató a un ex Defensor del Pueblo de la Nación como vocero de la empresa para este proyecto.<sup>12</sup> Así, en virtud de la posibilidad de extraterritorialidad que promueven la Ordenanza N° 12.077 de Convenios Urbanísticos, El Concejo Deliberante sanciona la Ordenanza N° 12.148, que habilita a la Corporación América Inmobiliaria S.A. el desarrollo del Proyecto Urbanístico “Distrito las Artes”.

El “master plan” del proyecto (ver fig. 14 y 15), según consta en la página de la Corporación América, está conformado por los siguientes sectores: el corporativo para oficinas con 75.000 m<sup>2</sup>, una

<sup>12</sup> Consideramos que este proyecto es uno de los más polémicos, por el altísimo nivel de extractivismo urbano que presenta. Los diarios locales han manifestado las notorias discrepancias al respecto, En la versión taquigráfica de la audiencia del 01 de setiembre de 2013 de Concejo Deliberante se pueden leer el enfoque de las controversias y la anuencia de los representantes de la mayoría que se corresponden con la alianza política gobernante.

superficie similar destinada a la zona comercial, el de viviendas de 296.000 m<sup>2</sup>, un sector de deportes, de salud, religioso, turístico (que comprende hoteles y centros de convenciones con estacionamientos para más de 2.000 vehículos) y un sector central de espacios verdes que, si bien serán cedidos al municipio, son de uso exclusivo del megaemprendimiento.



Fig. 15. [Render del proyecto Distrito de las Artes] Fuente: <https://bit.ly/2VPc4W9>

Sin seguir ahondando en el análisis de un caso que amerita una investigación más profunda – y que excede este trabajo– entendemos que se trata de un ejemplo palmario de cómo los gobiernos en la actual fase neoliberal e independientemente de su color político, son promotores de acciones con marcado corte extractivista. Tanto el presidente de la Nación como el Gobernador de la Provincia y el Intendente de la ciudad prestaron su apoyo para la gestión de este proyecto. (Ver fig. 16 y 17)



Fig. 16. [El intendente de la ciudad conjuntamente con el desarrollador observando la maqueta del Plan Maestro] Recuperado de: <https://bit.ly/2UTBFNC>



Fig. 17. [Los jefes del Ejecutivo nacional, provincial y municipal posando con el titular de la empresa desarrollista] Recuperado de: <http://bit.ly/2Kt6eaK>

Desde las esferas gubernamentales, este proyecto ha sido presentado como un éxito del sistema de coparticipación público privado, que implica grandes ganancias para la ciudad, con inversiones importantes y con una gran cantidad de viviendas. Sin embargo, a la luz de lo que venimos argumentando, es un caso paradigmático de extractivismo urbano que se aprovecha de la lenta construcción física y social de la ciudad. Se trata de un proyecto disruptivo para el mercado de los bienes raíces que se sustenta en los cambios normativos que emergen de una ordenanza redactada ad hoc, y que ya ha tenido dos adendas durante los últimos cuatro años, que privilegian aún más al desarrollista. Finalmente, representa un claro caso de privatopía, en tanto se procede a la privatización de uno de los últimos predios vacantes de este sector de la ciudad.

## 5. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO

En consonancia con los términos generales expuestos en el desarrollo de este capítulo, sintetizamos las principales propiedades y características respecto de los megaemprendimientos inmobiliarios con el objetivo de dar cuenta de cómo, a través de las privatizaciones y las modificaciones normativas, éstas son funcionales a la construcción de la ciudad neoliberal, provocan impactos sobre el entramado urbano y se transforman en dispositivos de desposesión para la ciudadanía en general.

Los megaemprendimientos son dispositivos que atienden a la demanda actual de la economía capitalista que requiere de una mayor escala de actuación y de un mayor tamaño de las inversiones. El tamaño de las intervenciones contrasta con las plantas urbanas existentes, con los modos de la urbanización lote a lote, y con modos tradicionales de utilización del suelo urbano: se trata de grandes inversiones de capital privado que adquieren predios obsoletos, producto de los cambios tecnológicos y de los procesos desindustrialización, o predios estatales desafectados dentro de la ciudad. Se trata también de dispositivos para la renovación y reconversión urbana de áreas deprimidas de la ciudad: esta reconversión tiende a producir nuevas centralidades urbanas. Como pieza urbana, los megaemprendimientos se consolidan a partir de la urbanización por enclaves, predios con perímetros cerrados y exclusivos que requieren generar marcos regulatorios ad hoc. A este proceso de generación de una normativa exclusiva para un polígono determinado lo denominamos *extraterritorialidad*: los cambios normativos benefician casi en exclusividad a los privados, a partir de la posibilidad de captar plusvalías en polígonos excluidos de los sectores urbanos involucrados. En otras palabras, esos cambios normativos sólo se aplican al polígono comprendido por el megaemprendimiento.

Hablamos durante este capítulo de emprendimientos privados exclusivos que se rigen por convenios de copropiedad e implican la privatización de algunos servicios, principalmente el de la seguridad. Este fenómeno es el que llamamos privatopía. Nos referimos a esta dimensión en tanto los megaemprendimientos privados apuntan al segmento socio-económico más privilegiado de la sociedad (a determinadas elites), con prestación de servicios y equipamientos exclusivos. Al mismo tiempo, no contemplan al hábitat popular: por el contrario, producen *gentrificación* y exclusión social material y simbólica, expulsando poblaciones residentes con anterioridad.

Los megaemprendimientos son funcionales a los modos de inversión que demanda la actual fase de la economía neoliberal, que se caracteriza por una intensificación de los procesos de especulación

inmobiliaria. Es por este motivo que hablamos de extractivismo urbano, basándonos en el alto consumo de recursos urbanos: naturales, patrimoniales, de suelo, de infraestructura, etc. Este recorrido asertivo de la conceptualización de aquello que implica un megaemprendimiento, resulta fundamental, no sólo para realizar una triangulación y relacionamiento teóricos con los conceptos de *privatopía*, *extraterritorialidad* y *extractivismo urbano*, sino también para tipificar el arquetipo de desarrollo urbano que se trabaja en esta tesis como caso específico de estudio.



## **SEGUNDA PARTE**

### **CASO DE ESTUDIO: “MANANTIALES: CIUDAD NUEVA”**





## CAPÍTULO IV MANANTIALES COMO MEGAURBANIZACIÓN

### INTRODUCCIÓN

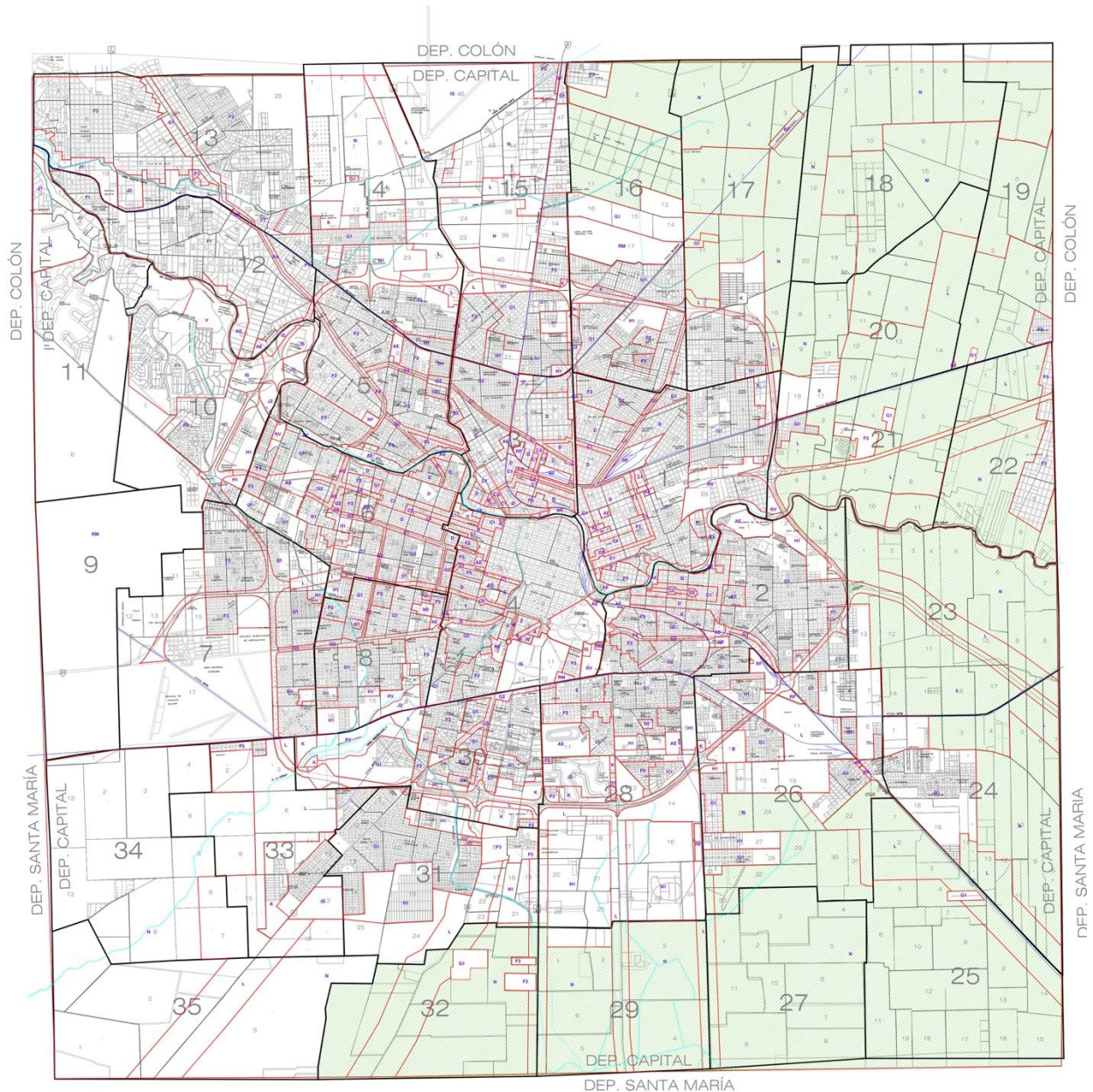
En el presente capítulo desarrollamos, de modo descriptivo y analítico, aquello que definimos como problemática general de estudio; es decir, los modos de construcción y crecimiento de la ciudad neoliberal, llevado adelante por el mercado inmobiliario, liderado por grandes desarrolladores urbanos y promovido por el Estado. Para llegar a esta instancia, se hizo necesaria la explicitación teórica de lo que llamamos *megaemprendimientos* y situarlos en un contexto y dimensión específicas: el neoliberalismo y el negocio inmobiliario, respectivamente. Si en los capítulos anteriores logramos leer el crecimiento de la planta urbanizada, basándonos en los ejes centrales que hacen a la ciudad neoliberal –*privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano*–, aquí daremos cuenta de cómo se ponen en acción esos mecanismos teóricos en el terreno de la práctica concreta. Del mismo modo, describiremos y sistematizaremos los cambios físicos emergentes de las transformaciones implicadas bajo esta nueva lógica que, además, requiere contención jurídica específica para poder desarrollarse.

El caso “Manantiales: Ciudad Nueva” responde de modo emblemático a las características que se fueron señalando en los capítulos anteriores. Lo que puede leerse aquí es el estudio, evolución y cambios producidos en el uso del suelo, la edificabilidad y el fraccionamiento de la tierra. Por otro lado, son abordados y caracterizados también, los diversos productos residenciales que componen el megaemprendimiento.

Antes de comenzar la caracterización, creemos importante recordar que el recorte temporal que estructura la presente investigación, tiene que ver con el período que comprende el diseño, la gestión y consolidación del emprendimiento “Manantiales, Ciudad Nueva”. Por el mismo motivo, en este capítulo analizamos la fase del emprendimiento que se encuentra materializado dentro del anillo de la Avenida Circunvalación; es pertinente la aclaración, atendiendo a que, con posterioridad a ese periodo, se desarrolló otra fase del proyecto por fuera de esta localización. En cuanto al recorte temporal que estructura el estudio, el período comprendido es el que aglutina al diseño, gestión y consolidación del emprendimiento Manantiales. A continuación, entonces, presentamos la evolución del proyecto, procurando la descripción de los modos y estrategias desplegados, tanto por agentes privados como estatales, ante la convergencia de los tres fenómenos –*privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano*– que subyacen a totalidad del megaemprendimiento.

## 1. LOCALIZACIÓN

El megaemprendimiento Manantiales se ubica en el cuadrante Suroeste de la ciudad de Córdoba, Argentina. Está conformado por dos secciones una, se corresponde con predios ubicados dentro de la Av. de Circunvalación se corresponde con el Distrito 30; en la Zona 19, Manzana 001. Los predios ubicados fuera del anillo de Circunvalación se corresponden con el Distrito 33. (Ver Fig. 18)



**Fig. 18.** [Localización del Megaemprendimiento Manantiales. Distritos 30, 33 y 34, Córdoba, Argentina] Fuente: Plano de la ciudad de Córdoba. Base Catastro de la Municipalidad de Córdoba. (2016)

El sector comprendido dentro del anillo de la Avenida de Circunvalación está conformado por un área correspondiente a la Reserva Verde para el Parque del Sur y está atravesado por el arroyo La Cañada, el Canal Maestro Sur y el Canal Renault. El polígono en cuestión está delimitado al Norte por el trazado de las vías férreas del NCA (Ramal a Malagueño), al Sur y al Oeste, por la Avenida de

Circunvalación; y hacia el Este, por el desagüe del Canal Anisacate y los Molinos Minetti. La superficie total de los predios involucrados es de aproximadamente 300 hectáreas.

El sector ubicado fuera del anillo de Circunvalación está integrado por varios macrolotes rurales, por el country La Cascada y, además, se inscriben en el polígono formado por la calle Colonia Impira, al Norte y la Avenida Donosa, al Este. La superficie total de los predios a urbanizar es de aproximadamente 700 hectáreas. (Ver Fig. 19)

Este sector urbano había quedado rezagado de la expansión de la mancha urbana por varias razones: dificultad en la accesibilidad, falta de continuidad del trazado de calles y avenidas, situación dominial compleja, y normativas de uso del suelo relativas a la explotación rural, de reserva verde, etc. Esta megaurbanización es la más grande que se ha registrado en la ciudad de Córdoba: no existen antecedentes que den cuenta de un proyecto de esta envergadura, y menos aún gestionado por un único grupo empresarial junto a un mecanismo de promoción estatal basado en una concertación público-privada. Aquí reside el interés de abordar su estudio en profundidad.

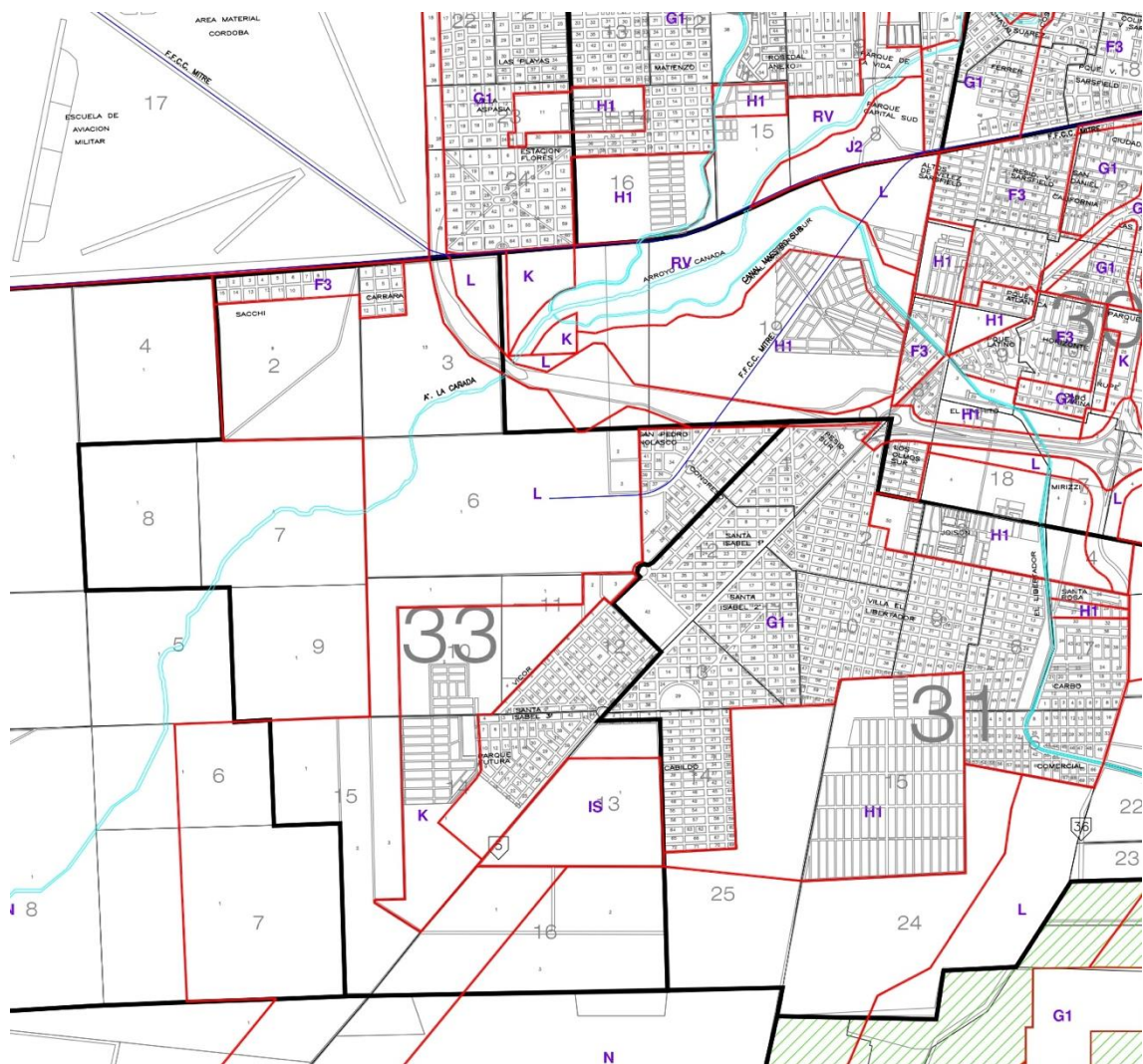


Fig. 19. [Localización del Megaemprendimiento Manantiales. Distritos 30, 33 y 34, Córdoba, Argentina] Fuente: Plano parcial del Cuadrante Suroeste de la ciudad de Córdoba. Base Catastro de la Municipalidad de Córdoba. (2016)

## **2. PROCESO DE URBANIZACIÓN: ETAPAS**

El proyecto de la mega urbanización Manantiales se fue modificando tanto en su tipo como en su superficie, a lo largo de los años que referenciamos en este trabajo. A continuación, reseñaremos la secuencia temporal de las sucesivas intervenciones normativas y físicas hasta llegar a la situación actual:

Un primer período (1978-2005), que se corresponde con la planificación normativa de la ciudad, donde el área es considerada como la Reserva Verde del Parque del Sur. Destacamos este recorte temporal porque es necesario reconocerlo como antecedente de referencia, fundamentalmente para conocer las características del territorio previo a la urbanización. Por otro lado, es justamente llegando a 2005 que se aprueban desarrollos inmobiliarios bajo el régimen de la Ordenanza 8606 de Urbanizaciones Residenciales Especiales (UREs).

Un segundo período (2005-2007), que se corresponde con la gestión de un gobierno municipal que se involucra propositivamente en la elaboración del Plan Estratégico de Córdoba (PeCba) desde la Secretaría de Desarrollo Urbano. Esto sucede pese a que en los lineamientos generales indicados en el PeCba la zona es considerada como Reserva Verde. De ella se interpreta, de todos modos, que es factible otorgar permisos de urbanizaciones bajo la Ordenanza 8606 (URE).

Un tercer período (2008-2014), se corresponde con la siguiente gestión municipal a cargo de quien era el vice-intendente del gobierno anterior. Durante este periodo se autorizan modificaciones a demanda del grupo desarrollista. Se introducen cambios en el uso, en el fraccionamiento del suelo y en la edificabilidad a través de la Ordenanza 11.545 correspondiente al primer Convenio Urbanístico celebrado entre una empresa privada y el Estado municipal.

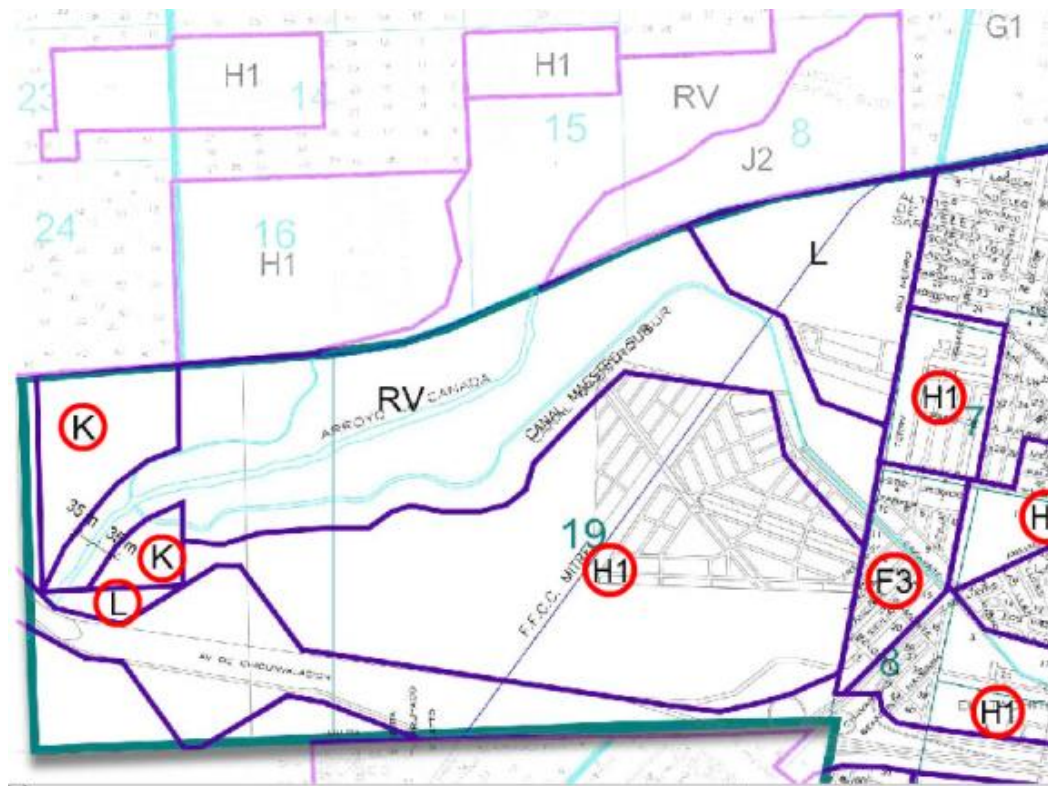
Un cuarto período se inicia a partir del año 2014 con la celebración de un segundo Convenio Urbanístico con el grupo desarrollista que queda ratificado en la Ordenanza Nº 12.350 y, de este modo, se habilita la urbanización de los predios por fuera del Anillo de Circunvalación.

A los efectos de entender cómo el megaemprendimiento avanzó en políticas privatópicas y de extractivismo urbano, del mismo modo que lo hizo a partir de los marcos normativos extraterritoriales, se tendrá en cuenta cómo se resuelve esta irrupción del megaproyecto y su vinculación con la ciudad existente: con qué instrumentos legales debió armonizarse, cuál fue su impacto territorial, ambiental y social y cómo fue sucediendo el proceso total de urbanización.

### **2.1 Período 1978 – 2005: Reserva Verde “Parque del Sur”**

El área comprendida dentro del anillo de Circunvalación figura en la base cartográfica y normativa del Esquema de Ordenamiento Urbano de Córdoba (EDOU) del año 1978 como Reserva Verde. Por otro lado, integra el sistema de Parques Urbanos: el Parque del Oeste o Parque San Martín, el Parque del Este y el Parque del Sur. Estos lineamientos se conservan sin variantes en el Plan de Desarrollo Metropolitano (PLANDEMETS, 1980) y en el Esquema Director de Ordenamiento Metropolitano (EDOM, 1981).

Entre los años 1985 y 1987, durante el epítome de la planificación normativa, se crearon las ordenanzas que regulan el carácter urbanístico de las distintas áreas de la ciudad de Córdoba. La Ordenanza Nº 8256/85 regula las diversas formas de ocupación del suelo; la Ordenanza Nº 8060/85 atiende el fraccionamiento de tierras; y la Ordenanza Nº 8133/85 define los usos del suelo. En los anexos gráficos de las mencionadas legislaciones se designa asertivamente el destino de la Reserva Verde del área en cuestión (Ver Fig. 20).



**Fig. 20.** [Área designada como Reserva Verde (RV) (Ordenanza 8133) coincidente con la localización del megaemprendimiento Manantiales. Distritos 30, Córdoba, Argentina] Fuente: Base Catastral de la Municipalidad de Córdoba. Recuperado de: Catastro online Municipalidad de Córdoba. (2005)

Consideramos importante resaltar que, durante esta etapa, el aparato estatal a través de la gestión de gobierno municipal, sostuvo un discurso de modernización de la ciudad con un cierto cuidado respecto de las Reservas Verdes. Entre los años 1991 y 1999, distintos equipos técnicos de la Municipalidad de Córdoba trabajaron el Plan Estratégico de Córdoba (PEC), que intentó sentar las bases del rol del Estado para la generación del desarrollo local y posicionar a Córdoba como una ciudad moderna y competitiva en el entramado de las “merco-ciudades”. En otras palabras, se manifestaba que Córdoba podría formar parte de las ciudades prestadoras de servicios complejos, requeridos por los acuerdos vinculados al Mercosur. Así se sostenía que debían generarse “las condiciones socioambientales que permitan posicionar a Córdoba como una de las metrópolis más atractivas del Cono Sur por su calidad ambiental”. (PEC, 1999:49). Las propuestas respecto de las áreas verdes urbanas enfatizan en la necesidad de protección y consolidación de áreas de Reserva Verde, y en constituir al Río Suquía y al Arroyo La Cañada como conectores de un sistema integral de verdes urbanos. Durante esta gestión se proyecta una importante red de ciclovías, y el Parque de la Vida resulta ser la primera etapa que avanza hacia la consolidación del Parque del Sur. La intención

de esa gestión era completar unas mil doscientas hectáreas de parques urbanos, unidas por doscientos kilómetros de ciclovías. (Ver Fig. 21)

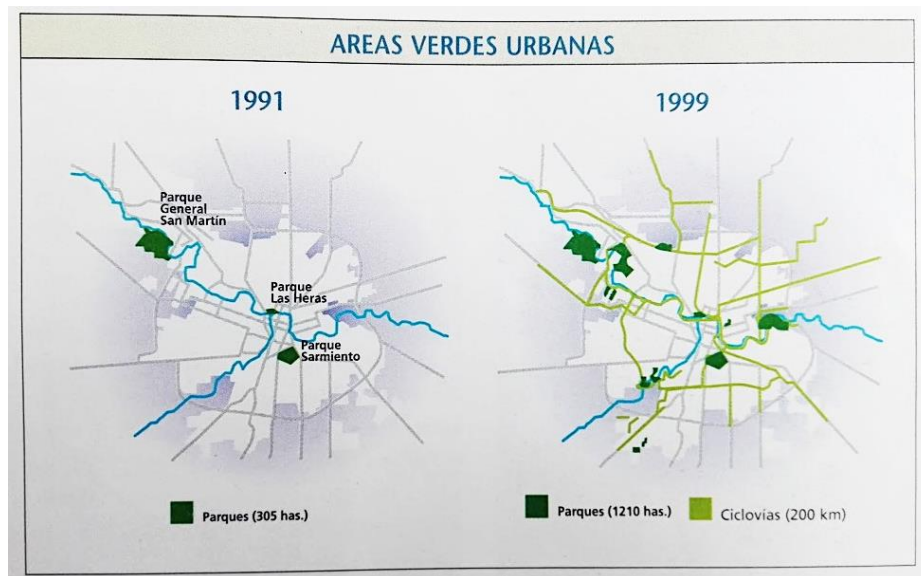


Fig. 21. [Áreas verdes proyectadas en el Plan Estratégico de Córdoba] Fuente: PEC, 1999:51

En este sentido, la Secretaría de Desarrollo Urbano propone trabajar sobre distintos ejes: el urbano, el económico, el ambiental y el social. En relación a la cantidad y calidad de los espacios verdes, sostenían que los mismos “expresan la distinción y la autoestima de los habitantes”, y se manifestaban como actor político “comprometidos con esta tarea de promover la dignidad de los cordobeses en los espacios verdes que ofrece la ciudad.” (PEC, 1999:27)

Por su parte, Miguel Ángel Roca señala que la Reserva del Arroyo La Cañada conjuntamente con el Parque de la Vida se constituye en una operación estratégica por continuar con “*el verde existente con un sistema de nuevos parques, boulevares, que generen una red no solo higienista sino de articulación significativa.*” (Roca, 1999) (Fig. 22 y 23)

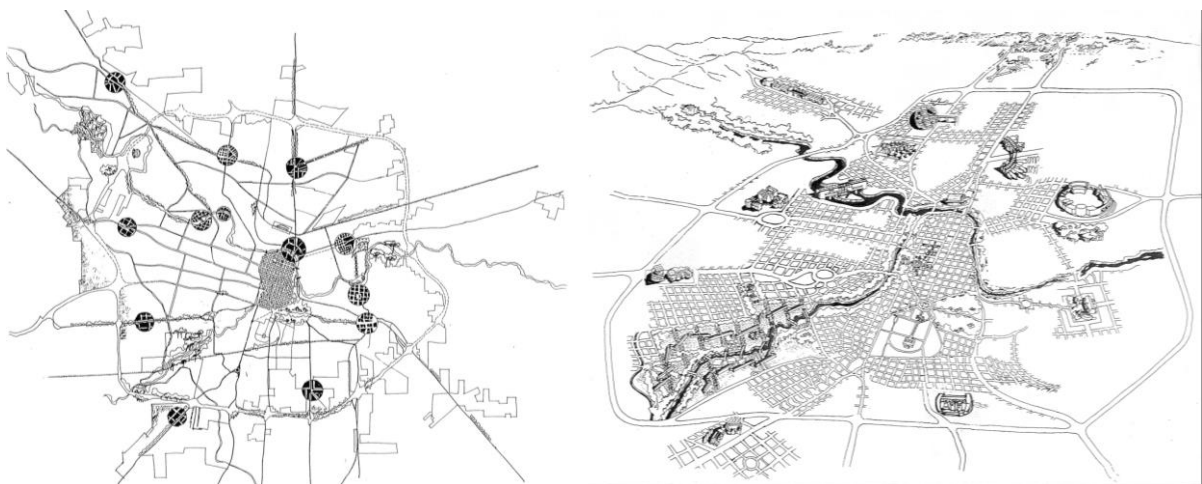
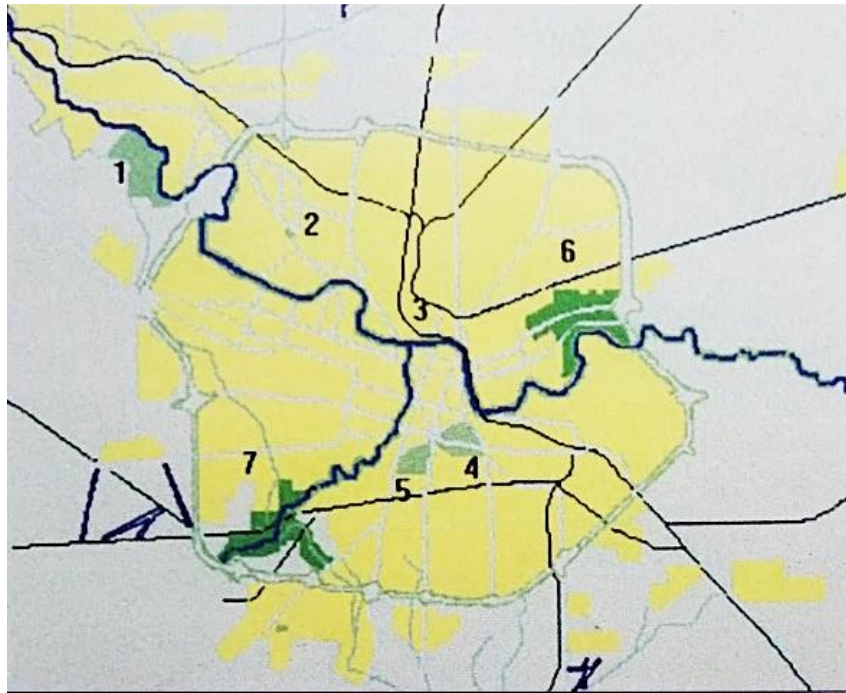
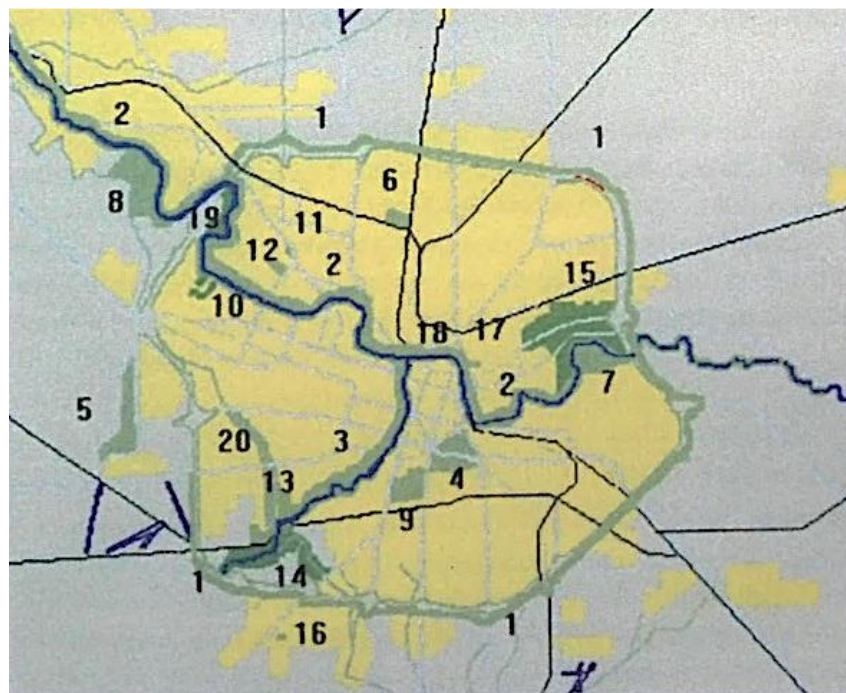


Fig. 22 y 23. [Estrategia de Intervención Urbana en la Ciudad de Córdoba. Descentralización y Revalorización de la Periferia (1991-1993 / 1991-1999)]. Fuente: Roca, M. (1999) Recuperado de <http://www.miguelangelroca.com.ar/estrategia-cba-2>

Las propuestas realizadas en esta instancia se apoyan en proyectos de gestiones anteriores respecto de las Reservas Verdes (Ver fig. 24), a las que proponen reforzar con parques lineales para conectarlas como sistemas de áreas verdes (Ver fig. 25).

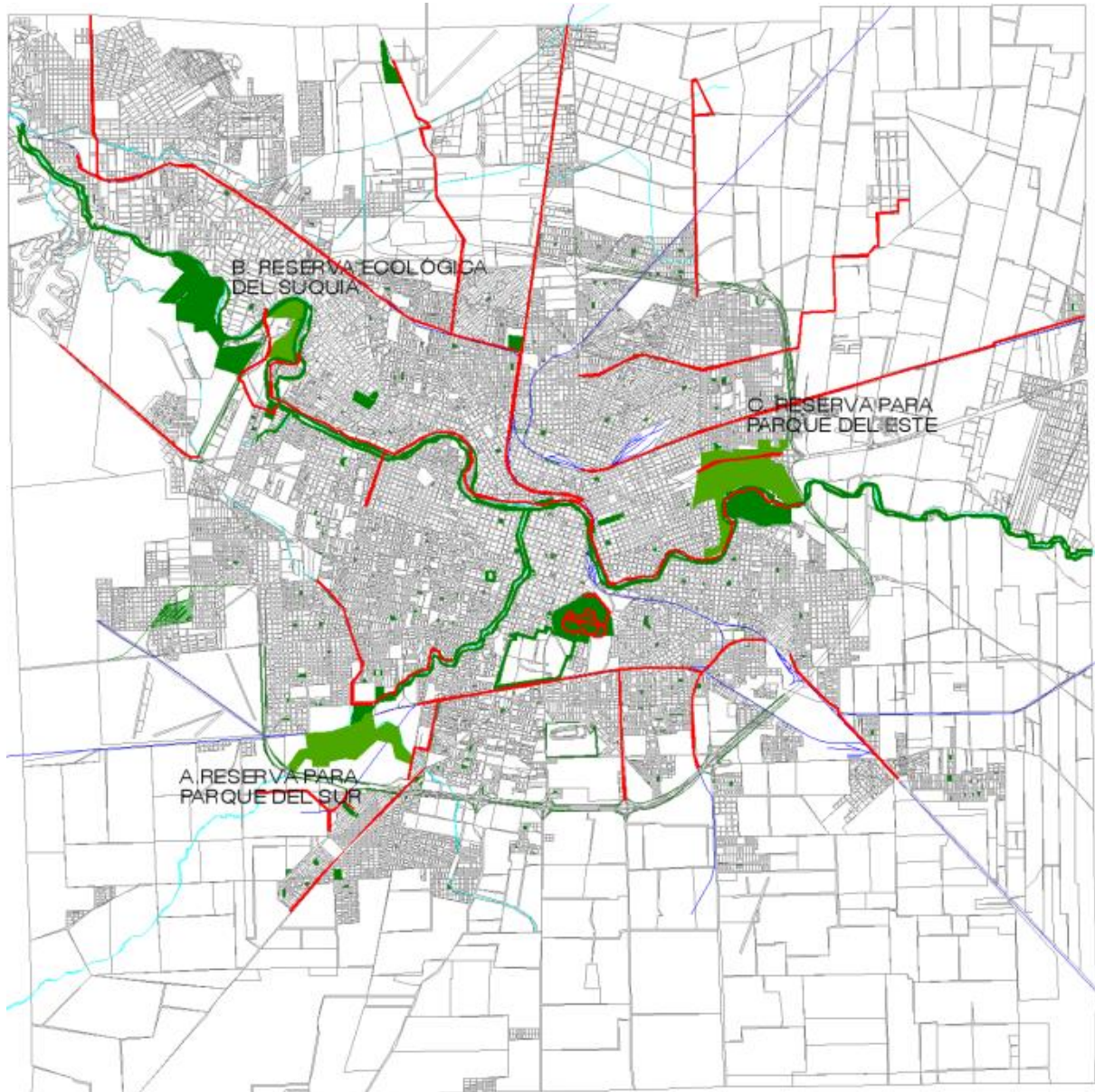


**Fig. 24.** [Parques urbanos y Reservas verdes anteriores al año 1983: 1. Parque del Oeste; 2. Parque Autóctono; 3. Parque Las Heras; 4. Parque Sarmiento; 5. Ciudad Universitaria; 6. Reserva Parque del Este; 7. Reserva Parque del Sur] Fuente: Córdoba Ciudad en Desarrollo, Municipalidad de Córdoba, 1999:23.



**Fig. 25.** [Sistemas de Áreas Verdes. Existentes y Proyectados: 1. Parque anular de la Av. De Circunvalación; 2. Parque Lineal del Río Suquía; 3. Parque Lineal del Arroyo la Cañada; 4. Parque Sarmiento; 5. Parque de la Puesta del Sol; 6. Parque Marqués de Sobremonte; 7. Parque de la Ribera; 8. Parque del Oeste; 9. Ciudad Universitaria; 10. Reserva Quebrada del Infiernillo y Jardín Botánico; 11. Parque Autóctono; 12. Parque de las Naciones; 13. Parque de la Vida; 14. Reserva Parque del Sur; 15. Reserva Parque del Este; 16. Parque Los Algarrobos; 17. Parque General Paz; 18. Parque Las Heras 19. Reserva Ecológica del Suquía; 20. Canal Maestro Sur.] Fuente: Córdoba Ciudad en Desarrollo, Municipalidad de Córdoba. (1999:23)

En la figura 26 se puede observar cómo el área de estudio de esta tesis es considerada un sitio estratégico, que se integra al sistema de áreas verdes urbanas conjuntamente con el Parque lineal Arroyo La Cañada (3), el Parque de la Vida (13), la Reserva Verde Parque del Sur (14), y el Canal Maestro Sur (20).



**Fig. 26.** [Esquema A: Reserva para el Parque del Sur; B: Reserva Ecológica del Río Suquía; C: Reserva Parque del Este]  
Fuente: Municipalidad de Córdoba (2000) Córdoba en su situación actual. Anexo Gráfico. Plano 16, Áreas verdes.

Entre los años 2000-2003, desde el Instituto de Planificación Urbana de Córdoba (IPUCOR), se definieron líneas estratégicas orientadas a la confección de un plan urbano ambiental. En los diagnósticos y propuestas de desarrollo de IPUCOR, también se intentó valorizar el eje de la Cañada como un corredor ambiental que remataba en la Reserva Verde, futuro Parque del Sur (Ver Fig. 27).



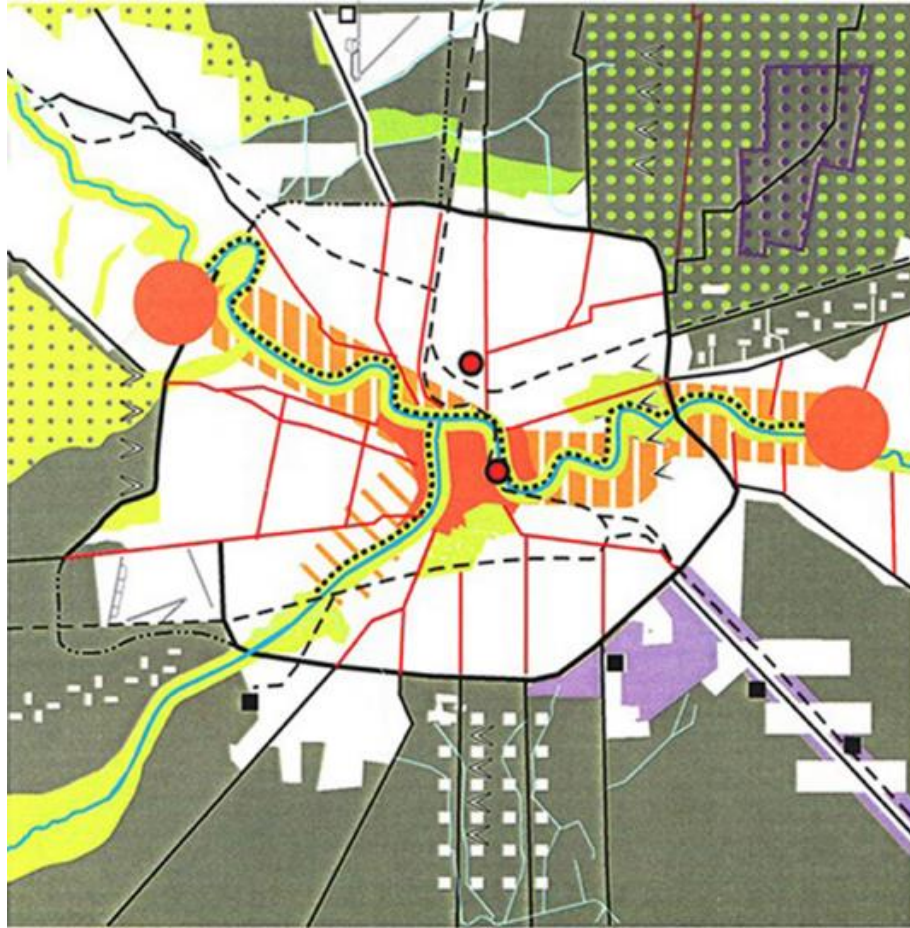


Fig. 27. [Áreas verdes proyectadas en el Plan Urbano Ambiental] Fuente: IPUCOR, 2003.

## 2.2 Período 2005-2007: de Reserva Verde a Urbanizaciones Residenciales Especiales

A partir del año 2005, la gestión municipal elaboró el Plan Estratégico de la Ciudad (PECba). Este plan marcaba cuatro ejes de planificación, y reconocía que los espacios verdes naturales de la ciudad habían “sufrido una disminución en los últimos años debido al desarrollo de nuevos barrios y urbanizaciones cerradas que se construyen sobre espacios de verde natural que circundaban la ciudad.” (PECba, 2005: 72). A esta aseveración, el Plan agregaba:

“Córdoba es una ciudad seca, carente de espacios verdes acordes con el crecimiento poblacional. La relación superficie verde por habitante se ha incrementado en la última década de 4,5 a 9,5 m<sup>2</sup>/hab. según cifras oficiales que incluyen espacios de distinto tipo, desde plazas y plazoletas hasta parques urbanos, pasando por verdes lineales de distinta escala (ciclovías, autopistas), áreas de reserva, parques sectoriales. La OMS propone que cada habitante en una ciudad debe tener una superficie de 16 m<sup>2</sup> de verde para la provisión de oxígeno necesaria para la vida. El verde tiene además un efecto conciliador en el ser humano que eleva su calidad de vida. La falta de valoración de las especies nativas, principalmente arbóreas y arbustivas, pero también de la fauna que no tienen régimen de protección, es una falta en la educación de la ciudadanía que no tiene percepción de las ventajas de sostener los recursos naturales nativos.” (PECba, 2005:73)

Paradójicamente, esta gestión municipal es la que otorgó finalmente la posibilidad fáctica al grupo empresario Edisur para iniciar las acciones de loteo y comercialización en los predios designados como Reserva Verde Parque del Sur. (Ver Figs. 28 y 29) En otros términos, para contener jurídicamente la iniciativa urbanizatoria del grupo desarrollista, el ejecutivo municipal consideró

viable utilizar el marco de la Ordenanza N° 8660/91 de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE)<sup>13</sup> para habilitar la construcción de cinco countries en un área cuyo uso del suelo estaba designado como Reserva Verde.

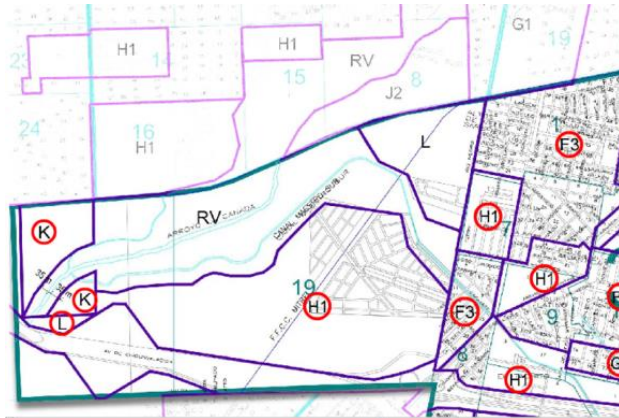


Fig. 28. [Plano Catastral según Ordenanza vigente a 2005]  
Fuente: Municipalidad de Córdoba, 2005.



Fig. 29. [Esquema de ubicación de las UREs Manantiales I, II, III y IV] Fuente: Grupo Edisur, 2005.

Esta intervención es un megaemprendimiento urbano constituido por Urbanizaciones Residenciales Especiales comprendidas en el marco de la ordenanza 8660/91. Los barrios Manantiales I, Manantiales II, Manantiales III, Manantiales IV y Manantiales V se diseñan, como establece la ordenanza, con lotes de aproximadamente 1000 m<sup>2</sup> y en predios que no superan las 15 hectáreas.

“La posibilidad de localización dentro de la traza de la Avenida de Circunvalación está estrictamente reservada para aquellos casos donde el terreno está contenido por barreras naturales o construidas, evidenciando una situación de borde que no permita la extensión de la trama a través de él. El o los accesos principales de la urbanización deberán abrirse, en este caso, sobre vías pertenecientes a la Red Vial Principal Urbana o Sectorial, de modo que el flujo de vehículos generado por aquella no altere el normal movimiento de calles secundarias o barriales” (Ordenanza 8660/91:03)

A estos cinco barrios cerrados se le sumará un barrio abierto con acceso controlado desde Avenida de Circunvalación: Altos de Manantiales. El fraccionamiento del sector quedó definido como muestra el gráfico correspondiente a la Fig. 30. Por otro lado, en la Tabla 1 hemos discriminado por barrio las superficies de los mismos, la cantidad de lotes y la superficie que se registra como moda, es decir, el valor que más se repite en la serie.

<sup>13</sup> Urbanizaciones Residenciales Especiales (U.R.E.) Ordenanza N° 8606/91 y su modificatoria N° 10.760/04. El marco normativo de la ordenanza para URE, permite el desarrollo de urbanizaciones cerradas, bajo conceptos privatopicos e insularizados. Se trata de predios cerrados, administrados por un consorcio privado con reglamentos de co-propiedad particulares. Si bien los espacios públicos como calles y plazas son donados al dominio municipal, éste cede el uso exclusivo al consorcio. Cabe aclarar que la misma ordenanza previene que si revocar el uso restringido ante el incumplimiento de alguna cláusula por parte del consorcio, es decir que, ante alguna irregularidad, el espacio público pasaría a ser administrado por el municipio.



Fig. 30. [Urbanizaciones Residenciales Especiales Manantiales I, II, III, IV y V aprobadas en el marco de la Ordenanza 8606 y el barrio Altos de Manantiales] Elaboración propia en base al Expediente Municipal N° 182. 468.

URE	Extp. Inicio	Fecha Factibilidad	Decreto	Parcela	Cant. de Lotes	Superficies (m <sup>2</sup> )	
						Lote (aprox.)	Total
Manantiales I	013.360/04		3184/08	127	73	1001	90.450
Manantiales II	140.335/07		3186/08	103	80	1001	104.230
Manantiales III		31/08/05		125	87	1018	153.816
Manantiales IV		13/03/06		101	70	1000	138.821
Manantiales V					25	1000	40.294
Altos de Manantiales		22/05/06		77 y 78	269	360	128.895
<b>TOTALES</b>					<b>604</b>		<b>656.506</b>

Tabla 1. [Superficies y cantidad de lotes discriminados por cada una de las cinco UREs que configuran Manantiales hacia 2008. La Factibilidad es otorgada conforme a la aplicación de la ordenanza 8606/91] Elaboración propia en base a datos Expediente Municipalidad de Córdoba 0033-025349 (2007:165)

En esta instancia de la presentación del caso de estudio, cabe preguntarnos qué cambios se producen en el tipo de gestión y en la gobernanza, que permiten al Estado municipal habilitar el usufructo de una Reserva Verde al sector privado. Consultados distintos referentes técnicos de la Municipalidad de Córdoba, coinciden en señalar que en la Ordenanza 8606 es laxa y no impide taxativamente la localización de urbanizaciones residenciales especiales en zonas de Reserva Verde (RV), motivo por el cual se aprobaron cinco urbanizaciones cerradas en esta área. En la misma línea, encontramos algunos argumentos en el informe de la Secretaría de Desarrollo Urbano, que acompaña al expediente N° 18248608. Esa dependencia señalaba que:

“Merece destacarse que, si bien la Ordenanza 8266/86 define que parte del predio intervenido se encontraba destinado a Áreas de Reserva, se entiende como tales a aquellas que, desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las

determinaciones que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría: a) Áreas Militares y b) Áreas de Reserva a las cuales se les asigna un futuro de parque urbano. De este modo, en el momento de dictarse la Ordenanza 8606/91 que reglamenta las urbanizaciones residenciales Especiales URE (country) dentro del ejido Municipal de la Ciudad de Córdoba, no se excluyeron en las posibles zonas de localización de las mismas las denominadas Áreas de Reserva Verde, lo que implica que se autorizaron los countries en tales áreas.” (Exp. Nº 18248608, 2008: 2)

El segundo interrogante es el rol que cumplió la academia en este aspecto y tenemos que en diciembre de 2008 profesores de la Universidad Nacional de Córdoba, la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño conjuntamente con técnicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Córdoba suscribieron un documento que dieron en llamar “Bases para el plan director de la ciudad de Córdoba. Lineamientos y Estrategia general para el reordenamiento del territorio. Allí señalan que el Parque de la Vida y el área de la Ex-Estación Flores constituyen un amplio sector interno a la Av. de Circunvalación caracterizado por la presencia ejes verdes como el Arroyo La Cañada y canal Maestro Sur que junto al Parque de la Vida son un conjunto de alto valor paisajístico y recreativo a revalorizar. Y reconocen que:

Parte del sector fue objeto de negociación en la Concertación entre la Municipalidad y la empresa Edisur, siendo de importancia afirmar lo actuado mediante acciones que consoliden el área entre las que mencionamos: • Estructuración de áreas verdes existentes y posibilidad de incorporación de nuevas áreas por recalificación del tramo de avenida circunvalación entre vías de ferrocarril y Ruta Nacional Nº 20, que pueden incluir acciones de densificación diferenciada. • Mejorar el ingreso de calle paralela al Ramal Malagueño desde circunvalación y su empalme con la Ronda Urbana, esto potenciaría las condiciones de accesibilidad y conectividad del sector. • La vinculación de los tramos sur y oeste de la ronda en este sector permitiría cerrar un arco desde Av. M. P. Cabrera hasta Av. Nores Martínez. • Incorporación de población incrementando la densidad del área, favorecido por la baja ocupación del entorno residencial. • Se deberá considerar la localización de equipamientos públicos municipales en el predio correspondiente a la ex-Estación Flores, o en sectores contiguos fortaleciendo el carácter de centralidad barrial. • Estas acciones puede relacionarse a la reestructuración del transporte metropolitano ferroviario y la reinstalación del sistema ferro urbano. • La reorganización espacial deberá incluir necesariamente las acciones de remediación ambiental de basurales y sectores degradados que se localizan en el área, particularmente los bordes del canal de desagüe Anisacate. (2008: 63)

Un tercer interrogante que puede colaborar a entender la situación de pérdida de la Reserva Verde (extractivismo); la administración a través de agentes privados (privatopía), y generación de un instrumento legal específico para autorizar su urbanización (extraterritorialidad) podría plantearse en los siguientes términos: ¿Cuál era la situación real de la Reserva Verde hasta ese momento? Para dar esta respuesta indagamos sobre: a. la titularidad dominial de los predios; b. el estado de conservación de los cursos de agua e infraestructuras; c. la ocupación de los predios y d. las características y estado del bosque nativo.

#### **a. Titularidad dominial de los predios**

Lo hasta aquí expuesto indica que, aunque el sector tiene restricciones en cuanto al uso del suelo por estar declarado como Reserva Verde, la titularidad dominial corresponde a personas físicas y/o a empresas legalmente constituidas. También, constatamos que hasta este momento que ningún organismo estatal avanzó en alguna forma de expropiación: la propiedad del suelo se mantuvo en manos privadas.

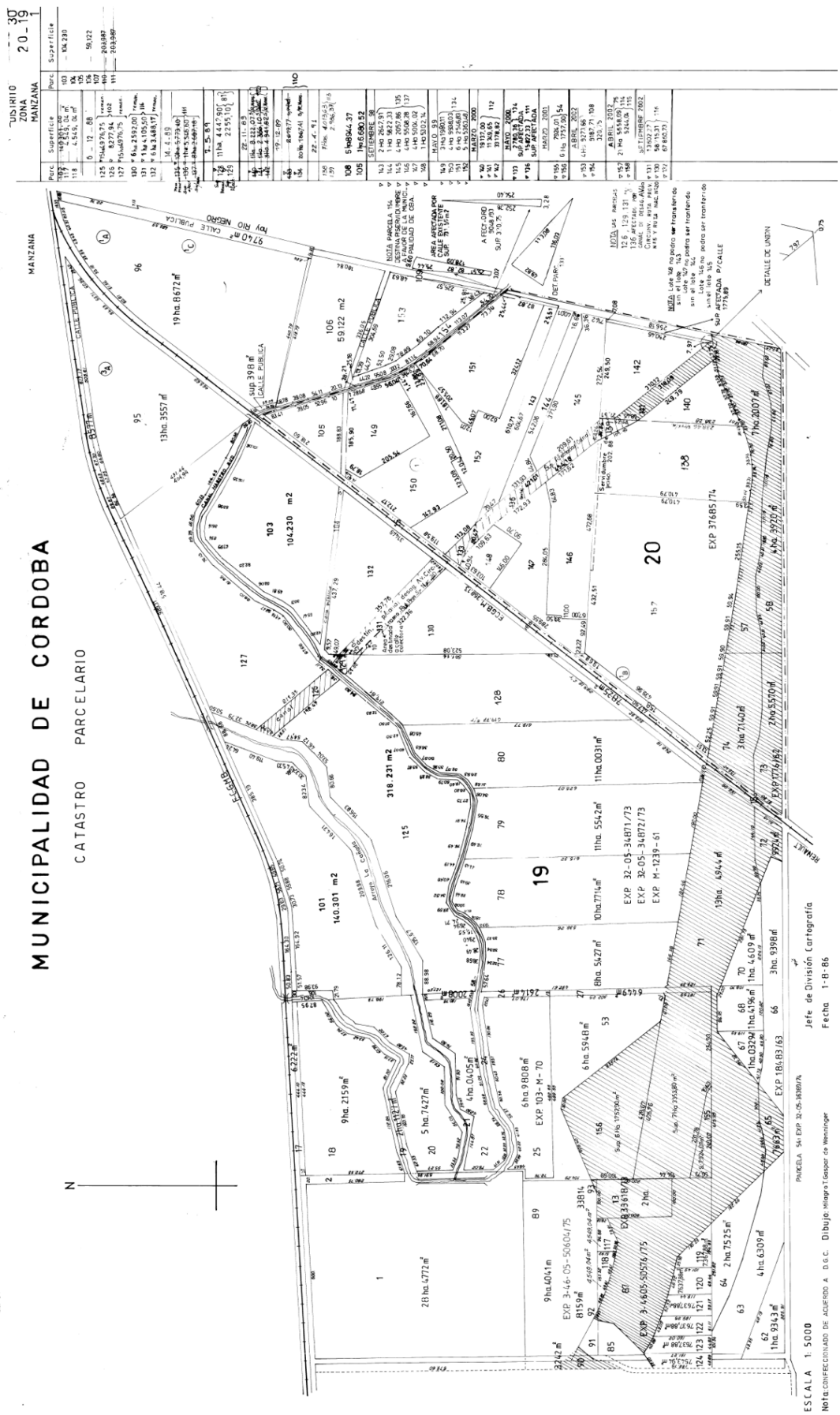


Fig. 31. [Parcelas madre]. Fuente: Catastro Parcelario. Municipalidad de Córdoba (1986)

La Secretaría de Desarrollo Urbano (2005) sostiene que “este gran predio que perteneciera a descendientes de la familia Minetti (original Estancia Santa Isabel, propiedad de la Familia Nores)” (2005:1) fue enajenado, según consta en los expedientes municipales y en las escrituras respectivas. En el expediente del convenio constatamos que el 20 de enero de 2005 el fideicomiso Urbanizaciones Residenciales S.A., escritura a su nombre la parcela 30-19-001-**125**. El 24 de agosto del mismo año hace lo propio con la parcela 30-19-001-**101**. El 28 de noviembre de 2005, Edisur S. A. adquiere las parcelas 30-19-001-**77** y 30-19-001-**78**, que se suman a las parcelas ya adquiridas: 30-19-001-**103**; y 30-19-001-**127**. (Ver Fig. 31 y Tabla 4)

Propietarios Anteriores	Parcela	
	Nomenclatura	Superficie
Herederos de Oscar Martínez y Silvia Costa	30-19-001- <b>101</b>	14 ha 301 m <sup>2</sup>
Otilia Minetti y Marcelino Martínez	30-19-001- <b>125</b>	15 ha 1.220 m <sup>2</sup>
Banco Julio S. A. / Empresa Constructora Delta S.A.	30-19-001- <b>77</b>	
	30-19-001- <b>78</b>	
Faustino Marconetti, Delia Emma Espejo, Pambil S. A.	30-19-001- <b>53</b>	6 ha 5.948 m <sup>2</sup>
	30-19-001- <b>25</b>	6 ha 9.808 m <sup>2</sup>
Faustino Marconetti, Renault Argentina y Pambil S. A.	30-19-001- <b>22</b>	4 ha 405 m <sup>2</sup>
Alfredo Blanco y Alejandro Damia	30-19-001- <b>162</b>	15 ha 3.118 m <sup>2</sup>
	30-19-001- <b>163</b>	742 m <sup>2</sup>
	30-19-001- <b>164</b>	2 ha 5.910 m <sup>2</sup>
	30-19-001- <b>165</b>	1.464 m <sup>2</sup>

**Tabla 2.** [Situación dominial previa al convenio] Elaboración propia en base a datos Expediente Municipalidad de Córdoba 182.486, Anexos III y IV –Escrituras Lotes Fideicomiso. Folios 20 al 50.

Es importante resaltar que, en el plano discursivo y normativo, se definen potenciales usos como en el caso de la Reserva Verde, pero no se articulan los medios para la expropiación, compra o adquisición por parte del Estado de las tierras comprometidas. La existencia de esta restricción en el uso de suelo para un terreno privado resulta ser una situación conflictiva que se evidencia en un doble abandono: el de los propietarios privados, por un lado, y el de las reparticiones estatales por el otro, responsables del mantenimiento de las obras de infraestructura, y de cursos de agua naturales y artificiales ubicados en el sector.

#### **b. El estado de conservación de los cursos de agua e infraestructuras**

El área de estudio es de gran complejidad por la variedad de situaciones ambientales y espaciales que lo constituyen. El mismo se encuentra atravesado por el Arroyo La Cañada, el Canal Maestro Sur, el Canal Anisacate, el Canal Renault, el Acueducto de las Siete Alcantarillas, y las vías del ferrocarril. No existe continuidad de la trama urbana, y el polígono es bordeado por la Avenida de Circunvalación (Ver Fig. 32).

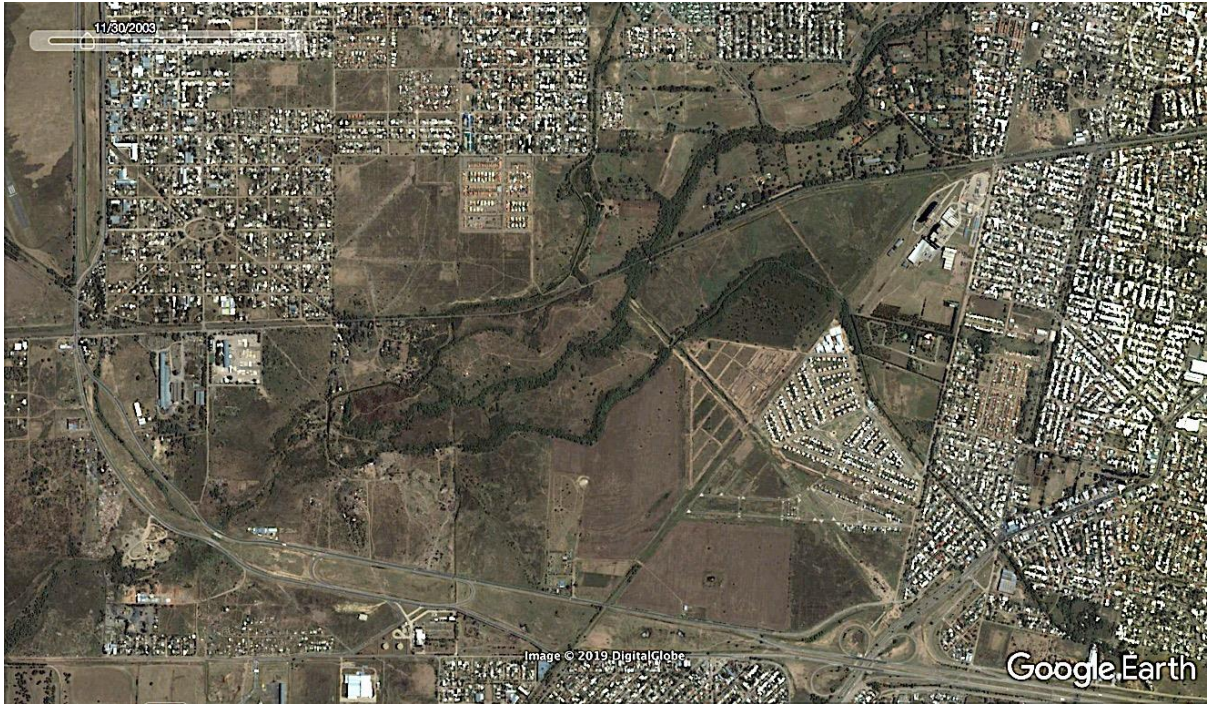


Fig. 32. [Imagen satelital del Sector] Fuente: Google Earth. (2003)

Como puede observarse en las siguientes imágenes (Fig. 33 a 43), los predios que conforman la Reserva Verde del Parque del Sur y los cursos de agua (naturales y artificiales), se encuentran con escaso mantenimiento.



Fig. 33 y 34. [Arroyo La Cañada] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468



**Fig. 35 y 36.** [Canal Maestro Sur] Fuente: Expediente municipal N° 182. 468



**Fig. 37 y 38.** [Canal Anizacate] Fuente: Expediente municipal N° 182. 468



**Fig. 39 y 40.** [Canal Renault] Fuente: Expediente municipal N° 182. 468



**Fig. 41, 42 y 43.** [Acueducto Las 7 Alcantarillas] Fuente: Expediente municipal N° 182. 468



Aunque las imágenes son elocuentes, es interesante recuperar las voces de los actores involucrados: el grupo desarrollista y los agentes municipales. Desde la mirada de la empresa, los agentes coinciden en señalar el notorio abandono del área. A propósito de una entrevista realizada a los directivos de la empresa, señalan: “la primera vez que visitamos el lugar tuvimos que ir acompañados por la policía y en vehículos 4x4 porque era imposible transitar por el lugar” (Reyna, 2015: 15). En una apreciación similar, otro de los empresarios sostiene que el lugar estaba “absolutamente deprimido y abandonado.” (Parga, 2015: 14). En otra entrevista realizada a un encargado de la empresa, éste consideró en su momento que el sector era “inhóspito, conformado por grandes basurales; había animales sueltos, perros, vacas, y había familias que fuimos erradicándolas.” (Actis, 2011: 2’30’’) ”



**Fig. 44 y 45.** [Vías del Ferrocarril ramal Malagueño FFCC / NCA] Fuente: Expediente municipal N° 182. 468

Para completar el panorama del estado del área estudiada recurrimos a las apreciaciones que se hicieron desde el municipio, plasmadas en el expediente N° 18248608 del año 2008. La Secretaría de Desarrollo Urbano informa allí que: “no hubo acción efectiva ni planificada, ni del Municipio ni de la Provincia, para preservar el sitio” (2008:2). El escrito es aún más contundente cuando señala que el predio, antes de la adquisición por parte de la desarrollista era, literalmente, “tierra de nadie”. El informe se extiende agregando:

“No es menor destacar que, en el caso de la zona que nos ocupa, no se realizó acción normativa alguna o acción efectiva en ejercicio del poder de policía tendientes a la preservación de la situación ambiental del sector, tanto de la vegetación arbórea, en la preservación de los cursos de agua, ni en el control y prohibición de la disposición de residuos (orgánicos e inorgánicos) a cielo abierto con gran efecto contaminante sobre los cursos de agua. Acciones que no solo son resortes del Municipio, sino de la Provincia como autoridad de actuación en materia de recursos hídricos.” (Exp. 18248608, 2008:3)

Cabe señalar que el superior Gobierno de la Provincia de Córdoba es responsable de la conservación y mantenimiento de los recursos hídricos y cursos de agua: es así tanto en lo que respecta a los naturales (Arroyo La Cañada), como a los artificiales. Este sector, durante muchos años, estuvo abandonado y sometido a la desidia de las reparticiones correspondiente, toda vez que algunos de los márgenes estaban ocupados por asentamientos irregulares. O sea, podemos señalar cómo en el espacio y en el territorio se solapan diversos niveles del Estado y responsabilidades y que, por falta

de articulación, se impiden las acciones coherentes en el desarrollo urbano y no prevalecen las prácticas tendientes a resguardar el bien común.

### c. La ocupación de los predios

Desde el punto de vista de la ocupación, es necesario remarcar que allí se encontraban numerosos asentamientos informales, basurales clandestinos y criaderos de cerdos, todos ubicados a la vera de los cursos de agua, con un alto nivel de precariedad y contaminación (Ver Fig. 46 a 49). En este sentido, la Dirección de Urbanismo (2000) señalaba que los predios se encontraban en la siguiente situación:

“Son numerosos los asentamientos marginales que se localizan sobre cursos de agua naturales y construidos, y por lo tanto se abastecen de los mismos. Estos presentan un alto grado de contaminación debido a que no poseen tratamiento alguno y reciben sólidos y líquidos de asentamientos y basurales clandestinos sobre sus márgenes, con graves consecuencias sanitarias y un potencial peligro para toda la ciudad” (2000:17)



Fig. 46, 47, 48 y 49. [Basurales, criaderos de cerdos y asentamientos residenciales informales] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468.

Como observamos, hacia 2004 el sector se encontraba en un real estado de abandono. La situación era promovida tanto por parte de los propietarios, como de los entes estatales: ambos factores habilitaron la ocupación irregular de los predios. El diagnóstico de la Secretaría de Desarrollo Urbano (2005) señalaba que “por estar rodeado de cauces de agua, fue objeto de ocupaciones precarias y marginales en condiciones de extrema pobreza” (2005: 1). En lo que respecta al abandono por parte del Estado, el mismo informe continúa diciendo que ni el municipio ni el estado provincial habían realizado nunca “acciones efectivas ni planificadas para preservar el sitio”, y que “el interés común exige la preservación de cauces naturales (Arroyo La Cañada) y artificiales (Canal Maestro), con la específica necesidad de evitar la contaminación de los mismos” (2005: 1).

### Erradicación de asentamientos: período 2005-2007

Para poder iniciar las obras y la comercialización de los proyectos, los desarrollistas gestionaron ante de la Dirección de Hábitat del Ministerio de Desarrollo Social de la Provincia, la relocalización de las familias residentes en las villas y asentamientos irregulares de la zona. Así, el 26 de julio de 2006 los residentes de los asentamientos las Siete Alcantarillas, La Tablita, Estación Flores, La Escuelita y Villa La Lagunilla fueron trasladadas al Barrio Ciudad Parque de las Rosas. (Ver Fig. 50 y 51). Este Barrio Ciudad fue construido en el marco del Programa Habitacional “Mi Casa-Mi Vida”, mediante el crédito del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) a través del “Programa de Apoyo a la Modernización del Estado de la Provincia de Córdoba”<sup>14</sup>



Fig. 50. [Asentamientos informales en la zona de Manantiales] Fuente: Google Earth, 2003.



Fig. 51. [Barrio Ciudad Parque las Rosas y primeras intervenciones de trazado de las UREs Manantiales y Alto de Manantiales. Relocalización de los habitantes los residentes de los asentamientos las Siete Alcantarillas, La Tablita, Estación Flores, La Escuelita y Villa La Lagunilla al Barrio Ciudad Parque de las Rosas]. Fuente: Google Earth, 14 de junio de 2007.

<sup>14</sup> El programa “Mi casa-Mi Vida” tuvo como objetivo construir unidades habitacionales para relocalizar a aquellos segmentos de la población que se encontraban en riesgo por inundaciones.

No es intención de este trabajo ahondar sobre las implicancias y significaciones de la política de confinamiento de los sectores carenciados a los denominados “Barrios Ciudad”. Sin embargo, nos interesa dar cuenta de cómo el accionar del Estado provincial fue funcional al grupo desarrollista, no sólo permitiendo la urbanización del territorio, sino además fomentando directamente la segregación de los sectores popular ubicados allí de manera irregular.

Mediante la erradicación de los habitantes informales del sector, el Estado allanó el camino al mercado para llevar adelante un proyecto inmobiliario de gran escala. Este fenómeno es posibilitado por la orientación neoliberal en la toma de decisiones políticas por parte de los gobiernos provincial y municipal de Córdoba. Esto último es directamente verificable a partir de la revisión de las ordenanzas que fuimos reseñando durante el presente capítulo y que analizaremos con mayor profundidad en el Capítulo V. La Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de Córdoba entendió que “el sector era literalmente ‘tierra de nadie’ y liberado al accionar delictivo, que se veía favorecido por la falta de ocupación efectiva y control policial” (2005:1) El informe diagnóstico de esta repartición municipal no sólo es funcional a los desarrollistas, sino que intenta justificar la erradicación mediante la estigmatización y criminalización de la pobreza exponiendo, por ejemplo, que:

“La situación manifestada se reproducía a diario en las condiciones de inseguridad y vandalismo permanente que sufre en el predio del Parque de la Vida, donde los vecinos no disfrutaban del mismo, por temor a ser objeto de asaltos y agresiones” (Secretaría de Desarrollo Urbano, 2005:1)

Esta aseveración, que pareciese intentar una vinculación entre “pobreza” y “criminalidad urbana”, se constituyó en uno de los justificativos principales de los distintos gobiernos durante el período analizado. Lo que se construyó desde el Estado fue un discurso que pudiese habilitar la megaurbanización, incluso a expensas de lo que el mismo Estado reconocía como espacio a ser protegido por tratarse de una Reserva Verde. La erradicación de los poblados en condiciones habitacionales irregulares y poco convenientes conforme a derecho ciudadano básico, favoreció en gran medida la irrupción de los proyectos de urbanización de las empresas desarrollistas. De este modo, se formaliza una lógica de disposición del suelo que se caracteriza por la facilitación de predios estratégicos al mercado inmobiliario y, en consecuencia, la promoción del accionar extractivista y privatópico de los desarrolladores urbanos, que deriva inexorablemente en procesos de gentrificación.

En síntesis, durante este periodo podemos señalar que el megaemprendimiento Manantiales se consolida como un gran proyecto extractivista al asentarse y comercializar lo que debiera haber sido la Reserva de Verde Del parque del Sur. En esta maniobra, el Estado municipal y provincial actuó en flagrante omisión y no salvaguardó el patrimonio natural del sector. El gobierno de la Provincia de Córdoba a través del programa “Mi Casa, Mi Vida”, fue un actor indispensable en la gentrificación del área. Por su parte, la empresa desarrollista, en su accionar privatópico y con su poder de *lobby*, construye un vallado perimetral que fragmenta el espacio urbano, segregando y confinando a los vecinos de la zona.

**d. Características del bosque nativo.**

Debido a que los predios forman parte de la Reserva Verde, es importante dar cuenta de las características y del estado del remanente de bosque nativo existente en el sector. En los folios 71 y 72 del expediente Nº 30-19-001-125/101 –donde la desarrollista presenta el aviso de proyecto de los loteos Manantiales III y Manantiales IV– la comisión de ambiente sostiene que:

“se observó en el sector vegetación arbórea de mediano y gran desarrollo y densidad media; se sugiere la intervención de la Dirección de Parques y paseos especialmente por la vegetación arbórea existente” y solicita que: “para una mayor claridad respecto de las distintas especies se deberá adjuntar un plano de relevamiento de las especies vegetales existentes” (2005:67-68).

Por su parte, la Dirección de Parques y Paseos, informa en el folio 74 del mismo documento, que:

“los terrenos de referencia formaban parte del proyecto del Parque del Sur; florísticamente tiene un sector con elementos vegetales propios del Distrito Chaqueño - Prov del Espinal, caracterizado por algarrobos, chañares, espinillos, tuscas, talas en buena densidad formando un típico parque (estepa arbolada) con ejemplares en buen desarrollo y estado sanitario vegetativo. Estas especies forman ya un parque de características paisajísticas sobresalientes. Dadas la ubicación en el sector sur, el avance las urbanizaciones en toda la zona, el valor florístico de especies autóctonas en buen estado y con buena superficie cubierta (...) el profesional actuante considera de suma importancia que se preserve esa formación vegetal natural, se incorpore al patrimonio público municipal y se efectivice el citado parque antes que sea tarde y sean eliminados los árboles.” (2005: 74)

Sumado a estas aseveraciones, la desarrollista incorpora en el folio 114 una nota en la que sostiene que:

“La gran masa de árboles que se encuentra en el perímetro de La Cañada y el Canal maestro, será cedida al dominio público municipal. Se prevé realizar tareas de mantenimiento con podas periódicas, desinfecciones, desmalezado, etc. y tratamiento del entorno inmediato a través de reforestación con nuevos árboles y arbustos (...) Se han realizado los trazados de manera tal que la mayoría de ellos queden incluidos en los espacios verdes y/o áreas deportivas recreativas. Las especies aisladas que no han quedado incluidas dentro de los predios que forman parte del espacio verde del emprendimiento, serán parte de terrenos privados y a los fines de la preservación, se prevé incorporar dentro del reglamento de copropiedad alguna cláusula específica que permita establecer el mantenimiento del árbol.” (2005: 114)

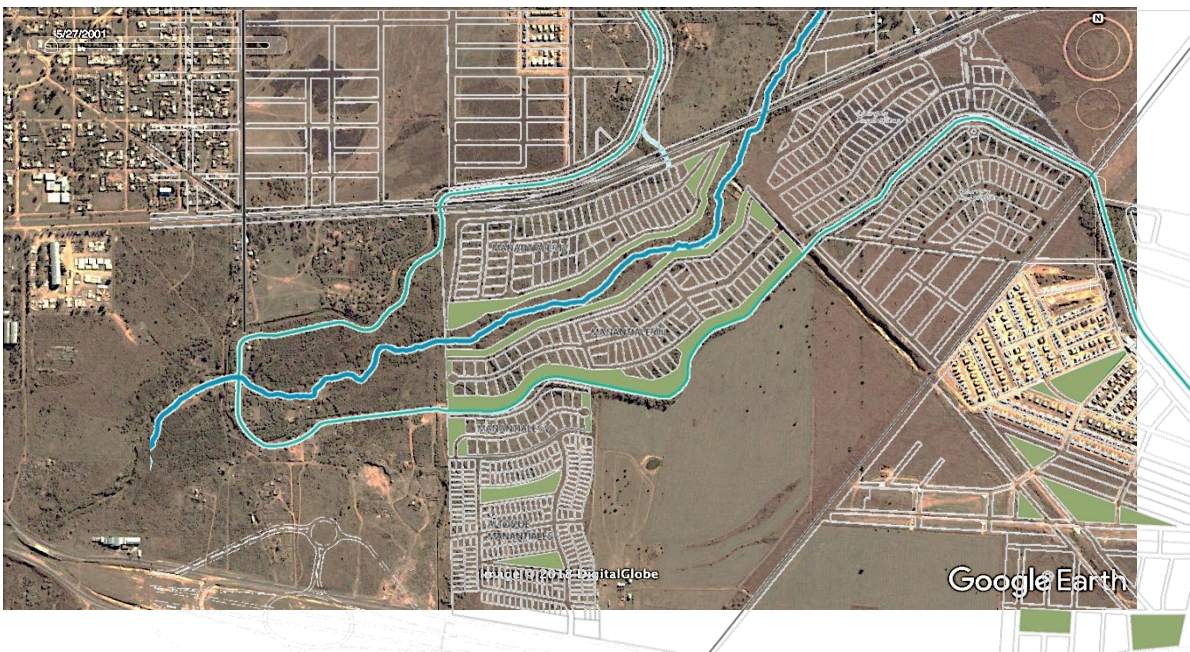


**Fig. 52 y 53.** [Presencia de bosque nativo en el sector. Remarcable presencia de verde perimetral a los cursos de la Cañada y el Canal Maestro]. Fuente: Liborio, 2008.

Tanto en las fotografías tomadas durante el relevamiento del sector en 2008 (Fig. 52 y 53) como en la foto satelital del año 2001 (Fig. 54) se puede corroborar que, efectivamente, hay una gran cantidad de especies en torno a los cursos de agua, tanto de La Cañada como del Canal Maestro. Además, hay un parche de densidad media en torno al extremo Suroeste del predio, colindante con el acueducto de Las Siete Alcantarillas.



**Fig. 54** [Presencia de bosque nativo en el sector. Remarcable presencia de verde perimetral a los cursos de la Cañada y el Canal Maestro]. Fuente: Google Earth, 2001.



**Fig. 55.** [Superposición del trazado de los loteos sobre el sector]. Fuente: elaboración propia sobre foto satelital Google Earth, 2001.

De la superposición de la foto satelital con el proyecto de las cinco Urbanizaciones Residenciales Especiales (Manantiales I, II, III, IV y V y el barrio Altos de Manantiales: Fig. 55), se observa que el impacto sobre el bosque nativo es importante. Una mención que también constituye una señal de alerta es la concepción que sostiene la empresa desarrollista, que entiende por Bosque Nativo sólo a los árboles, restringiéndose el espacio verde a una dimensión más pequeña e impidiendo alternativas

que prevean la preservación de otras especies. Las tareas de mantenimiento propuestas, como “podas periódicas, desinfecciones, desmalezado, y tratamiento del entorno inmediato a través de reforestación con nuevos árboles y arbustos”, hacen suponer que se podría llegar a degradar el suelo, y con ello, continuar con el deterioro de la cuenca del Arroyo La Cañada. Esto último se sumará a la impermeabilización por consolidación de calles y construcción de viviendas.

### **2.3 Período 2008 – 2014: de la Ordenanza N° 8.606/91 a la N° 11.545 de Convenios Urbanísticos**

A partir del año 2007, tanto los expedientes de aviso de proyecto como las aprobaciones de las distintas reparticiones municipales y provinciales, comenzaron a encaminarse de forma concreta. La empresa desarrollista comienza a realizar tareas de aperturas de calles, amojonamiento de lotes, etc. Sin embargo, la comercialización de lotes de mil metros cuadrados en Urbanizaciones Residenciales Cerradas presentó dificultades debido a la saturación del mercado. Tal como señalan los miembros de directorio de la empresa, “la demanda de lotes de 1000 metros en countries había decaído y (se percibía) la necesidad de la gente de lotes de menor dimensión y más accesibles.” (Beccacece, 20015:15).

Para poder avanzar en la urbanización del sector, el megaemprendimiento mutó hacia otro tipo de intervención, acorde con la demanda que se podía construir: lotes más pequeños, para poder atender al segmento socio-económico que, por falta de ofertas, estaba sufriendo un sostenido desplazamiento hacia el área metropolitana, por ejemplo, hacia localidades como Villa Allende y la Calera. (Liborio, M; Peralta, C; 2011)

De este modo, la empresa inicia las gestiones de cambio de normativa, asentada en un discurso validado académicamente que es el de tender hacia “una ciudad más compacta”. En otras palabras, se inicia en esta instancia la necesidad de una intervención extraterritorial: encontrar un mecanismo normativo que contenga jurídicamente el negocio emergente para responder a la necesidad habitacional de los sectores medios y la adquisición de lotes de menor tamaño. Políticamente, a través del mecanismo de la *concertación público-privada*, el grupo empresarial y el municipio celebraron el día 11 de julio de 2008, entre el intendente municipal y la Sociedad Fiduciaria del Sur S.A. y la Sociedad Edisur, el Convenio Urbanístico “Recuperación Arroyo La Cañada”. Sin embargo, para la ratificación del convenio por parte del Concejo Deliberante, y a fin de sancionar la correspondiente ordenanza, se solicitó a la Dirección de Urbanismo un informe respecto de la conveniencia y factibilidad de la intervención urbanística.

El 5 de agosto de 2008 la Dirección de Urbanismo (2008: s/d) se expide y señala respecto de los convenios que se trata de “herramientas que permiten lograr la transformación de sectores de la ciudad”, y que dan una respuesta desde “una visión más elástica de los instrumentos normativos que regulan su aplicación, fundamentalmente ante la rigidez y antigüedad de los mismos.” También se informa que los convenios urbanísticos son la herramienta idónea para que el municipio recupere la plusvalía que contribuye a generar con el revalúo de los terrenos y así poder redistribuir los beneficios en la comunidad en general o en un sector en particular.

Respecto del nuevo proyecto para el megaemprendimiento Manantiales, que consiste en transformar los barrios cerrados Manantiales III, IV y V en barrios abiertos, la Dirección de Urbanismo sostiene que:

“(…) visto el proyecto urbano en general, es decir sin un análisis particularizado se puede expresar que el mismo permite lograr desde una intervención global mejorar sustancialmente la conectividad Vial del sector, favoreciendo las futuras vinculaciones con los barrios que lo circundan. Como también permite atento al tratamiento del espacio verde propuesto una valoración paisajística al cause Arroyo de La Cañada, generándose un nuevo espacio lineal para el uso público (...) Otro aspecto importante para resaltar es la generación de loteos de características abiertas y con lotes de menor superficie privilegiando la ubicación dentro del perímetro de la circunvalación en relación directa con sectores urbanizados de esas características permitiendo de esta manera una mayor densificación, en desmedro de urbanizaciones cerradas o denominadas Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE), productoras de fuertes enclaves urbanos que entorpecen la circulación vial en aquellos lugares donde se instalan.” (Dirección de Urbanismo, 2008: s/d)

El informe finaliza sosteniendo que: “de esta manera el municipio promueve la creación de una mayor cantidad de espacios públicos y de uso público en beneficio de la comunidad en su conjunto.” Este convenio fue ratificado el 14 de octubre de 2008 por el Concejo Deliberante mediante la Ordenanza Nº 11.545, que se constituyó en la primera concertación público privada a través de un convenio urbanístico. De esta forma las Urbanizaciones Residenciales Especiales - Manantiales III; IV y V - que habían obtenido la factibilidad de urbanización sobre la Reserva Verde con lotes de mil metros cuadrados de superficie e importantes retiros de línea de edificación (seis metros) y de linderos (cuatro metros), ahora se fraccionan en lotes de doscientos cincuenta y trescientos sesenta metros cuadrados.

Este convenio habilita, en el polígono en cuestión, un mayor fraccionamiento y una mayor intensidad en el uso del suelo, a cambio de la realización de obras de infraestructura. A lo que agregamos que también se modifican el plano de fraccionamiento de tierras de la Ordenanza Nº 8060/85 (Art. 2º); el de la Ordenanza Nº 8256/86 (El Art. 3º) que regula las formas de ocupación de suelo y el de la Ordenanza Nº 8133/85 (Art. 4º), que regula el uso del suelo.

En pocas palabras, lo que sucede es que con este megaemprendimiento se modifican tres aspectos fundamentales de las ordenanzas vigentes, a fin de procurar una mayor intensidad en el uso del suelo residencial y con un fraccionamiento de la tierra que apunta a lotes más pequeños (de 1000 m<sup>2</sup> se pasa a 360 / 250 m<sup>2</sup>). La atención específica de los desarrollistas a esta nueva “necesidad” de lotes más económicos, se ratifica en la nueva ordenanza, pero con un alto costo, debido a la acción *extractivista y privatópica* respecto de la Reserva Verde del Parque del Sur, excepción que ya había sido obtenida cuando se aprobaron las UREs y que ahora se intensifica debido a que, aunque el convenio suponía que los barrios serían “abiertos”, su diseño y controles terminaron haciendo que funcionen como enclaves.

Veamos, a continuación, cómo queda hacia 2008 la configuración del megaemprendimiento Manantiales: las Urbanizaciones Residenciales especiales de Manantiales I y Manantiales II no entran en convenio urbanístico; sin embargo, se unifican para formar Manantiales Country. En el catastro municipal figuran como dos emprendimientos con sendos decretos —el 3184/08 y el 3186/08— para así ajustarse a la Ordenanza Nº 8606/91 y su modificatoria Nº 10.760/04. Fácticamente, se constituyen como una única unidad de negocios y de condominio, lo que deviene en una infracción a la normativa, ya que ésta supone que el predio no debe superara las 15 ha., cuando la sumatoria de ambas parcelas es de 19 ha. (Ver Fig. 56 y Tabla 3).



Nombre comercial	Patrón de Uso del Suelo	Expte. Factibilidad	Decreto	Parcela	Cant. de Lotes	Superficies (m <sup>2</sup> )	
						Lote (aprox)	Total
Manantiales I	URE	013.360/04	3184/08	127	73	1001	90.450
Manantiales II	URE	140.335/07	3186/08	103	80	1001	104.230
<b>Manantiales Country</b>	<b>URE</b>			<b>vs</b>	<b>153</b>	<b>1001</b>	<b>194. 680</b>

**Tabla 3.** [Síntesis de la Unificación de las UREs Manantiales I y II en Manantiales Country] Elaboración propia



**Fig. 56.** [Unificación UREs Manantiales I y II en Manantiales Country] (2007) Elaboración propia.

Decimos que la unificación de Manantiales I y II incumple con la Ordenanza N° 10760 porque la misma indica que: “la parcela a urbanizar (debe tener) una dimensión máxima de cincuenta hectáreas (50,00 Ha) si se localiza exteriormente a la traza de la Avda. de Circunvalación, y de quince hectáreas (15,00 Ha) si se localiza dentro de ese límite.” (Ordenanza 8060 y su modificatoria Ordenanza N° 10760, Art 1. b) Y aunque la norma prevé excepciones para parcelas de mayor dimensión, “estas mayores dimensiones podrán superar hasta un veinte por ciento (20%) la superficie establecida para localizaciones internas a la Avda. De Circunvalación y hasta un treinta por ciento (30%) aquellas externas a la misma” (Ordenanza 8060 y su modificatoria Ordenanza N° 10760, Art 1. b). Si bien Manantiales I presenta el expediente de factibilidad en 2004 y Manantiales II en 2007, el emprendimiento comienza a comercializarse en el año 2005, como una unidad en dos etapas.

A continuación, veremos algunas imágenes del proceso de urbanización que comienza con el amojonamiento de lotes, el trazado vial y el vallado perimetral del predio con la construcción del portal de ingreso. (Ver fig. 36 a 41) En este sentido, los cercos y portales de los enclaves residenciales son un intento de comunicar distinciones sociales a través de la adquisición de diversos símbolos de status que se constituyen en un aspecto central de diseño. La tendencia a delimitar, cerrar o cercar los predios es un factor potenciador de valor y un satisfactor no sólo de necesidades de seguridad sino de deseos verificables tanto desde lo individual / psicológico como desde lo sociológico (Liborio: 2009).

Este proceso urbanizador da cuenta de la modalidad de trabajo por parte de los desarrollistas, algo que será luego perfeccionado por la empresa y verificado por el presente trabajo de investigación. A partir de realizar el aviso formal del proyecto, se comienza con la comercialización. Luego, se inician los trámites de factibilidad ante diversas reparticiones municipales, provinciales y de servicios. Finalmente, comienzan a materializarse los bordes de cada emprendimiento para luego continuar con las obras de infraestructura necesarias tales como las que resuelven la accesibilidad a cada emprendimiento y las de infraestructura básicas. (Ver Fig. 57 a 62)



**Fig. 57 y 58.** [Portales de ingreso al Barrio Country Manantiales] Liborio, 2009



**Fig. 59 y 60.** [Obras de infraestructura vial y vallado perimetral de Manantiales Country] Liborio, 2009



**Fig. 61.** [Pavimentación en proceso. Ingreso al sector] Liborio, 2009



**Fig. 62.** [Pavimentación, iluminación y securitización de la av. de ingreso al sector] Liborio, 2016

Veamos, entonces, cómo se reconfigura el megaemprendimiento a partir del Convenio Urbanístico de la Ordenanza 11.545/2008. Con este instrumento se habilita incorporación de otras parcelas, se re-lotean las UREs Manantiales III, IV y V con mayor cantidad de lotes y de menor superficie.



Fig. 63. [Configuración de nuevos loteos a partir del convenio urbanístico] Elaboración propia. Fuente: Exte. 0033-025349/07

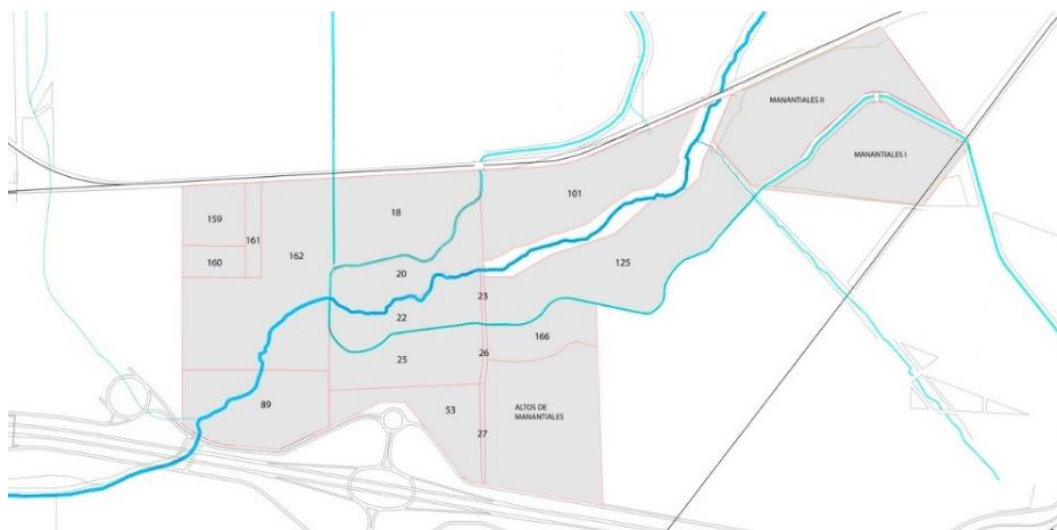


Fig. 64. [Parcelas que integran el Megaemprendimiento Manantiales: ciudad nueva] Elaboración propia a partir del Expediente 0033-025349/07, Municipalidad de Córdoba. 2007

Parcela	Sup (m <sup>2</sup> )	Hasta 2008		Después de 2008	
		Nombre	Tipo	Nombre	Tipo
18*	92.159,00	-----	Reserva Verde	Miradores de Manantiales	Loteo
20*	57.427,00	-----	Reserva Verde	Sureño de Manantiales	Vivienda Colectiva
				Casonas de los Arcos	Vivienda Colectiva
				Parque Lineal Arroyo la Cañada	Espacio Público
22	40.405,00	-----	Reserva Verde	Parque Lineal Arroyo la Cañada	Espacio Público
23	2.008,00	-----	Reserva Verde	Edificio Corporativo	Institucional
26	2.614,00	Canal Renault	Desagüe Pluvial	Calle s/ canal entubado	Espacio Público
27	6.449,00	-----	Baldío	Lomas de Manantiales	Loteo Abierto
25	69.808,00	-----	Baldío		
53	65.948,00	-----	Baldío		
89	94.041,00	-----	Reserva Verde	Housing de Manantiales	Viviendas Agrupadas
				Pilares de Manantiales	Vivienda Colectiva
101	140.301,50	Manantiales IV	URE	Costas de Manantiales	Loteo
125	154.220,33	Manantiales III	URE	Riberas de Manantiales	Loteo
				Serena de Manantiales	Vivienda Colectiva
				Torrentes de Manantiales	
162	153.118,14	-----	Baldío		
163	742,66	-----	Baldío	Miradores de Manantiales II	Loteo
164	25.910,83	-----	Baldío		
165	1464,73	-----	Baldío	Housing de Miradores	Viviendas Agrupadas
166	40.244,23	Manantiales V	URE	Casonas de Manantiales	Vivienda Colectiva
				Casas patio	Viviendas Agrupadas
				Ampliación Altos de Manantiales	Loteo

Tabla 4. [Parcelas catastrales incluidas en el convenio urbanístico y subproductos residenciales] Elaboración propia en base al expediente N° 18248606 y a publicidad de venta

Hacia fines de 2008, a la URE I y II –conformados en un único barrio cerrado– y al Barrio Altos de Manantiales se suman las parcelas 18; 20; 22; 23; 25; 26; 27; 53; 89. Esto sucede a partir del nuevo fraccionamiento de las parcelas 101 (Manantiales IV que se denomina Costa de Manantiales); la 125 (Manantiales III que se denomina Riberas de Manantiales) y la 166 (Manantiales V que se subdivide en otros productos inmobiliarios). (Ver Tabla 4 y Fig. 64)

## 2.4 De la Ordenanza Nº 11545/08 –a la Ordenanza Nº 12350/14

En setiembre de 2012 se sanciona la Ordenanza Nº 12.077 que regula los convenios urbanísticos en el ejido municipal de la ciudad de Córdoba. Este instrumento normativo legal es el que permite la ampliación del suelo urbanizable y la definición de polígonos especiales, a demanda de los grupos desarrollistas en todo suelo municipal. Dentro de este marco normativo, en octubre de 2014, la empresa suscribe un nuevo convenio que se plasma en la Ordenanza Nº 12.350; la misma habilita la urbanización de las zonas 33 y 34. Cabe señalar que estas locaciones se encuentran por fuera de la Avenida de Circunvalación y se corresponden con los siguientes loteos: Brisas de Manantiales, Rincones de Manantiales, Quebradas de Manantiales, Terrazas de Manantiales, Prados de Manantiales, Colinas de Manantiales, Solares de Manantiales, Campos de Manantiales, Pampas de Manantiales y Cuestas de Manantiales. Todos estos se suman a los loteos dentro del radio de la Avenida de Circunvalación: Costas de Manantiales, Lomas de Manantiales, Miradores de Manantiales, Riberas de Manantiales y Altos de Manantiales (Ver Fig. 65 y Tabla 5). Según promociona la empresa desarrollista, se comercializan más de siete mil lotes en veintisiete emprendimientos, entre urbanizaciones y countries (Grupo Edisur, 2017).

Loteo	Superficie Loteo (m <sup>2</sup> )	Superficie por lote (m <sup>2</sup> )
1. Brisas de Manantiales	135.000	250
2. Rincones de Manantiales	200.000	258
3. Quebradas de Manantiales	285.000	360 / 300/ 250
4. Terrazas de Manantiales	250.000	450 / 360 / 300/ 250
5. Prados de Manantiales	250.000	450 / 360 / 300/ 250
6. Colinas de Manantiales;	250.000	450 / 360 / 300/ 250
7. Solares de Manantiales	250.000	250
8. Campos de Manantiales	250.000	350
9. Pampas de Manantiales	250.000	3009.
10. Cuestas de Manantiales	250.000	360 / 300/ 250 (Apto duplex)

**Tabla 5.** [Superficies de los loteos por fuera de Circunvlación] Elaboración propia en base a la información comercial del Grupo Edisur

Para finalizar esta caracterización del período que tomamos en consideración en el presente trabajo de investigación, en noviembre de 2014 el Ejecutivo municipal, mediante el Decreto Nº 4.761, sanciona la Ordenanza 12.350 que habilita la urbanización de las casi 700 Ha. comprendidas en el segundo convenio entre la Municipalidad de Córdoba y el Fideicomiso Manantiales. Este acuerdo hace hincapié en una primera etapa de urbanización “lote a lote”, aunque se prevé una buena cantidad de terrenos de reserva, a la espera de las nuevas condiciones de mercado. Nuevamente se toma en cuenta la posibilidad de modificatoria de las reglamentaciones de urbanización que fueron acomodándose a las oportunidades comerciales del grupo desarrollista y de lo que se comprendió como “necesidad habitacional” de los habitantes de la ciudad de Córdoba.

El patrón normativo residencial que se convino incluye lotes de variadas superficies, donde los que prevalecen son de 250 m<sup>2</sup>. Estos lotes tienen un patrón homogéneo en cuanto al uso residencial, con servicios y equipamientos a definirse a futuro y la posibilidad de incentivar el uso del suelo mediante la construcción de dos unidades por parcela.

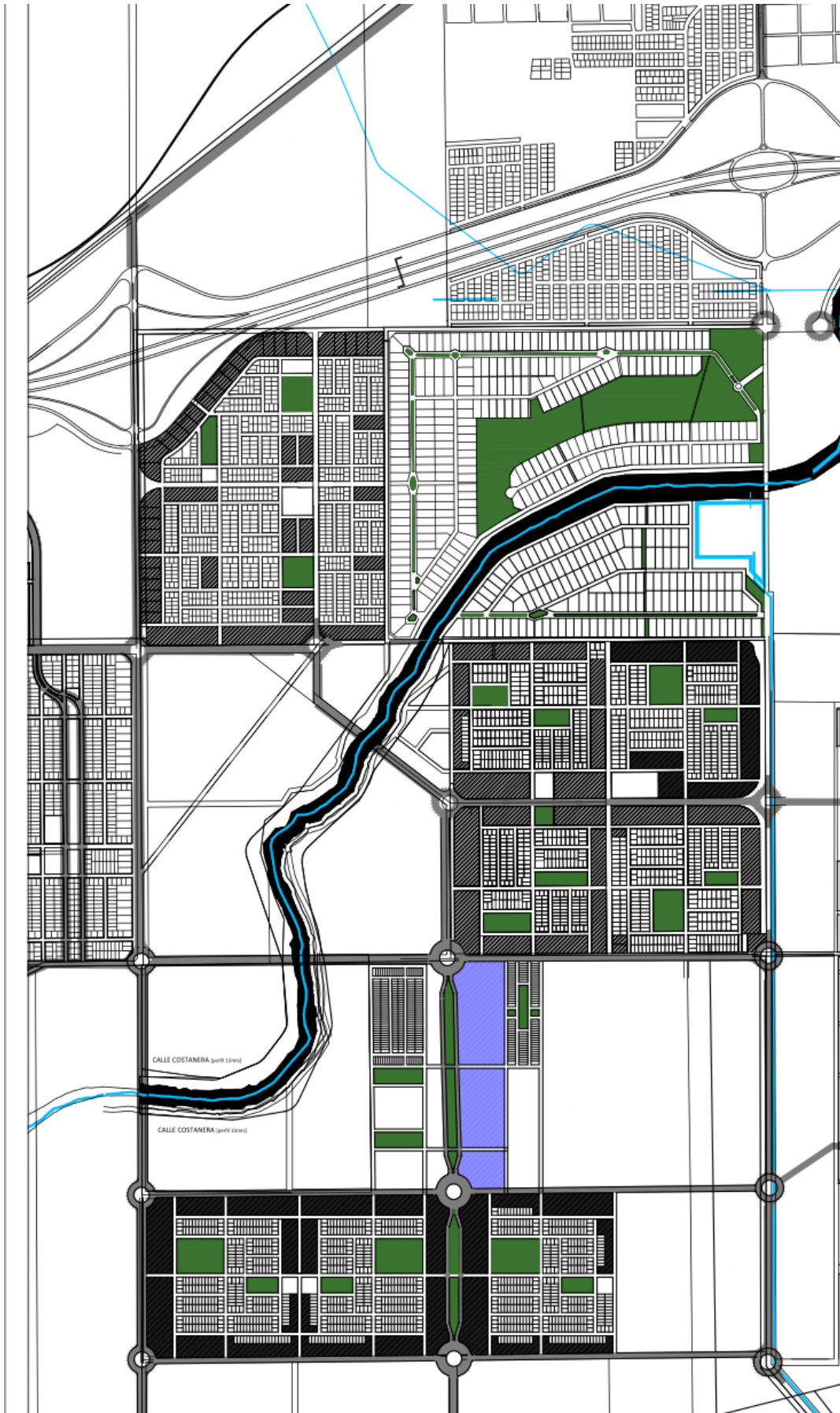


Fig. 65. [Anexión de tierras a urbanizar según Ordenanza N° 12.350] Elaboración propia en base a la información comercial del Grupo Edisur

Entre las obligaciones que se convienen con los desarrollistas, encontramos la presentación de que, en el término de sesenta días de un Plan de Ordenamiento General, debía adecuarse y resolverse la conectividad vial, la localización de Espacios Verdes y el fraccionamiento y parcelamiento del suelo. Las características que se publicitan para estos nuevos predios son: vigilancia mediante cámaras conectadas a la central de monitoreo de Manantiales, pavimentación, infraestructura integral subterránea y espacios verdes para cada loteo.

Hasta aquí realizamos la reseña del proceso de urbanización llevado adelante por el grupo desarrollista. Como podemos deducir de lo expuesto, existen contradicciones entre lo sancionado por los convenios y la conformación de los enclaves realmente constituidos. Entre las transformaciones más relevantes podemos señalar: la recuperación ambiental del sector, la pérdida del bosque nativo, la urbanización por enclaves con vallados perimetrales, el incremento de la densidad fundiaria; entre otros. Estas transformaciones, que son revisadas a la luz de conceptos como privatopía, extractivismo urbano y extraterritorialidad, abren el debate en torno a la ciudad neoliberal que se está construyendo con la convergencia del accionar privado y estatal.

### 3. MEGAEMPRENDIMIENTO E INFRAESTRUCTURAS

Otra característica que nos interesa resaltar respecto de la construcción de la ciudad neoliberal es la relación de los megaemprendimientos residenciales con las grandes obras de infraestructura vial y de servicios, en este caso el cierre del anillo de circunvalación fue motivo de disputas entre el municipio que demandaba ampliación del anillo (aprox. 10 Km) y el estado provincial que solventaba la obra. Si bien el cierre de la avenida de circunvalación se realizó por lo que se dio en llamar la variante FADEA, sigue vigente el requerimiento por parte de los desarrolladores para poder comercializar otras nuevas urbanizaciones. (Fig. 66)



**Fig. 66.** [Propuestas de cierre del anillo de circunvalación y desarrollos inmobiliarios vinculados a la infraestructura vial]  
Captura Google Earth, agosto, 2018

En el sector es notable el impacto dinamizador de la ampliación del anillo de circunvalación y en colindancia con las nuevas urbanizaciones vinculadas al caso de estudio. Durante 2017 fue notable la presión por parte de los desarrollistas para acordar con el municipio de y con la provincia para la modificación de la traza de la avenida de Circunvalación. Esta nueva traza implica no solo el crecimiento en casi diez kilómetros del anillo, sino que habilita la conexión de los nuevos emprendimientos residenciales con la ciudad existente.

En relación a las infraestructuras, la Ordenanza 11.545 contempla, como contraprestación a la habilitación de la urbanización de los predios anteriormente reseñados, la realización de determinadas obras. Este es un modo que permite la captación, por parte del municipio, de la plusvalía generada por la aplicación de las excepciones a las normas. En la Fig. 68 se observan las obras concertadas.

En el convenio se especifican las siguientes obras: a) materialización de la calle del margen Sur del Aº La Cañada y de los espacios verdes perimetrales; b) materialización de la calle del margen Norte del Aº La Cañada y de los espacios verdes perimetrales; c) ejecución del desagüe Anisacate en el Aº La Cañada con remediación de la erosión en los bordes; d) entubamiento del Canal de desagüe Renault; e) ejecución puentes sobre el Aº La Cañada e) construcción de calle sobre el Canal Renault entubado; f) materialización de la ronda Urbana paralela a las vías del FFCC prolongación de la Av. Cruz Roja Argentina, entre otras. Se pactó que las obras se realizarían en tres etapas, con plazos tentativos de alrededor de 20 meses cada una.

Las obras son, en general, vinculadas al propio emprendimiento y necesarias para la accesibilidad a los loteos. A estas obras se agregaron algunas otras de menor magnitud, como la construcción de un dispensario en el Barrio Estación Flores, que se ejecutó sobre el mismo espacio verde del barrio (Ver Tabla 6 y Fig. 67).

OBRA	ETAPAS		
	I	II	III
Margen sur del Aº La Cañada: a) materialización de la calle b) materialización de espacios verdes perimetrales	Entre las vías del FF.CC. y el Canal Renault	Entre el Canal Renault y el Canal Maestro Sur	Entre el Canal Maestro Sur y la Av. de Circunvalación
Margen Norte del Aº La Cañada c) materialización de la calle materialización de espacios verdes perimetrales	Entre las vías del FF.CC. y el Canal Renault	Entre el Canal Renault y el Canal Maestro Sur	Entre el Canal Maestro Sur y la Av. de Circunvalación
Ejecución del desagüe Anisacate en el Aº La Cañada c/remediación de la erosión en los bordes			
Entubamiento del Canal de desagües Renault	Entre la Av. de Circunvalación y el Canal Maestro Sur	Entre el Canal Maestro Sur y la Av. de Circunvalación	
Construcción de calle sobre el Canal Renault entubado	Entre la Av. de Circunvalación y el Canal Maestro Sur	Entre el Canal Maestro Sur y la Av. de Circunvalación	Prolongación hasta la intersección con Av. Cruz Roja
Ejecución puentes sobre el Aº La Cañada	Sobre la Av. Cruz Roja Argentina	Sobre el Canal Renault	
Materialización de la ronda Urbana paralela a las vías del FFCC prolongación de la Av. Cruz Roja Argentina	Desde el Ingreso de la URE Manantiales I hasta Puente s/ Aº La Cañada	Desde el Puente s/ Aº La Cañada hasta el Puente s/ el Canal Maestro Sur	Desde el Puente s/ el Canal Maestro Sur hasta el ingreso a Bº Estación Flores

**Tabla 6.** [Obras Concertadas] Elaboración propia en base al expediente N° 18248606 y a publicidad de venta.



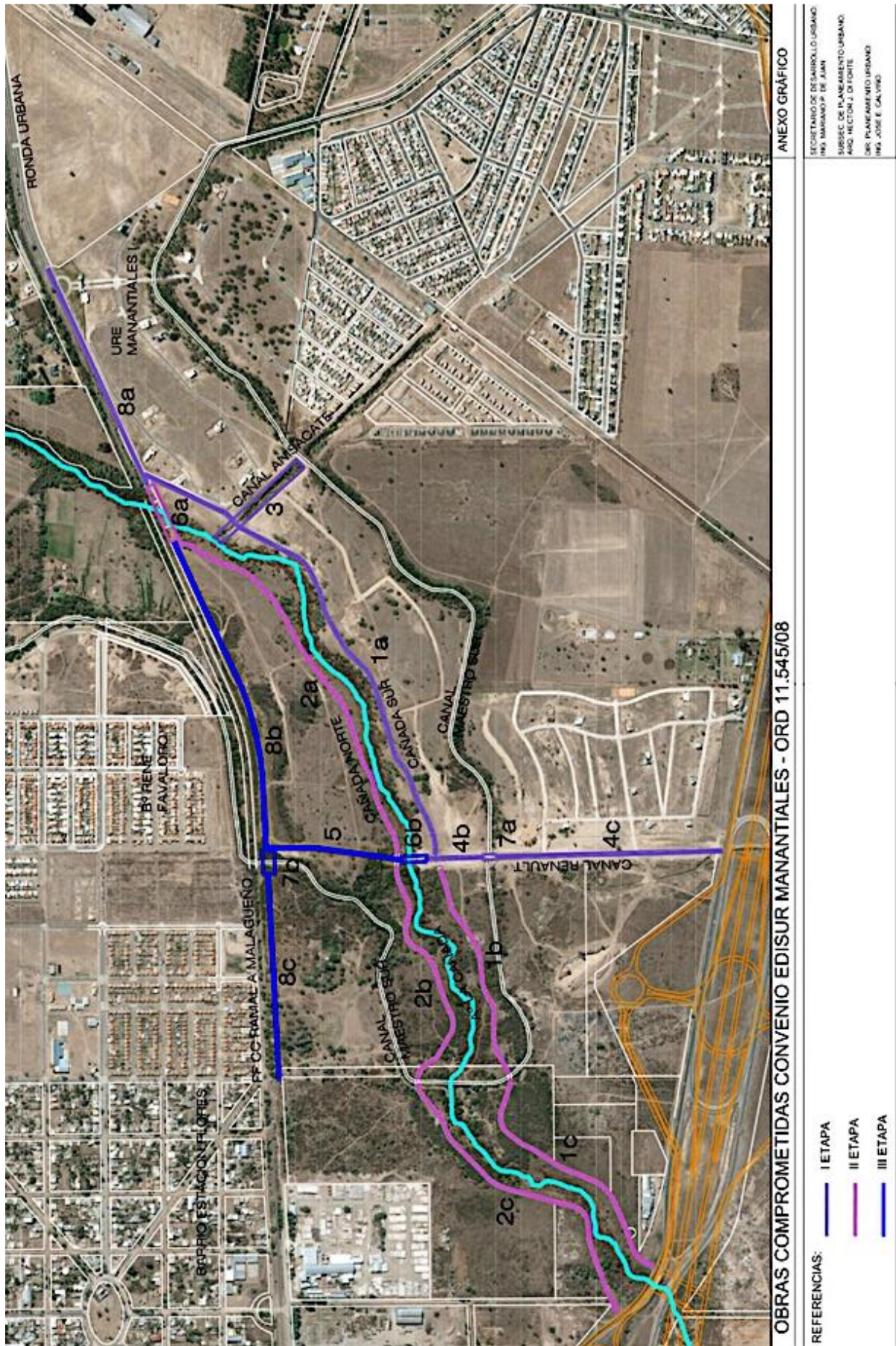


Fig. 67. [Obras de infraestructura concertadas entre el municipio y la empresa desarrollista]. Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano, Municipalidad de Córdoba

#### 4. FRAGMENTACIÓN Y GENTRIFICACIÓN

Este proceso urbanizador conlleva un proceso de gentrificación, en el que actúan tanto los desarrolladores urbanos como el aparato estatal en sus distintos estamentos. Vemos, por un lado cómo al Estado municipal y el ente autárquico de ferrocarriles que son actores clave en los conflictos que conlleva la fragmentación física del espacio. Somos conscientes que estas consideraciones requieren la profundización correspondiente, de la mano de las Ciencias Sociales y estudios interdisciplinarios, sin embargo, no queremos dejar de mencionar las manifestaciones más evidentes en la ciudad neoliberal. Los conflictos sociales a los que hacemos mención tienen su epitome en la construcción, por parte de la empresa desarrollista –con la anuencia de la municipalidad de Córdoba y de FFCC– de un vallado que separa a Manantiales de los barrios Estación Flores, Favalaro y Barrio Ciudad de las Rosas. (Fig. 39 y 40) La materialización de esta frontera se realiza sobre terrenos del ferrocarril y tiene una longitud de dos mil metros, actuando como un obstáculo a la circulación, a la continuidad del entramado urbano, a la conexión entre los barrios y a la libre circulación de los vecinos.



Fig. 68 y 69. [Muro construido por la empresa desarrollista para separar el Megaemprendimiento Manantiales de los barrios vecinos] Recuperado de: <https://bit.ly/2HjANI5>

Producto de estas decisiones emergen algunos conflictos sociales reseñados por artículos de prensa; los medios visibilizaron algunas intervenciones de resistencia de los pobladores excluidos que vieron alterados sus trayectos cotidianos y sus vínculos con la ciudad a partir de la construcción del muro de separación (Ver Fig. 66 a la 70).<sup>15</sup>



Fig. 70; 71 y 72. [Resistencia vecinal ante el muro] Recuperado de: <https://bit.ly/2FcGwnS> y de: <https://bit.ly/2HqGIHV>

<sup>15</sup> Ver también: (Canal 12, 2014) *El muro que divide a los ricos de los pobres* Recuperado de: <http://bit.ly/2wC86FF> y de: <http://bit.ly/2JZYU6L> / *Construyeron un muro para no ver la miseria* (Canal 10, 2015) Recuperado de: <http://bit.ly/2HXJFZN>. *Resistiendo el desalojo* en: <http://bit.ly/2JZbQKn>  
Tolchinski, F. En *Miradas Telenoche* (2017) *Muro que separa dos barrios abiertos*: <http://bit.ly/2IkMu6s>

Entendemos que la lógica de la urbanización neoliberal requiere del atributo de “segregación residencial” y de materializaciones físicas que se consolidan en la construcción de vallados, bordes, fronteras y demás límites que tiendan a separar físicamente los barrios y respondan a una demanda social de “homogeneidad” al interior de cada uno. En este caso, el megaemprendimiento expulsa a los vecinos asentados a la vera de los cursos de agua, los segrega, consigue el apoyo del gobierno provincial, a través del Programa “Mi Casa, Mi Vida”, ante la eventualidad de riego hídrico al que estaban expuestos sus pobladores. Se construye un vallado perimetral que altera el habitual desplazamiento de los pobladores.

Es singular la existencia de una contradicción subyacente al fenómeno comprendido: en muchas ocasiones, quienes prestan los servicios de limpieza, jardinería, albañilería, etc. son justamente los pobladores de los barrios segregados. Esto es manifestado por los mismos desarrolladores cuando fueron increpados por los medios: señalaron que la relación con los barrios humildes era buena porque los habitantes de manantiales les daban trabajo.<sup>16</sup> (entrevista a Moroni)

## 6. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO

En este punto, queremos tomar en consideración varios aspectos que surgieron durante la investigación de caso. Todo aquello que fue plasmado en apartados anteriores como sustento teórico de una hipótesis que debía ser contrastada con la realidad, encuentra en este capítulo una explicitación. En primera instancia, creemos conveniente aclarar que, durante todo el proceso de escritura de la tesis, intentó mantenerse una lógica en la que prevaleciese el aspecto descriptivo de aquello que era objeto de estudio, sin dejar de lado la mirada crítica que nos facilitó el marco teórico seleccionado para este trabajo.

En segunda instancia, la información procesada en este capítulo, contribuye en gran parte a la capacidad de responder al objetivo general planteado, si recuperamos la implicancia del mismo: “dar cuenta de que la construcción de la *ciudad neoliberal* se sustenta en la acción conjunta de un Estado facilitador y un mercado especulador”. Esta acción conjunta y su impacto sobre el territorio de la ciudad se verifica a través de *megaemprendimientos* residenciales que, a nuestro entender, se materializan mediante la arquitectura de reproducción o proyectos arquitectónicos recurrentes y *privatopicos* fundados en el *extractivismo* urbano, que requieren de normativas extraterritoriales para su contención jurídico-normativa.

De allí que, en varias oportunidades durante este capítulo y finalmente en el escrito de las consideraciones finales, hayan surgido algunas aseveraciones críticas que, a nuestro modesto entender, se desprenden de las acciones de los actores involucrados en el caso Manantiales y la connivencia del Estado para incurrir en una serie de prácticas que responden a un patrón ya sedimentado, incluso cuando estas prácticas no se correspondan con lo estrictamente plasmado conforme a derecho en materia de urbanización. Dicho esto, queremos avanzar sobre algunas consideraciones que, a modo de síntesis y conclusión, continúen orientando al lector en dirección de una epistemología y metodología que guardan una intencional congruencia.

---

<sup>16</sup> Tolchinski, F. En Miradas Telenoche (2017) *Muro que separa dos barrios abiertos*., [https://eldoce.tv/sociedad/muro-cordoba-dos-barrios-abiertos-divididos-manantiales-edisur-sur-barrrios-mirada-telenoche-informe\\_44578](https://eldoce.tv/sociedad/muro-cordoba-dos-barrios-abiertos-divididos-manantiales-edisur-sur-barrrios-mirada-telenoche-informe_44578)

A fines de lograr el estudio de la evolución del megaemprendimiento Manantiales y los cambios que este aumento progresivo produjo en distintas dimensiones de lo social, queremos destacar aquí algunas de las variables que consideramos más relevantes: en primera instancia, debido a que

Manantiales posee una serie de atributos (los mencionados en este capítulo) que dan cuenta de un proceso complejo, para su lectura nos valimos de instrumentos conceptuales que cobran aquí la relevancia específica según el caso de estudio. Está claro que hablamos de las orientaciones *privatópicas, extraterritoriales y extractivistas* que subyacen al proyecto.

Respecto al *extractivismo urbano*, es insoslayable el hecho de que la urbanización del grupo Edisur se asienta sobre la Reserva Verde del Sur. Es necesario ahondar la mirada de acuerdo a un accionar que está marcado por la lógica hegemónica del neoliberalismo (también llamado capitalismo tardío o capitalismo financiero). De este modo, no es difícil comprender por qué el Ejecutivo municipal no sólo posibilitó la materialización de las urbanizaciones ejecutando y modificando ordenanzas de acuerdo a las necesidades del grupo desarrollista, sino sobre todo, con qué intención las distintas legislaciones o los discursos públicos de los administradores municipales del período en cuestión, no dejaron de remarcar la importancia de la “modernización de la ciudad” y el discursivo compromiso estatal por el cuidado de aquello que era considerado legalmente como Reserva Verde o Parque Nativo. Todo esto fue verificado como parte de las manifestaciones estatales, independientemente de lo que finalmente se habilitó desde el municipio para ser urbanizado a través de sus ordenanzas y modificatorias.

Es allí donde encontramos la manifestación más concreta del carácter *extraterritorial* del proyecto, en tanto se van utilizando distintos instrumentos legales para llegar finalmente a del Convenio Urbanístico, como el modo más acertado para la contención jurídica y normativa del emprendimiento. Por otra parte, algo que fue mencionado durante la exposición del caso, aunque de manera incipiente y comprendiendo que requiere de un estudio pormenorizado que se oriente desde una teoría cultural y antropológica, es la problemática consecuente de la “segregación residencial” y del “confinamiento” de los sectores populares previamente asentados de manera irregular en los predios estudiados. Esta mención no es menor porque resulta evidente que el sector estaba previamente ocupado por vecinos que se vieron desplazados de sus predios habitacionales, por más irregulares que fuesen dichos asentamientos, sin mediar una instancia de negociación que tuviese en cuenta los aspectos humanitarios, sociales y de raigambre cultural mínimos para este tipo de casos. Posteriormente, con la construcción de los “Barrios Ciudades”, todas esas personas fueron trasladadas hacia el Barrio Ciudad Parque de las Rosas con la promesa de mejoramiento de sus condiciones habitacionales. Queda abierta, sin embargo, la pregunta de si fácticamente se busca desde el Estado un confinamiento de ciertos sectores sociales a partir del plan de vivienda “Mi Casa – Mi Vida” que, además, habilita la ocupación de los predios por parte de los grandes desarrolladores urbanos.

Lo dicho anteriormente nos abre paso al último de los principales ejes teóricos que fueron sustento de esta investigación, es decir, el que corresponde al accionar *privatópico*. En otras palabras, y teniendo en cuenta la adecuación legal realizada por los organismos gubernamentales, nos encontramos de frente a la priorización de la inversión y administración privada por consorcios, cuyas funciones tienden a reemplazar acciones y servicios que antes brindaba el Estado. Además, la *privatopía* queda en evidencia en la caracterización de la evolución de “Manantiales: Ciudad Nueva”,

en tanto los subproductos inmobiliarios que integran el megaemprendimiento son concebidos como desarrollos de perímetro cerrado con servicios gerenciados por agentes privados.

¿El privilegio del desarrollo privado en términos urbanizatorios por sobre el accionar público termina por convertir a la vivienda en un *comodity*, lejos ya de encontrarse entre las prioridades de los derechos humanos fundamentales de los cuales el Estado debiera funcionar como garante?. La consecuencia de dicho accionar no radica únicamente en la preferencia por el desarrollo privado y la segregación de los asentamientos irregulares de las clases subalternas; la *privatopía* como lógica de desarrollo urbano implica necesariamente la posibilidad de producción, reproducción y acumulación del capital por parte de los grupos privados, en detrimento del Estado y de la garantía de la vivienda (que no debe ser bajo ningún aspecto asimilada únicamente como la edificación de una casa) como bien común y derecho humano.

Respecto a la categoría fundamental de *megaemprendimiento*, no es nuestra intención dejar de mencionar la importancia de advertir que estas empresas de gran escala deben ser asociadas al *extractivismo urbano*. El mercado inmobiliario presenta una tendencia creciente a la reproducción de esta lógica, siempre bajo el signo del neoliberalismo, que provoca la distorsión de valores respecto de los derechos humanos, los capitales simbólicos y culturales, la supremacía del capital, etc. A modo de cierre, queremos señalar que durante este capítulo se realizó una manifestación descriptiva pormenorizada del caso de estudio y su evolución en el tiempo, y que esto fue abordado desde un necesario proceso de historización del caso de estudio. Entendemos relevante aplicar una mirada histórica si lo que deseamos es acercarnos a una visión del caso lo más holística posible. Respecto a lo que podemos concluir en referencia a Manantiales, ratificamos a este megaemprendimiento como elemento técnico, urbano, simbólico, cultural y re-organizador de las prácticas sociales asociadas a los espacios residenciales o habitacionales. Encontramos al proyecto extractivista respecto de la Reserva Verde del Parque del Sur y del importante remanente natural de Bosque Nativo; privatópico por tratarse de urbanizaciones residenciales cerradas, gestionadas y administradas por consorcios privados, lo cual implica un alto grado de gentrificación a futuro. Y, finalmente, extraterritorial en tanto su sustento es un marco normativo legal que brinda contención jurídica al desarrollo de la urbanización. En este sentido, recuperamos la apreciación de Roberto Fernández (2017), quien sostiene que este tipo de megaemprendimientos “son para la ciudad como un tumor que se expande. Sólo los habitan quienes pueden pagarlos” (2017)

En el próximo capítulo presentaremos el cartografiado de los distintos productos inmobiliarios que conforman el megaemprendimiento Manantiales, a fin de completar la lectura desde la acción proyectual que subyace a la arquitectura de producción (Diez, 2006) o de proyectos recurrentes (Fernández, 2011).



## CAPÍTULO V

# MANANTIALES COMO MEGAEMPREDIMIENTO RESIDENCIAL

### INTRODUCCIÓN

En el capítulo III, a modo de apertura, hemos reseñado las características generales de los megaemprendimientos de forma tal que pudiésemos comenzar una descripción más estricta respecto del caso de estudio. Dicho caso está abordado en el capítulo IV, como megaurbanización y como tributo a la conformación de la ciudad neoliberal, caracterizada por ser extractivista, privatópica y extraterritorial.

El presente capítulo aborda el objeto de estudio, es decir, el megaemprendimiento residencial, como *proyecto recurrente* (Fernández, 2011) y *arquitectura de producción* (Diez, 2008). Dicho de otro modo, luego de haber estudiado el proceso urbanizador del sector, a continuación, revisaremos al megaemprendimiento como producto inmobiliario residencial, ya que nos ayuda a caracterizar las claves de esta forma de “hacer ciudad”, de la mano de los desarrolladores urbanos.

Los megamprendimientos residenciales son intervenciones de gran escala en un polígono determinado, resueltos conforme a un plan maestro. En él se organizan y diseñan: el fraccionamiento del suelo; los espacios comunitarios; la red de accesos; el trazado vial; las masas edilicias; etc. En este capítulo nos interesa revisar –tomando como matriz de lectura los conceptos de proyecto recurrente y arquitectura de producción– los productos inmobiliarios que se desarrollan en el megaemprendimiento Manantiales.

Manantiales se conforma como un conglomerado de ofertas residenciales donde se producen y comercializan distintos productos inmobiliarios: lotes en barrios cerrados, barrios abiertos, barrios con vigilancia y viviendas en sus múltiples tipologías (individuales, agrupadas y colectivas, en conjuntos habitacionales con equipamiento y servicios especiales).

Con la intención de dar cuenta de este amplio abanico de ofertas residenciales, hemos cartografiado los distintos productos, clasificándolos en: a) producción de suelo urbano: lotes en barrios cerrados y abiertos; b) producción de viviendas: b.1) individuales; b.2) agrupadas y b.3) colectivas.

A partir del cartografiado de cada producto vemos cómo evoluciona la oferta y dónde radica su condición de *proyecto recurrente* y/o de *arquitectura de producción*.

### 1. PROYECTO RECURRENTE Y ARQUITECTURA DE PRODUCCIÓN

En este capítulo se utilizan como variables de análisis dos conceptos tomados de sendos críticos argentinos: Roberto Fernández y Fernando Diez. Ambos autores confluyen en dar cuenta de que la producción arquitectónica está signada por dos formas genéricas. Para Diez (2008), la producción arquitectónica debe ser clasificada en dos taxones complementarios: la *arquitectura de proposición* y

la *arquitectura de producción*. En el mismo sentido, Fernández (2011) se refiere a dos tipologías de proyectos, en este caso antagónicas: el *proyecto recurrente* y el *proyecto fundante*.

Fernando Diez (2008:11) realiza un importante aporte, diferenciando *dos esferas de la práctica profesional*. A una la denomina como *arquitectura de proposición –erudita, cultivada y preciosista–*, que pertenece a los ámbitos académicos e intelectuales. La otra es la *arquitectura de producción*, definida como una práctica masiva, cotidiana y vinculada a las empresas inmobiliarias o a los organismos de gestión pública del hábitat. El autor considera que esta *arquitectura de producción* está más adaptada al medio y a las posibilidades y expectativas sociales y señala que: “su principal objetivo es dar respuesta a necesidades prácticas, al encargo, produciendo la gran cantidad de edificios construidos de una ciudad bajo las normas, condiciones técnicas y económicas y con procedimientos corrientes disponibles.” (2008:11)

Diez continúa diciendo que esta arquitectura es útil a los propósitos que la sociedad le demanda y ajusta al máximo las soluciones conocidas. Esta arquitectura es la que permite:

“producir una cantidad en tiempo y forma, proporcional a esa demanda, con los medios y organización que se dispone, y producir una calidad consistente en el perfeccionamiento de las soluciones conocidas, implícita o explícitamente requeridas en el encargo (...) tiene un propósito más directo de dar satisfacción a las necesidades de construcción en la amplia escala que las sociedades modernas lo requieren.” (2008: 12)

Al mismo tiempo, señala que la misión de este tipo de arquitecturas, tiene más que ver con:

“calibrar los tipos decantados por la experiencia e incorporar los aportes de la arquitectura de proposición. El equilibrio es su signo y su éxito será el ajuste preciso de las innovaciones que aporta la arquitectura de proposición a las condiciones locales, constructivas y prácticas de la economía, habitabilidad y durabilidad, y luego estandarizarlas en patrones fácilmente transmisibles hacia la propia profesión y hacia los usuarios y constructores” (2008: 12)

A partir de las consideraciones de Fernando Diez, en este trabajo nos interesa dar cuenta de cómo se produce la arquitectura en un contexto de restricciones normativas, tecnológicas, con lotes pensados desde la obtención de la mayor renta posible y con demandas inmobiliarias basadas en la necesidad de réditos que permitan la reproducción ampliada del capital. Los entornos residenciales concebidos como *comodities* desafían a la profesión; y, como “la arquitectura de producción es la que constituye la masa edificada que da forma a las ciudades, y expresa el éxito o fracaso social de la disciplina como profesión” (2008:12), a veces las restricciones extremas vinculadas a políticas de mercadotecnia (que intentan seducir a posibles inversores) se transforman en émulos de la arquitectura de proposición y, como afirma Diez, “lleva a resultados grotescos.” (2008:13).

Otro aspecto significativo de la arquitectura de producción, que también señala el mismo autor, se refiere a su gravitación cuantitativa. Lo expresa diciendo que “la sola cantidad la hace inevitable protagonista de la cultura de su tiempo en una influencia más amplia, que rebasa los círculos especializados” La arquitectura de producción es la que organiza la ciudad. Diez (2008), se está refiriendo a la *utilitas* en su sentido más amplio (2008:14). Este dispositivo conceptual es el que nos permite, en este trabajo de tesis, vincular a la *arquitectura de producción* con el mercado inmobiliario y, al mismo tiempo, comprenderlo como sistema material para hacer tangible las inversiones de capital en el marco de la ciudad neoliberal. En este sentido, el autor señala al fenómeno como “vehículo de significados inherentes a la propia organización y funcionamiento de la sociedad” (Diez, 2008:14).



Dicho esto, nos interesa específicamente para esta investigación, dar cuenta de cómo la arquitectura de producción se vuelve funcional a los negocios inmobiliarios. Dado que los megaemprendimientos responden a las exigencias actuales de acumulación y reproducción del capital, es menester entender que los productos inmobiliarios emergentes no se encuadran en la arquitectura de especulación inmobiliaria de baja calidad. Nos interesa describir entonces las propiedades intrínsecas de estos productos y el grado de variedad que admiten en contraposición a la alta estandarización que exigen.

Estos mega emprendimientos residenciales constituyen el escenario y el laboratorio donde se ensayan proyectos arquitectónicos cuyo principal objetivo es captar inversiones de otros segmentos de la economía, por lo cual la arquitectura aparece como subsidiaria de las políticas de mercadotecnia. En esta instancia recuperamos de Roberto Fernández (2001) los conceptos de *proyecto recurrente* y su antagónico, el *proyecto fundante*:

“Asimismo, podría decirse justamente que la tensión cognitiva orientada a proponer proyectos fundantes (que implica, por tanto, desarrollar protocolos de descubrimiento) pareciera dar cuerpo al concepto de disciplina de la arquitectura y en cambio, que la realización con mayor o menor calidad de performance de proyectos recurrentes tendría más bien que ver con la profesión de la arquitectura” (Fernández, 2011:38).

## 2. REDISEÑO Y ADECUACIÓN DEL PLAN MAESTRO

Un plan maestro es un instrumento proyectual que organiza una propuesta estratégica para la organización física y funcional de una determinada locación urbana. Se trata de una propuesta estratégica que tiene varias aristas. Desde la dimensión urbano-arquitectónica, permite entender la organización espacial y la conformación urbana del proyecto. En esta dimensión el plan resuelve las siguientes variables: el tipo de fraccionamiento del suelo, la intensidad del uso de suelo a través de las alturas de edificación, la organización y trazado de las vías de acceso y circulación, la organización de las masas edilicias, etc.

Un plan maestro es un instrumento flexible que tiene cierta adaptabilidad, contemplando la posibilidad de variaciones y adecuaciones al contexto, en especial el macroeconómico. Desde el punto de vista de la gestión empresarial, posibilita acuerdos entre los diferentes grupos empresariales intervinientes y permite organizar los negocios y acuerdos para su comercialización y materialización.

En el caso de Manantiales, el plan maestro es el que permite al grupo empresario celebrar con el municipio el convenio urbanístico respectivo y realizar las gestiones atinentes a obtener las autorizaciones de las distintas reparticiones para la provisión de servicios. Según los propios desarrollistas, Manantiales puede ser clasificada dentro de las denominadas *master planned communities*, señalando también que les pareció innovador basar el proyecto en esta forma de hacer ciudad que tiene sus orígenes en las urbanizaciones norteamericanas de la década del 20. En otras palabras, se trata de un intento por emular los suburbios norteamericanos que hoy alojan al grueso de la población de los centros urbanos.

En un incipiente plan maestro, los desarrolladores resuelven las principales vías de acceso y organizan la reconversión de los barrios cerrados (aprobados como UREs) en loteos de vivienda individual a partir de lotes más pequeños. Se proponen viviendas colectivas de media densidad para

consolidar el borde del Arrollo La Cañada y el Canal Maestro, y viviendas colectivas de mayor densidad en el borde con la Av. de Circunvalación. (Ver Fig. 73).

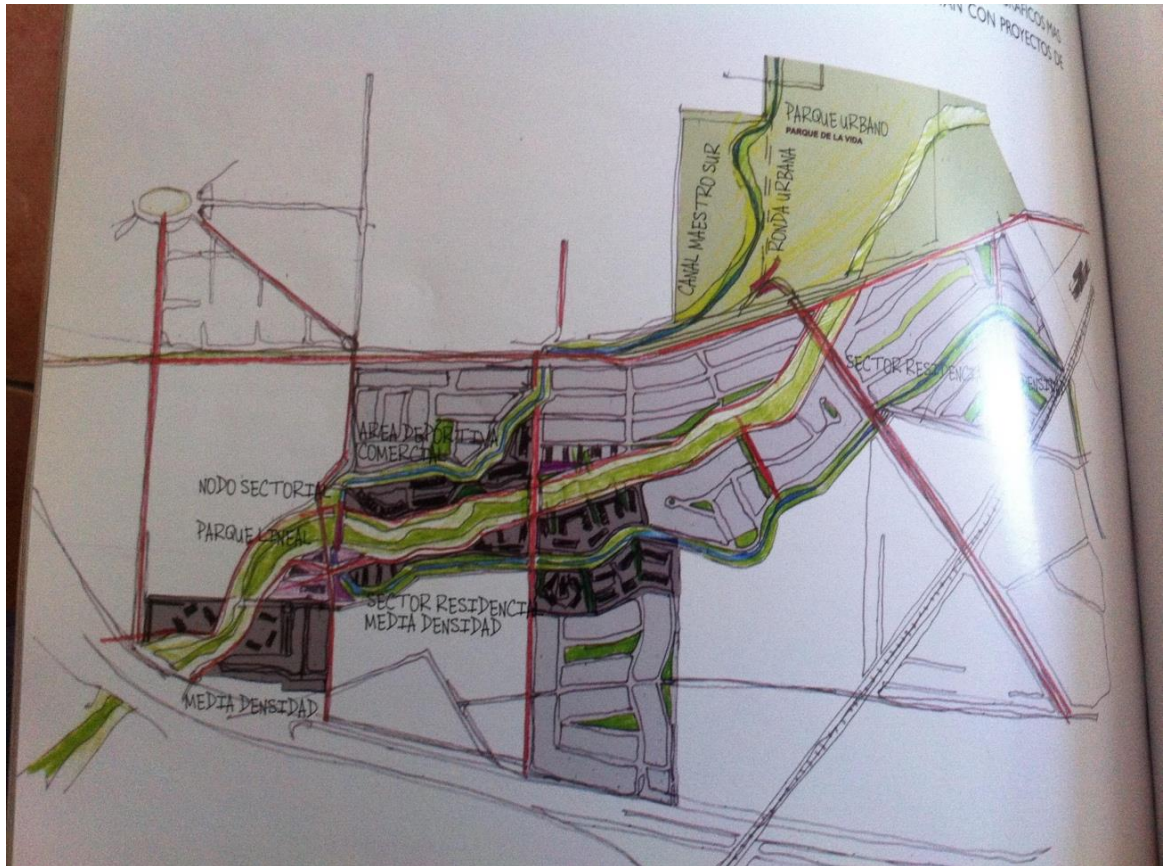


Fig. 73. [Plan Maestro del Megaemprendimiento Manantiales: ciudad nueva] Fuente: Revista Cálamo, 2008

Ante los múltiples cambios y transformaciones que se suceden a lo largo del desarrollo y de la consolidación del megaemprendimiento, nos preguntamos ¿Qué características tienen los mismos y qué es lo que los impulsa?

El primer cambio marca una tendencia a generar mayor fraccionamiento del suelo, loteos con unidades cada vez más pequeñas, con mayor intensidad en el uso de cada parcela. Este modo de proyectar las urbanizaciones según los desarrolladores entrevistados, obedece a que la oferta de lotes en Barrios Cerrados está saturada y corresponde canalizarla hacia sectores con menor poder adquisitivo. De este modo, vemos a través del convenio urbanístico ratificado por la Ordenanza 11545 ( en la que los desarrolladores urbanos logran las excepciones a las normativas) mayor edificabilidad y mayor fraccionamiento, a cambio de obras de infraestructura que en su mayoría redundan en beneficio para el propio emprendimiento.

En otros términos, la empresa cambia el tipo de urbanizaciones a desarrollar: de cinco barrios cerrados aprobados conforme a la ordenanza 8606 se comienzan a gestionar una multiplicidad de productos residenciales, conforme al plan maestro. En términos cualitativos se diversifica la oferta de productos residenciales: lotes en barrios cerrados, lotes en barrios abiertos, viviendas individuales, viviendas individuales agrupadas, viviendas colectivas en bloques y en torres. En términos cuantitativos, se incrementa tanto la superficie total a urbanizar como la cantidad de parcelas; al mismo tiempo, se disminuye la superficie de cada una. (Ver Fig. 74)



**Fig. 74.** [Urbanizaciones Residenciales Especiales Manantiales I, II, III, IV y V aprobadas en el marco de la Ordenanza 8606] Elaboración propia en base al Expediente Municipal Nº 182. 468.

En las Fig. 72 y 73 podemos comparar la superficie a urbanizar mediante UREs: se trataban de 50 ha, a las cuales se suman las 19,5 ha, correspondientes al loteo de Altos de Manantiales. Para el caso de las UREs, se hubieran incorporado 335 parcelas que se corresponden con 335 viviendas individuales en los predios de 1.000 m<sup>2</sup> (Ver Tabla 7). En este sentido, es posible entender –tal como interpretaron los técnicos municipales– que el impacto sobre la Reserva Verde no era considerable y se podía lograr un mejor mantenimiento tanto de los cursos de agua como del bosque nativo.

URE	Parcela	Cant. De Lotes	Superficies (m <sup>2</sup> )	
			Lote (aprox.)	Total
Manantiales I	127	73	1001	119.340
Manantiales II	103	80	1001	82.156
Manantiales III	125	87	1018	124.369
Manantiales IV	101	70	1000	135.400
Manantiales V	166	25	1000	40.240
Altos de Manantiales	27 a 40	261	360	195.173
<b>TOTALES</b>		<b>596</b>		<b>722.784</b>

**Tabla 7.** [Superficies y cantidad de lotes discriminados por cada una de las cinco UREs que configuran Manantiales hacia 2008. La Factibilidad es otorgada conforme a la aplicación de la ordenanza 8606/91] Elaboración propia en base a datos Expediente Municipalidad de Córdoba 0033-025349 (2007: 165)

Sin embargo, cuando se registra que la oferta de UREs en la ciudad de Córdoba estaba saturada, los desarrollistas amplían la oferta de productos, y también la superficie a urbanizar. De este modo, llegamos a computar más de un millón de metros cuadrados, casi 300.000 m<sup>2</sup> más que en la propuesta original. También se registra un avance sobre el relicto mejor preservado del bosque nativo al incorporar las parcelas VII A y VII B de la Fig. 3. Y aquello que se generaliza es el mayor fraccionamiento del suelo urbanizado y un uso más intenso del mismo, ya que se proponen parcelas de 250 m<sup>2</sup> con habilitación para construir dos unidades por parcela. Este fraccionamiento y esta intensidad de uso del suelo obedece a la necesidad ampliar la rentabilidad del emprendimiento a partir de incorporar productos residenciales destinados a segmentos socioeconómicos medios.

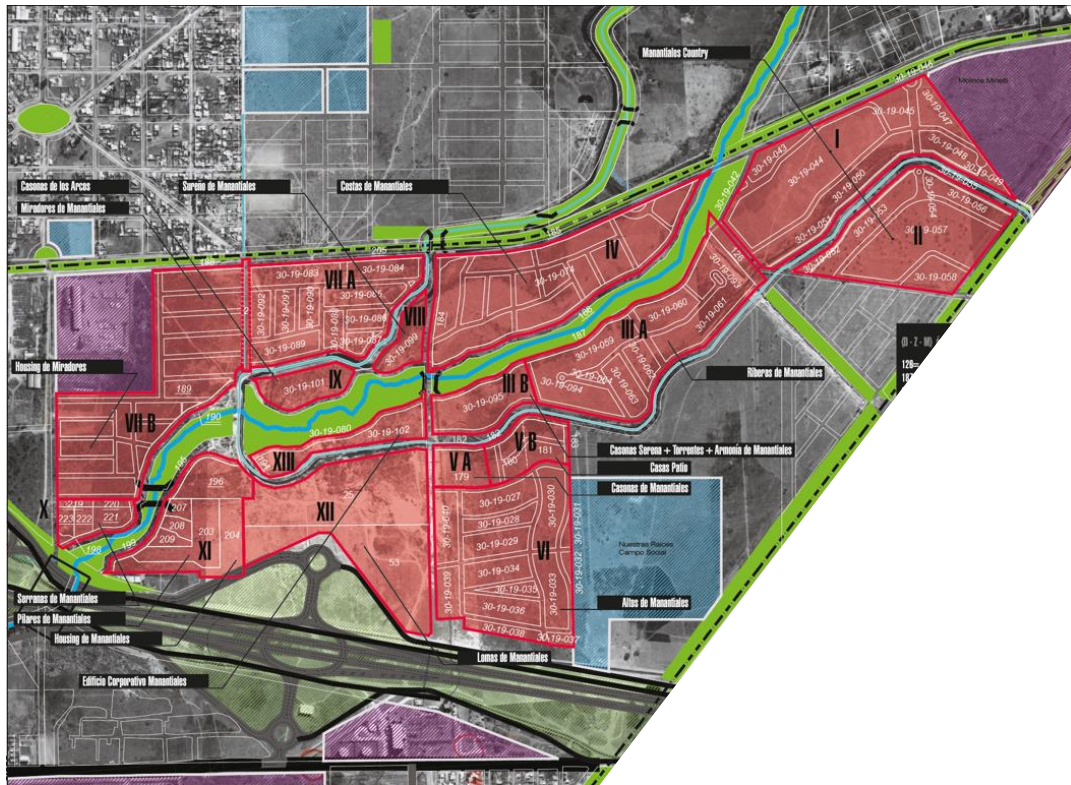


Fig. 75. [Productos Residenciales en Manantiales aprobadas en el marco de las Ordenanzas 8606; 11545 y ss Decretos] Elaboración propia. Fuente: Catastro on line de la Municipalidad de Córdoba sobre fotogrametría de Catastro de la Provincia de Córdoba.

URE	LOTEO	Cant. de unidades		Superficies (m <sup>2</sup> )	
		Lotes	Viviendas	Lote (aprox.)	Total
Manantiales I	Manantiales Country	153	153	1001	193.496
Manantiales II					
Altos de Manantiales VI					195.173
Manantiales III A	Riberas de Manantiales	220	≈ 300	360-420	153.816
	Torrentes de Manantiales	1	45	3.352	3.352
Manantiales III B	Serena de Manantiales	1	90	2.414	2.414
	La Armonía	1	90	5.314	5.314
	LOTES DE RESERVA	2	s/d	5.000	11.350
Manantiales IV	Costas de Manantiales	172	≈ 300	360-420-500-	135.400
	LOTES DE RESERVA	25	s/d	800-1200	
	Casonas de Manantiales	1	120	14.000	
Manantiales VA y VB	Ampliación Altos de M.		250/120		22.240
	Casas Patio	1	22	200	4.000
Otros productos incorporados	Serranas de Manantiales	1	115	4.700	4.700
	Pilares de Manantiales	1	312	9.600	9.600
	Miradores de Manantiales	257	≈400	250	66.300
	Housing de Manantiales	1	180	120	37.055
	Sureño de Manantiales	1	80	7.760	7.760
	Casonas de los Arcos	1	144	8.619	8.619
	Housing de Miradores	1	145	120	23.800
	Housing de Serranas	1	s/d	≈ 120	s/d
<b>TOTALES</b>					<b>1.074.942</b>

Tabla 8. [Superficies y cantidad de lotes discriminados por emprendimiento]. Elaboración propia en base a datos de Catastro de la Municipalidad y a la página web del grupo empresario

En términos generales, la oferta de unidades habitacionales se incrementa notoriamente; sin embargo, tal como se esbozaba en el Plan Maestro, la misma también se diversifica. Se registra un incremento en la cantidad de unidades, en el fraccionamiento del suelo, en la intensidad del Uso de Suelo y en la variedad de productos que se ofrecen. Así, Manantiales deja de ser un conglomerado de Urbanizaciones Residenciales Especiales para transformarse en un megaemprendimiento más complejo que incorpora lotes para viviendas individuales y agrupadas, conjuntos de viviendas individuales agrupadas, conjuntos y edificios de viviendas colectivas resueltos como enclaves. (Ver Tabla 8)

### 3. ENCLAVES RESIDENCIALES COMO PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Veamos a continuación cómo el diseño del plan maestro es concebido a partir de enclaves residenciales, respondiendo a los requerimientos de toda urbanización privatópica que, entre sus principales características, se puede reconocer la oferta de seguridad integral, la provisión de servicios mediados por intervenciones de empresas privadas y la construcción de un entorno. La producción y gestión de los megaemprendimientos se caracteriza por resolverse a partir de la urbanización por productos. Cada uno de estos productos se constituye en un enclave<sup>17</sup> cerrado, que se segrega del resto por la presencia de bordes y fronteras, y, al mismo tiempo, por un diseño de la estructura vial que facilita el control de accesos y circulación. El fenómeno de la construcción de enclaves, territorios exclusivos y cerrados (o discretamente cerrados) se ha naturalizado y generalizado en las últimas décadas. Se trata de un fenómeno globalizado que, a decir de David Harvey, está destinado:

“al consumo por los ricos que ha otorgado una mayor importancia a la diferenciación de productos en el diseño urbano. Al explorar los dominios de los gustos y preferencias estéticas diferentes (haciendo todo lo posible por estimularlos), los arquitectos y diseñadores urbanos han otorgado un nuevo énfasis a un aspecto potente de la acumulación de capital: la producción y consumo de lo que Bourdieu (1977, 1984) llama “capital simbólico”. Este último puede definirse como el acopio de bienes de lujo que garantizan el gusto, la distinción del propietario (...).” (Harvey, 1998:100)

La búsqueda de la riqueza simbólica explica de algún modo el gusto generalizado e impulsado por el mercado inmobiliario, en un intento de comunicar distinciones sociales a través de la adquisición de toda clase de símbolos de status. Se constituye como un aspecto central el diseño de cada emprendimiento. En este sentido, Harvey (1998) señala que existe una notoria diferencia entre los conjuntos habitacionales que produjo el Movimiento Moderno:

“en parte por razones prácticas, técnicas y económicas, pero también ideológicas, se desvivió por reprimir la significación del capital simbólico en la vida urbana. La inconsistencia de esta forzada democratización e igualitarismo de gustos con respecto a las distinciones sociales de lo que en definitiva seguía siendo una sociedad capitalista dividida en clases, generó sin dudas un clima de demanda reprimida (...).” (Harvey, 1998:101).

---

<sup>17</sup> La palabra enclave deviene del latín *inclavatus* que significa encerrado. Un enclave es una parte de territorio que está completamente rodeado por un territorio extranjero, se puede entender, así, que se trata de un territorio administrativo que está rodeado o enclavado dentro de otro.

Como es sabido, la urbanización por enclaves tiene un considerable impacto en la fragmentación y discontinuidad de los entornos urbanos y rurales dónde se emplazan. En este sentido, comenta Fernández Galiano (2003):

“(…) la naturaleza informe y amortiguada del territorio transformado en mercancía horizontal; oculta la progresiva fragmentación del mundo con fronteras cada vez más impermeables, límites comunitarios entre identidades emotivas cada vez más excluyentes, y barreras urbanas que protegen recintos cada vez más segregados por el temor o el privilegio. (...) que domestica la ciudad sin cualidades de la sociedad del riesgo, templada por las brasas de la vanidad y anestesiada por el placer narcótico de la ensoñación distópica (...). (...) el registro ominoso de las fronteras materiales hace daño a los que habitan en cualquiera de sus lados” (2003: s/d)

Fernando Diez también es un autor que aborda la problemática de los enclaves residenciales, industriales, comerciales, recreativos (tanto urbanos como suburbanos) y señala la estrecha vinculación del enclave con la construcción de un escenario, una simulación tematizada de una realidad ideal. Los enclaves despliegan un discreto número de tics proyectuales, que les permiten hacer alusión concreta a temas, escenas, etc. Los soportes de significados están concentrados en el diseño del espacio comunitario, en los portales de ingreso, en el club house, en los cercos perimetrales. Se trata de una serie de elementos que se conjugan en la construcción de la imagen de referencia, motivo de la tematización elegida.

Jorge Silvetti profundiza en esta cuestión y dice:

“(…) se busca acortar la distancia entre el modelo usado como referente y la arquitectura producida para invocarlo, y apuntan a despertar en el espectador el placer de una puesta en escena artificial (...), la ilusión de restablecimiento de toda una forma de vida y de sus valores. (...) La tematización para la vida, implica una doble impostura: la operación formal de la mímica de una arquitectura conocida y la promesa de que esta arquitectura despache una forma de vida buena, predeterminada. Así la acción de mimesis se extiende tanto a las formas como a los contenidos”. (Silvetti en Diez, 2008:139)



Fig. 76. [Propuesta de urbanización por enclaves circa 2011] Fuente: Grupo Edisur. Recuperado de <http://bit.ly/2WPL3pO>

Hacia 2011, la propuesta de Manantiales proyectaba, tal como se indica en la Fig. 76, en un mix de viviendas individuales en lotes propios, viviendas individuales agrupadas y viviendas colectivas. Tanto la producción de suelo urbano como la de unidades habitacionales se diseña entorno a la premisa de

---

conformar unidades habitativas que den cuenta de los diferentes estilos de vida que se intenta promover. Así tenemos, por un lado, loteos que conforman unidades barriales de perímetro cerrado aun cuando fueron habilitados como barrios abiertos; por el otro, nos encontramos con conjuntos habitacionales bajo la ley de propiedad horizontal, ambos con oferta de áreas comunes por conjunto, algo que en la jerga comercial se denomina *amenities*.

El diseño del Plan Maestro está fuertemente condicionado por las características preexistentes del sector. Los distintos enclaves resuelven sus bordes conforme se adecúan a la traza del Arroyo La Cañada y el Canal Maestro. Cada enclave apunta a un segmento socio económico y se pueden reconocer muchas similitudes en la matriz proyectual. Esto último nos permite afirmar que a los trazados de los barrios, si bien aparentan ciertas diferencias producto de los diversas condicionantes del sector, corresponde considerarlos como proyectos recurrentes.

### 3.1. Caracterización comercial del megaemprendimiento

El megaemprendimiento Manantiales está compuesto por distintos productos residenciales (lotes en barrios abiertos y cerrados, viviendas individuales llave en mano, viviendas agrupadas y viviendas colectivas) que se construyen y comercializan en simultáneo. Se trata de emprendimientos inicialmente monofuncionales de vivienda.<sup>18</sup> Comercialmente, los productos residenciales que se ofrecen son agrupados en seis categorías denominadas comercialmente como “estilos”, haciendo alusión al estilo de vida que cada tipología residencial habilita (Ver Fig. 75).



Fig. 77. Presentación productos inmobiliarios. Fuente: Grupo Edisur. Recuperado de <http://bit.ly/2WQrca6>, 2019

Cabe señalar que el empleo de la palabra “estilo” para designar cada tipo de producto, intenta jerarquizarla propuesta y ofrecer los productos residenciales con la intención de conformar una oferta diversa que atraiga tanto a inversores como a particulares. Para la construcción de los conjuntos habitacionales de viviendas colectivas el grupo Edisur conformó fideicomisos y uniones transitorias con otras empresas constructoras y desarrollistas (UTES).

Con la intención de clasificar y agrupar los productos ofrecidos desde la lógica disciplinar tenemos, dentro de los emprendimientos ubicados dentro de la del anillo de la Avenida de Circunvalación: lotes en URE; lotes en barrios con seguridad; viviendas individuales; viviendas individuales

---

<sup>18</sup> Según manifiestan los desarrollistas, a futuro, los servicios y equipamientos necesarios se construirán a partir de acuerdos empresariales. Se trata de la radicación de: centros de salud, educación, comerciales, de deportes y recreación, culto, etc.

agrupadas, viviendas colectivas. (Fig. 6) En la Tabla 3 hemos compatibilizado los tipos edilicios con los nombres comerciales.

TIPOLOGÍA	NOMBRE COMERCIAL	ESTILO
LOTES EN URE	01. Manantiales Country	Countries
LOTES EN BARRIOS CON SEGURIDAD	02. Costas de Manantiales	Lotes
	03. Miradores de Manantiales	
	04. Lomas de Manantiales	
	05. Altos de Manantiales	
	06. Riberas de Manantiales	
	07. Casonas de los Arcos	
VIVIENDAS COLECTIVAS	08. Sureño de Manantiales	Casonas
	09. Pilares de Manantiales	Edificios
	10. Torrentes de Manantiales	
	11. Serena de Manantiales	
12. La Armonía		
VIVIENDAS INDIVIDUALES AGRUPADAS	13. Serrana de Manantiales	Casonas
	14. Casonas de Manantiales	Casas
	15. Housing de Miradores	
	16. Housing de Manantiales	
	17. Casas E	
	18. Housing de Serranas	
	19. Casas Patio	

**Tabla Nº 9.** [Productos inmobiliarios dentro de Av. de Circunvalación. Compatibilización de tipologías con los nombres comerciales y “estilo”] Elaboración propia. Fuente: Grupo Edisur, 2019. <http://bit.ly/2WQrca6>

Por fuera de la del anillo de la Avenida de Circunvalación tenemos predominio de lotes tanto en la URE La Cascada como en barrios abiertos, y algunos incipientes proyectos de unidades residenciales en conjuntos habitacionales tanto de viviendas colectivas como agrupadas. (Ver Tabla Nº 4)

TIPOLOGÍA	NOMBRE COMERCIAL	ESTILO
LOTES EN URE	20. La Cascada Country Golf	Countries
LOTES EN BARRIOS CON SEGURIDAD	21. Rincones de Manantiales	Lotes
	22. Brisas de Manantiales	
	23. Quebradas de Manantiales	
	24. Terrazas de Manantiales	
	25. Prados de Manantiales	
	26. Colinas de Manantiales	
	27. Solares de Manantiales	
	28. Campos de Manantiales	
	29. Pampas de Manantiales	
	30. Cuestas de Manantiales	
VIVIENDAS COLECTIVAS	31. Flats del Parque	Casonas
VIVIENDAS AGRUPADAS	32. Housing del Parque	Casas

**Tabla Nº 10.** [Productos inmobiliarios dentro de Av. de Circunvalación. Compatibilización de tipologías con los nombres comerciales] Elaboración propia. Fuente: Grupo Edisur, 2019. <http://bit.ly/2WQrca6>

La urbanización por enclave residencial es funcional a lo que los desarrolladores publicitan como estilo, pero también es funcional para reforzar el carácter privatópico, en tanto cada emprendimiento se regirá por un contrato de especial, que permitirá la administración a modo de consorcio. Los enclaves, sean estos cerrados o semi abiertos, también dan cuenta de la extraterritorialidad de cada conjunto por la adecuación normativa que subyace. Cada enclave es un producto de la arquitectura de producción e intenta, con el cerramiento perimetral y el diseño de sus portales de ingreso, dar un sentido de exclusión organizando la vida de



los condóminos en torno a *amenities* y espacios comunitarios. En términos generales y desde la perspectiva disciplinar, el sector comprendido dentro del Anillo de la Av. de Circunvalación, se presentan como una sumatoria los diferentes productos inmobiliarios, de parches de urbanidad diversa resueltos sin solución de continuidad. (Ver Fig. 76)

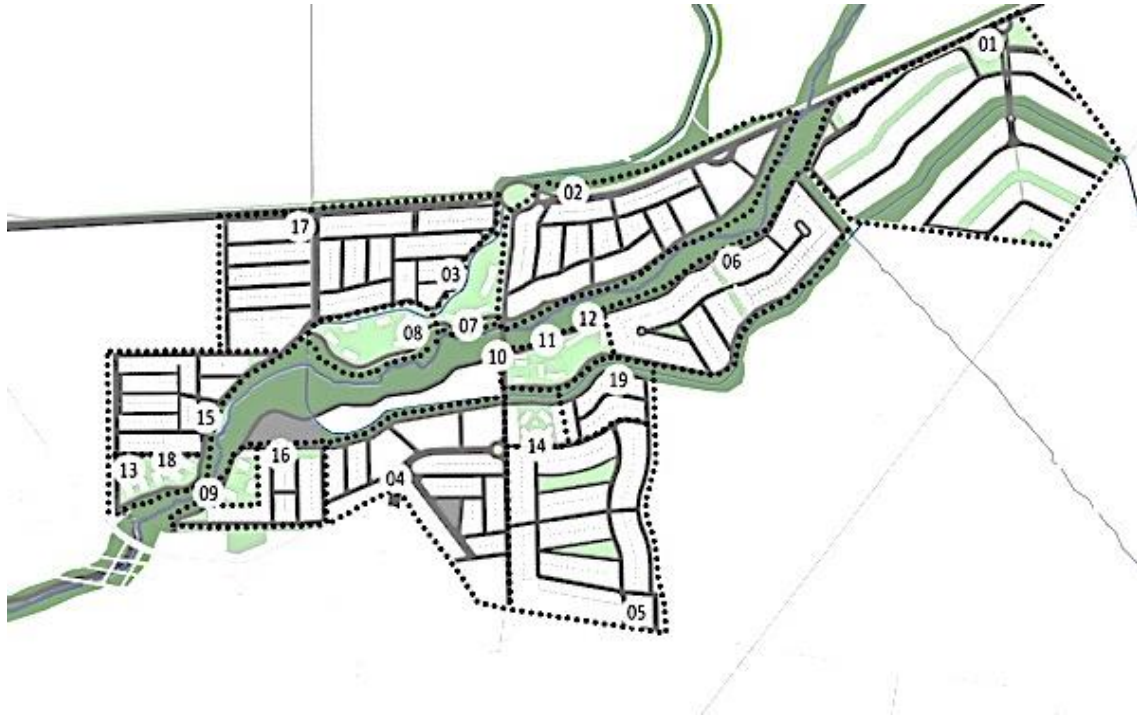


Fig. 78. [Productos Residenciales en Manantiales aprobadas en el marco de las Ordenanzas 8606; 11545 y ss Decretos] Elaboración propia. Fuente: base a documentación catastral y publicidad de los conjuntos habitacionales

Los enclaves como *proyectos recurrentes* comparten atributos tales como: 1) fraccionamiento del suelo: diseño del viario, amanzanamiento y parcelamiento; 2) cerramiento perimetral: bordes, vallados y fronteras resueltas con distinta calidad matérica: alambrados, empalizadas metálicas y de madera; cercos verdes, lonas, etc.; 3) accesos: lugares y portales de ingreso y 4) tipos arquitectónicos residencial tanto a escala del conjunto como de la unidad de vivienda que atienden fundamentalmente a la lógica de mercado (*arquitectura de producción*)

### 3.2. Fraccionamiento del Suelo: diseño vial, amanzanamiento y parcelamiento

El diseño del plan maestro del megaemprendimiento tiene una tendencia que evidencia un creciente interés por seguir la lógica mercadocéntrica del actual contexto macroeconómico. En Manantiales se echa mano a una variedad de recursos con el objetivo de eficientizar e intensificar el uso del suelo y, de este modo, captar la mayor plusvalía posible. El fraccionamiento del suelo se realiza empujando al límite el marco legal vigente, llegando a la necesidad de adecuación de las normas (a través de los convenios urbanísticos) para lograr excepciones extraterritoriales a los polígonos en cuestión.

Resulta interesante ver cómo se diseña y mensura cada parcela para lograr productos casi idénticos con el objetivo de facilitar la comercialización. Así tenemos que cada loteo tiene un espectro de unidades similares que oscilan entre los 250, 360 y 400 m. Cuando decimos que cada enclave se resuelve con los lineamientos propios de un proyecto recurrente que atiende a las lógicas que el

mercado va dictando, nos referimos a que tanto el proyecto general como el de cada subproducto inmobiliario, sufrió sucesivas mutaciones en esa dirección. Estos cambios se ven reflejados en las distintas publicaciones del emprendimiento y en las numerosas presentaciones realizadas a la Dirección de Catastro de la Municipalidad e Córdoba.



**Fig. 79.** [Propuesta de urbanización por enclaves circa 2011]  
Fuente: Grupo Edisur, <http://bit.ly/2ZeVu4B>



**Fig. 80.** [Modificaciones en la propuesta de urbanización] Fuente: Google Earth

Sólo a modo de muestra y en honor a la síntesis, nos proponemos comparar las figuras 79 y 80. El diseño del fraccionamiento del suelo está vinculado a las estrategias comerciales de la empresa, a la financiación y a la autoproducción del emprendimiento. En todos los productos se urbanizan y se comercializan algunos sectores y se van reservando áreas dentro de un mismo loteo en virtud de la evolución del mercado.

El interés de esta estrategia de comercialización radica en que todo Manantiales es un megaemprendimiento de alta flexibilidad, y que evoluciona conforme a las posibilidades empresariales de futuros inversores asociados como la capacidad crediticia y adquisitiva de usuarios destinatarios.

Así, por ejemplo, lo que en los orígenes iba a ser el Country Manantiales V, hoy está urbanizado a través de un conjunto de viviendas colectivas (Casonas de Manantiales); un conjunto de viviendas individuales agrupadas en tira (Casas patio) y el terreno remanente se consolidó como loteo para viviendas individuales en parcelas de 250m<sup>2</sup>, con aptitud para construir dos unidades por lote. En un periodo intermedio cerca de 2011, después de la aprobación de la Ordenanza 11.545/08, se diseñó la posibilidad de que todo terreno destinado a Manantiales V (URE) se consolidara con conjuntos de viviendas colectivas en bloques. En la figura 7 puede observarse la propuesta de 10 “casonas” en un predio de perímetro cerrado.

Cabe señalar que la acción privatópica y extraterritorial va de la mano del grupo empresario, pero avalada por la opacidad del discurso del ejecutivo municipal y de sus ediles que sostenían en los medios de comunicación masiva que la concertación con Edisur era un cambio de paradigma; lo que se manifestaba era el abandono de la idea de urbanizar la periferia mediante barrios cerrados y

pasar a urbanizar con barrios abiertos con lotes de menor superficie, destinados a la clase media.<sup>19</sup> Es decir que, ni bien lograron la aprobación de mayor edificabilidad en la zona, la idea continúa siendo la de cerrar los predios y de urbanizar por enclaves. Esto último se agrega a la imposibilidad del gobierno municipal de ejercer su poder de policía para controlar el cumplimiento de lo previamente establecido. (se aprueba como abierto y se transforma en cerrado). Una interpretación posible es el hecho de que el estado se ve impedido de controlar el total de la ciudad respecto de la urbanización, al mismo tiempo que el poder político prefiere no entrar en conflicto con las empresas desarrollistas.

El diseño general del sistema vial fue consensuado con el municipio y quedó refrendado en el convenio urbanístico y ratificado en la Ordenanza Nº 11.545. El *master plan* del megaemprendimiento organiza el espacio urbano a partir de un corredor principal paralelo y ambos márgenes del Arroyo La Cañada y otra vía principal paralela a las vías del ferrocarril. Estos corredores les permiten resolver la accesibilidad a los conjuntos residenciales principales y fueron los primeros en materializarse. Los corredores transversales que comunican los barrios aledaños presentan características diversas. Los que están en vías de ejecución no han concluido los enlaces necesarios, al tiempo que los ya ejecutados están aún con barreras viales que impiden la circulación (Ver Fig. 81).

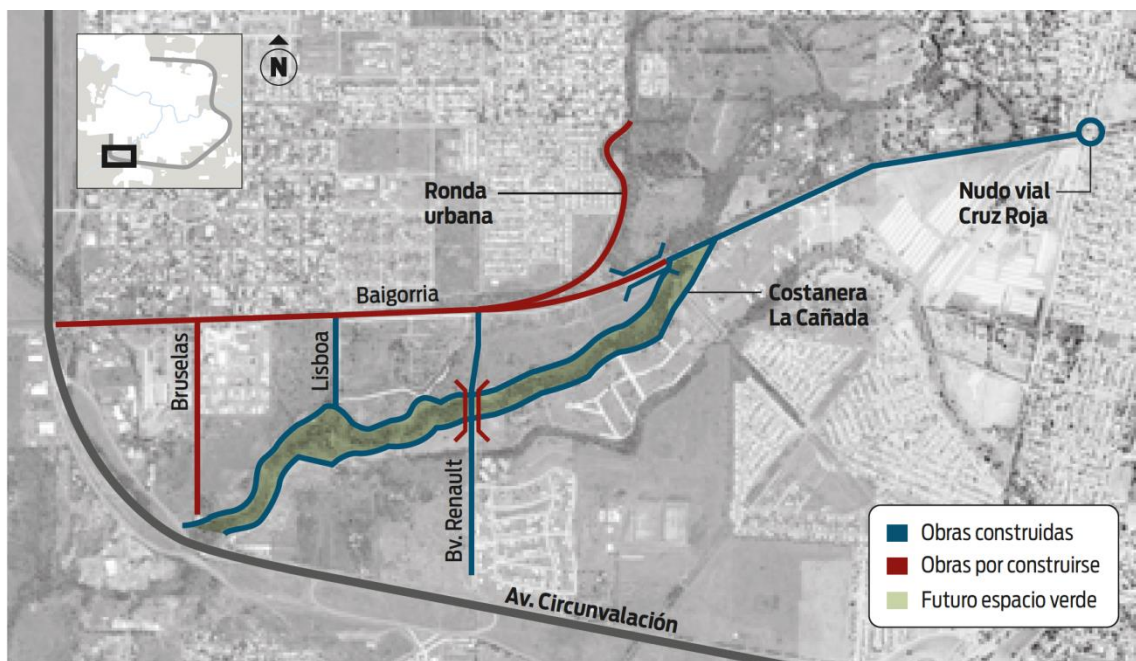


Fig. 81. [Red vial principal del mega emprendimiento Manantiales consensuadas en el marco de la Ordenanza Nº 11545]  
Fuente: La voz del interior (infografía)

Cada enclave (como proyecto recurrente) posee un diseño vial dispuesto de modo laberíntico, de modo tal que se ingrese a cada loteo o conjunto residencial por un único acceso. Se trata de la construcción de una calle diseñada con mayor jerarquía y, a partir de ésta, se distribuyen vías menores que (a modo de *cul de sac*) permiten el acceso a las unidades habitativas. Como vemos en

<sup>19</sup> Ver los diarios de la época en que se repetían frases tales como: “Además de los countries Manantiales I y II, la firma tiene aprobado un barrio abierto (Alto de Manantiales) y los ya mencionados Manantiales III, IV y V que pretenden convertirse en barrios abiertos.” <http://bit.ly/2Xv6VDV>  
“El municipio autoriza a Edisur a ejecutar tres loteos abiertos con lotes de entre 250 y 360 metros cuadrados en una área donde la empresa tenía autorización para construir countries.” [http://archivo.lavoz.com.ar/nota.asp?nota\\_id=241597](http://archivo.lavoz.com.ar/nota.asp?nota_id=241597)

las Figuras 80 y 81, el loteo Riberas de Manantiales, que fuera aprobado como barrio abierto mediante el decreto 3013/2014, presenta una calle principal de la que salen sendas espigas transversales que permiten el acceso a cada lote y la salida se debe efectuar por el mismo lugar por el que se ingresó. Estas características se replican en otros loteos como Miradores de Manantiales (Ver Fig. 84), Altos de Manantiales (Ver Fig. 85) o Costas de Manantiales.



**Fig. 82 y 83.** [Trazado vial de Riberas de Manantiales, aprobadas mediante Decreto Nº 3013/14] Fuentes: Fig. 82 elaboración propia y Fig. 83: <http://bit.ly/2Za4cRv>



**Fig. 84.** [Render del Loteo Miradores de Manantiales]. Captura de Pantalla de: <https://bit.ly/2U7WaZL>



**Fig. 85.** [Vista aérea del loteo Altos de Manantiales] Recuperado de <https://bit.ly/2TGD8dC>.

El control de accesos a las parcelas se ejerce también, mediante barreras viales que impiden el ingreso por las calles secundarias; de esta manera se hace posible el control de la libre circulación y se consolida y naturaliza la construcción simbólica del enclave residencial (Ver Fig. 86 y 87). En este

sentido, es interesante observar a lo largo del desarrollo y consolidación de los enclaves de loteos abiertos, cómo los vallados al evitar la circulación de personas ajenas a los loteos, permiten que se naturalice una cierta pertenencia a un barrio cerrado.

El seguimiento al loteo Altos de Manantiales da cuenta de cómo se fue cerrando a la circulación por el Bv. Renault (hoy Calle Pistonia). Esta arteria que forma parte del trazado de la Ronda Urbana es la que debe conectar hacia el Sur, barrio Estación Flores con la Av. de Circunvalación (Ver Fig. 88 y 89).



**Fig. 86.** [Vista calles secundarias anuladas por vallas móviles; alambrado perimetral del Canal maestro y garita de seguridad. Riberas de Manantiales] Liborio, 2017



**Fig. 87.** [Vista calle secundaria anulada por vallas móviles. Miradores de Manantiales] Liborio, 2018



**Fig. 88.** [Ingreso al loteo Altos de Manantiales por Calle Pistonia] Liborio, 2012



**Fig. 89.** [Ingreso al loteo Altos de Manantiales por Calle Pistonia] Liborio, 2018

Aunque el control de la circulación aparenta cierta laxitud, en la realidad, cada enclave se vuelve inexpugnable, ya que actúan sobre él varios tipos de control: el de los vecinos, habitantes del barrio, las garitas con guardias de seguridad y las rondas vehiculares de otros agentes de la seguridad privada. Estos indicios son los que nos permiten afirmar que la tendencia a futuro, basada en la inacción estatal para el control de lo aprobado por expedientes, redundará en esta acción privatópica de control de los particulares sobre el territorio urbano.

El Barrio Altos de Manantiales tiene un portal de acceso desde la Av. de Circunvalación y un precario vallado con guardias de seguridad desde la Calle Pistonia. Si bien es atendible que el barrio presente un portal desde Av. de Circunvalación como una forma de humanizar el ingreso, la consigna sobre la calle Pistonia altera notablemente la circulación Norte-Sur del sector y obstaculiza el acceso a la colectora.

También, podemos señalar que cada uno de los productos residenciales que integran el megaemprendimiento presenta una fuerte cohesión interna, se trata en mayor o menor grado de

conjuntos que sostienen cierta autonomía. Manantiales Ciudad Nueva se comporta como una ciudadela que pone a salvo a sus habitantes de las “contingencias azarosas de la vida urbana”. Cada producto apunta a un segmento socioeconómico determinado; y con esta segmentación socioeconómica, los productos inmobiliarios promocionan y garantizan la posibilidad de cohabitar un universo de iguales.

### 3.3. Cerramiento perimetral: bordes, vallados y fronteras

Como venimos señalando, los enclaves habitacionales se separan del entorno circundante mediante barreas o cercos perimetrales. En las figuras a continuación podemos observar cómo se materializan los bordes que garantizan la construcción del enclave y cómo contribuyen a la conformación del espacio público de la ciudad neoliberal.

Para dar cuenta de la tendencia a la segregación, se han tomado los principales enclaves para mostrar la calidad de los límites que, en términos generales, están compuestos por elementos tales como: verjas, pilares, alambrados, lonas, muros, etc.

El vallado principal lo constituye el muro que la empresa construyó sobre las vías del ferrocarril. Se trata de una empalizada de unos 2,50 m de altura y unos 2,2 km de longitud. Separa al megaemprendimiento de los barrios que colindan al Norte de Manantiales, se inicia en el borde de la Av. de Circunvalación y remata en los restos patrimoniales del Canal Maestro Sur. (Ver Fig. 90 a 92)



Fig. 90, 91 y 92. [Vistas de distintos tramos del muro sobre vías del ferrocarril] Liborio, 2018



Fig. 93, 94 y 95. [Vistas de distintos tramos del muro sobre vías del ferrocarril] Liborio, 2016

Este muro materializa una primera envolvente diferenciante de Manantiales respecto de la ciudad existente. Es el muro que segrega a la megaurbanización y que se constituye como en una primera capa y que se irá reforzando con la presencia de elementos paisajísticos, arbustos, taludes y enredaderas. (Ver Fig. 93 a 95) En relación al límite Sur, en colindancia con el Barrio Smata, el megaemprendimiento genera un borde infranqueable de pilares, alambrados y lonas jalonado por garitas de seguridad (Ver Fig. 96 y 97)



**Fig. 96.** [Vista perímetro Sur de Manantiales Country, sobre calle H. Juárez en relación con el barrio existente] Liborio, 2018



**Fig. 97.** [Vista perímetro Norte de Manantiales Country, sobre Av. de acceso] Liborio, 2018

La creciente opacidad del límite no solo obtura la relación con el barrio existente, sino que tampoco contribuye a la conformación del espacio público. En este sentido, queremos resaltar que entran en colisión los dos modos de hacer ciudad. La que corresponde a Manantiales cerrada y privatópica, y la del Barrio Smata, abierta y con presencia estatal en los espacios públicos. Hacia el interior del mega emprendimiento, la construcción del límite es análoga a la reseñada. Se manifiesta una mejora en la calidad matérica con mayor presencia de pilares, verjas y rejas. Pero a medida que nos alejamos del ingreso, se replica la resolución mediante postes, alambrados y lonas. Empezamos a notar que la construcción del enclave es la variable fundamental, en detrimento de la construcción de un espacio público de calidad. Respecto a la calle, solo contempla la circulación vehicular, sin atender a la circulación de peatones y ciclistas (Ver Fig. 98 y 99)



**Fig. 98.** [Vista perímetro Norte de Manantiales Country, sobre Av. de acceso] Liborio, 2018



**Fig. 99.** [Configuración del espacio público de ingreso al megaemprendimiento Manantiales] Liborio, 2018



**Fig. 100.** [Vista perimetral Norte de Manantiales Country, sobre Av. de acceso] Liborio, 2018



**Fig. 101.** [Cercos y empalizadas metálicas paralelos al Canal Maestro. Ribera de Manantiales] Liborio, 2018



**Fig. 102.** [Cercos y empalizadas del conjunto de viviendas agrupadas Casas patio] Liborio, 2018.



**Fig. 103.** [Vista del cerco alambrado y ligustros] de Casonas de Manantiales, sobre el Canal Maestro Sur] Liborio, 2018.

La materialización de los bordes también se realiza en relación al Canal Maestro. El tramo del canal que discurre al interior de Manantiales Country (entre Riveras de Manantiales, Casonas de Manantiales y Casas Patio) está alambrado en ambos márgenes. (Ver Fig. 100 a 103).



**Fig. 104.** [Muro perimetral del conjunto de viviendas agrupadas Housing de Manantiales] Captura de Pantalla de <http://bit.ly/2v0AOiM>



**Fig. 105.** [Vista cerco conjunto de viviendas colectivas Casonas de Manantiales] Liborio, 2018





**Fig. 106.** [Vallado perimetral del conjunto de viviendas colectivas Sureño de Manantiales] Liborio, 2018



**Fig. 107.** [Vallado perimetral del conjunto de viviendas colectivas Casonas de los Arcos] Captura de Pantalla de <http://bit.ly/2v0AOiM>.



**Fig. 108.** [Vallado perimetral del conjunto de viviendas colectivas en altura Pilares de Manantiales] Captura de Pantalla de <http://bit.ly/2v0AOiM>.



**Fig. 109.** [Serranas de Manantiales] Captura de Pantalla de <http://bit.ly/2v0AOiM>

Los loteos se escinden del Canal a través de la alambrada y tienen vedado el acceso. Esta situación redundante en el deterioro generalizado del canal y del espacio verde contiguo; la solución adoptada hace presumir que no se intenta constituir como un espacio verde público ni en el supuesto parque lineal proyectado y publicitado en los catálogos de venta. Tal como venimos señalando, para la construcción de los enclaves privatopicos es primordial la consolidación del borde. En los productos residenciales de viviendas agrupadas y colectivas también se diseñan bordes infranqueables. La calidad matérica de los mismos es diversa: muros, rejas, cercos verdes, lonas, alambrados, etc. Como condición sine qua non, esto se trata de un valor y un atributo positivo que representa exclusividad y la segregación como garantías de “lugar seguro” (Ver Fig. 104 a 109)

### 3.3. Accesos: lugares y portales de ingreso

Los accesos también forman parte de la construcción de la identidad de los enclaves. Se trata de portales que, por un lado, representan y materializan la clausura; y, por el otro, dan cuenta y escenifican la pertenencia a un modelo de exclusividad y prestigio (Ver Fig. 110 a 117).



**Fig. 110.** [Ingreso Manantiales Country] Fuente: <https://bit.ly/2OovXRI>



**Fig. 111.** [Vista ingreso Country La Cascada, sobre Cañada de Gómez] Fuente: <http://bit.ly/2lvWGe2>



**Fig. 112.** [Vista Portal de ingreso al Barrio Altos de Manantiales desde Av. de Circunvalación] Fuente: <https://bit.ly/2TGD8dC>



**Fig. 113.** [Vista "ingreso" Riberas de Manantiales] Fuente: <http://bit.ly/2lvWGe2>



**Fig. 114.** [Vista Portal de ingreso al Barrio Altos de Manantiales desde Av. de Circunvalación] Fuente: <https://bit.ly/2TGD8dC>



**Fig. 115.** [Render del conjunto de viviendas colectivas Serena de Manantiales. Vallado perimetral Y Portal de Acceso] Fuente: <http://bit.ly/2v0AOiM>



Fig. 116. [Vista Ingreso al conjunto habitacional Housing de Manantiales] Liborio, 2018



Fig. 117. [Vista Ingreso a Pilares de Manantiales] Fuente: <http://bit.ly/2Ucr4A>, 2018

Los portales de ingreso y los cercos perimetrales son una consecuencia de que la seguridad es el factor principal de promoción de todos los productos inmobiliarios. La seguridad es la coartada perfecta para disimular los alardes de exclusividad, y minimizar el impacto y la interrupción de la continuidad de la trama y el tejido urbano. Esta interrupción redundante, además, en la fractura del tejido social. (Liborio, 2013)

En este sentido, Jean Baudrillard (2009) agrega que: “una verdadera teoría de los objetos y del consumo no se fundará sobre una teoría de las necesidades y de su satisfacción, sino sobre una teoría de la prestación social y de la significación” (2009: 2). Por otro lado, continúa diciendo que el consumo de bienes responde a una función social de prestigio y distribución jerárquica. En esta línea, intentamos develar que las operatorias proyectuales y de diseño no responden a cuestiones netamente de seguridad, sino que obedecen a unas políticas comerciales, basadas en la construcción de enclaves. El mismo autor indica que no se puede hablar de los objetos en términos de lógica en sí mismos, sino que se los debe considerar en términos de estrategia social (Baudrillard, 2009) Pensar los sistemas de cierres perimetrales a los conjuntos habitacionales en términos de seguridad es, al menos, una lectura inocente. La elección de vivir en un conjunto cerrado y protegido configura una estrategia social específica y constitutiva del comportamiento de determinado sector de la sociedad y de su relación con los otros.

De allí es que podemos entender cómo aparecen aduanas dentro de un territorio que ya se encuentra insularizado, es decir, que aparecen barreras y sectores infranqueables dentro de un mismo emprendimiento que ya está cerrado. Tal el caso de Casonas de Manantiales (Ver Fig. 43) que tiene su perímetro cerrado dentro de Altos de Manantiales (Ver Fig. 41), un loteo cuyo acceso está cerrado, lo cual constituye una flagrante contravención.

### 3.5. Espacios comunitarios: amenities

El tipo habitacional más recurrente está constituido por un producto residencial (lote, departamento o vivienda) agrupados en un determinado predio, con perímetro cerrado y con la incorporación de áreas de uso común (*amenities*). Las amenities aluden directamente a la cualidad de ser agradable o atractivo; se trata de un atributo que contribuye al bienestar de las personas. En el mercado de la vivienda se ha convertido en una atracción que incrementa el valor del emprendimiento. La

incorporación de estos servicios aumenta notablemente la calidad de vida que ofrecen los conjuntos habitacionales, permiten la socialización entre condóminos y amplían los límites de la habitabilidad. Esto último quiere decir que, al dejar de estar la habitabilidad circunscripta a la superficie privada de uso exclusivo para pasar a ser propietario de una superficie de uso común, ensancha definitivamente el concepto que se tenía hasta hace unas décadas, que se limitaba a designar una superficie destinada a circulaciones o servicios de infraestructura.

El equipamiento comunitario recreativo a escala de cada conjunto o barrio, representan una interesante innovación de los productos ofrecidos, que incluso se refleja en el precio de las unidades, pero no dejan de ser sucedáneos de lo que históricamente se constituyó como “la plaza”. Las *amenities* reflejan y representan un valor propio de la vida moderna, evocan a una sociedad que dedica buena parte de sus esfuerzos a sostener una vida placentera, y vincula a la vivienda con el tiempo libre. Apuntan a representar una situación gratificante, placentera, confortable. Los servicios recreativos o para el tiempo libre consisten en piletas, quinchos, asadores, *club-houses*, salas de juego para niños y adolescentes, etc. Estos espacios contemporáneos, típicos de la “sociedad del espectáculo”, posicionan a piscinas y solariums en el centro de la composición, como valor agregado para la venta. En los productos residenciales estudiados, las *amenities* se materializan como proyectos recurrentes y funcionales a la economía política del símbolo. Se replican en las prestaciones que ofrecen y en la localización respecto del enclave.



**Fig. 118.** [Altos de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) y portal de ingreso desde Av. de Circunvalación] Fuente: <http://bit.ly/2LJcr4A>, 2018



**Fig. 119.** [Riveras de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) sobre la calle principal del loteo] Fuente: <http://bit.ly/2LJcr4A>, 2018



**Fig. 120.** [Casonas de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) ubicadas en el centro de la composición] Fuente: <http://bit.ly/2LJcr4A>, 2018



**Fig. 121.** [Sureño de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) sobre la calle de acceso. Fuente: <http://bit.ly/2LJcr4A>, 2018

También, encontramos una cierta recurrencia o patrón común en lo que respecta a la localización de los equipamientos comunitarios. En el caso de los loteos, se ubican muy próximos a los accesos. (Ver Fig. 118 y 119); mientras que en lo que respecta a los conjuntos de viviendas colectivas (departamentos), son el centro de la escena del espacio comunitario (Ver Fig. 120 y 121).

En todos los casos consideramos que constituyen un atractivo para la comercialización, ya que si se hubieran diseñado en función a los requerimientos de uso (privacidad, intimidad, seguridad, higiene) estos deberían localizarse en áreas más recoletas y no a la vista de todos. Reiteramos, son pensados desde la apropiación simbólica de los mismos, no desde el uso real y cotidiano.

En el caso del conjunto de viviendas agrupadas “Housing de Manantiales”, se ha privilegiado entender al conjunto residencial como un loteo y han localizado las *amenities* próximas al ingreso. En este caso, la especulación es evidente: se visualiza como casas individuales, pero no se destina a las *amenities* superficies de uso acordes a un conjunto de 144 viviendas.



Fig. 122. [Render Housing de Manantiales Vista amenities (piscina)] recuperado de: <https://n9.cl/M83J>

La construcción de conjuntos de perímetro cerrados como lugar de residencia de ciertos segmentos socio económicos no agotan sus posibilidades en aquello para lo que sirven, y es en este exceso de presencia donde adquieren su significación de prestigio. Es decir, valoramos como positivo la existencia de espacios comunitarios de socialización y encuentro, pero entendemos que su ubicación –sea en la entrada o en el centro de la composición– no es funcional al uso, sino a las políticas de marketing. Finalmente, observamos en los casos presentados, que todos se convierten en *proyectos recurrentes* y casi estandarizados, que no atienden a las condicionantes del lugar de inserción ni a los requerimientos de uso y espacio específicos de cada producto inmobiliario.

#### 4. TIPOS ARQUITECTÓNICOS

En este apartado nos ocupamos de visibilizar cómo se manifiesta la arquitectura de producción en lo que respecta al uso de ciertas tipologías arquitectónicas consagradas. En este sentido consideramos que, en el contexto de Manantiales, la vivienda es producto para la comercialización, lo que implica que, criterios como los de estandarización están íntimamente ligados a esta producción, para lograr, como sostiene Argan (1965) acortamiento de los tiempos proyectuales o, al menos, una fase notable del proceso creativo. Esta definición constela con el objetivo de esta tesis de reconocer que la producción residencial bajo la lógica de mercados echa mano a proyectos recurrentes.

En este sentido acordamos con Fernández (1999) cuando sostiene que, la subscripción a una lógica tipologista, implica una “cierta desobjetivación del proyectista, o una reducción intrínseca de su aleatoriedad artística en aras de un proyecto previsible, dentro de una secuencia o tendencia.” (Fernández, 1999:55).

Por otra parte, también nos interesa recuperar el concepto de “serie tipológica” de Rafal Moneo (1978), es decir de reconocer la presencia de elementos que se replican. Así veremos en los productos residenciales cartografiados la recurrencia de ciertas decisiones proyectuales. Y los de Alfonso Corona Martínez (1991) cuando sostiene que la tipología puede ser entendida como un reaseguro en la toma de decisiones respecto de lo nuevo o innovador frente a lo establecido. Dice Corona (1991: 119):

“la creación arquitectónica se apoya en un rechazo a la tipología establecida. Pero también sugiere que no todas las ocasiones de construcción son oportunidades para la creación integral. (...) En los edificios, que son cosas útiles, existe un temor a lo nuevo. La expectativa (en casi todos los casos) es de obtener lo que se conoce y está probado, no algo enteramente nuevo que pudiera ser insatisfactorio luego de haber insumido enormes recursos”

También recuperamos conceptos propios, respecto del uso proyectual de la tipología en la producción de viviendas de gestión privada:

“La configuración tradicional del objeto arquitectónico, está fijada por la costumbre, por las exigencias funcionales y las demandas de los consumidores, por lo que puede considerarse que existe un fenómeno de inercia, que inhibe, tal como señalan Corona Martínez o Argán, la innovación absoluta y que la elección de un tipo, es atributo del arquitecto diseñador, consideramos que esta razón es suficientemente poderosa como para que la reflexión sobre el problema tipológico, a la hora la producción de viviendas colectivas y agrupadas, se constituya en una variable de ajuste respecto de los tiempos que la lógica de mercados atribuye al proyecto.” (Liborio, 2010: 66)

Cabe señalar que los proyectistas entrevistados, sostienen que desde los cuadros principales de la empresa existe una sensación no probada de la supuesta resistencia de los usuarios a aceptar innovaciones en la configuración tipológica del espacio doméstico. A lo que agregan que las innovaciones fundamentales vienen de la mano de los agentes de la mercadotecnia que sostienen como premisa como que “lo importante no es lo que vendes, sino por qué te lo compran”.

Para dar cuenta del uso de la tipología como dispositivo que permite la adecuación tipológica del proyecto hacemos referencia a otros desarrollos del grupo empresarial. Nos referimos a los conjuntos habitacionales de viviendas colectivas como Casonas del Norte (Fig. 123) o Casonas del Sur (Fig. 124), Casonas del Cerro, Casonas del Parque, Casonas del Sur II que tienen una probada aceptación en el mercado.



**Fig. 123.** [*Casonas del Norte, 2004. Vista de dos bloques en torno al espacio comunitario*] Fuente: <http://bit.ly/2PmQZAp>



**Fig. 124.** [*Casonas del Sur, 2005. Vista del conjunto en torno al espacio comunitario*] Fuente: <http://bit.ly/2Uy5vGz>

Estos emprendimientos presentan las suficientes similitudes que nos permiten asertivamente afirmar que estos desarrollos se fundan sobre proyectos recurrentes, que se materializan con los estilemas y clisés propios de la arquitectura de producción. Los conjuntos de viviendas colectivas, por ejemplo, están compuestos por cuatro o más bloques de viviendas de hasta cuatro pisos, con espacios comunitarios.

En el caso de las viviendas agrupadas se ha optado por viviendas individuales apareadas, como veremos en los conjuntos denominados Casas Patio, Housing de Manantiales, Housing de Miradores, o las recientemente construidas BHaus.

En ambos casos la producción de viviendas agrupadas y colectivas en Manantiales presentan a particularidades que se sustentan en dos cuestiones: por un lado, como son funcionales a la urbanización por enclaves privatopicos cerrados y por otro lado permiten la asociación a través de fideicomisos y Uniones Transitorias de Empresas (UTEs) su proyectación, desarrollo y construcción y se comercializan, promueven y publicitan a través del grupo Edisur como marca de prestigio y solvencia.

#### **4.1. A escala de conjunto**

La tipología adoptada para el armado de los conjuntos residenciales es recurrente. Los edificios se localizan alrededor de las *amenities*, independientemente que se trate de torres o bloques. En ambos casos se apela al edificio exento en un polígono de perímetro cerrado, con acceso vehicular y peatonal con garitas de seguridad. Este tipo de organización y resolución arquitectónica respeta un tipo ya probado y evaluado con éxito en emprendimientos anteriores desarrollados por esta misma empresa (Ver Fig. 123 y 124).

En este sentido, agregamos que la disposición de los bloques o torres no respeta a condicionantes elementales de clima, topografía, orientaciones, ni da respuesta a requerimientos de uso; se trata, en todo caso, de un producto genérico en el que, a decir de Baudrillard (2009), predomina la voluntad de satisfacer la necesidad de adscribir a un grupo ideal de referencia. Quienes optan por vivir en estos condominios o conjuntos de perímetro cerrado, replican la postura de las clases más

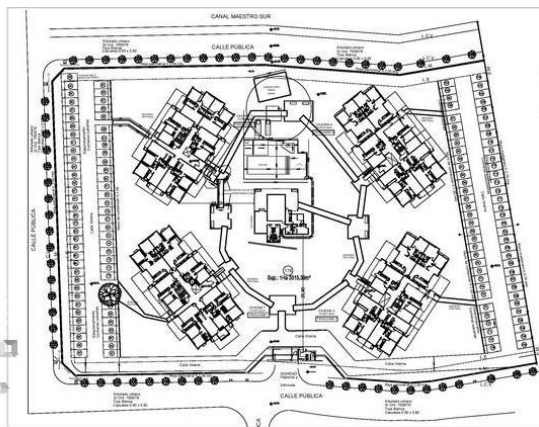
encumbradas de la sociedad, quienes a partir de los '90 eligieron vivir en barrios cerrados o *countries*. Así, el autor sentencia que: “no cabe duda que los objetos son portadores de significaciones sociales ajustadas a variaciones económicas, portadores de una jerarquía cultural y social (...) y que constituyen un código.” (2009:13) (Ver Fig. 125 a 128).



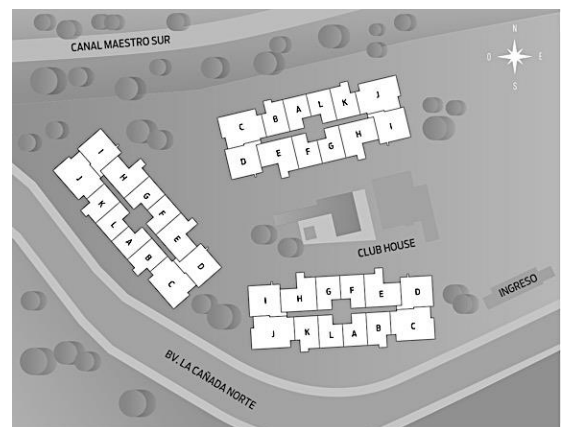
**Fig. 125.** [Render Tipología de agrupamiento de Torres de Manantiales] Fuente: <http://bit.ly/2UQz5vW>



**Fig. 126.** [Render Tipología de agrupamiento de Casonas de los Arcos] Fuente: <http://bit.ly/2PmQZAp>



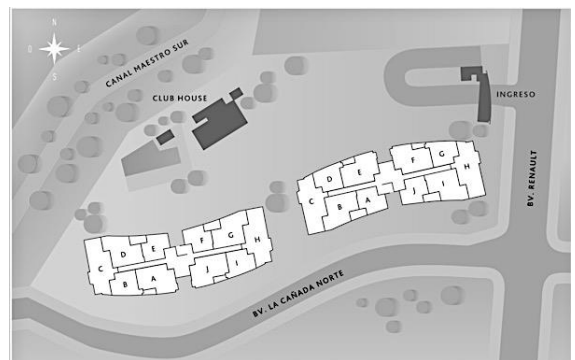
**Fig. 127.** [Planta baja Conjunto Casonas de Manantiales, 2009. Tipología de agrupamiento] Fuente: <http://bit.ly/2UQz5vW>



**Fig. 128.** [Esquema en planta de la tipología de agrupamiento de Casonas de los Arcos, 2016] Fuente: <http://bit.ly/2PmQZAp>



**Fig. 129.** [Render de Sureño de Manantiales, 2011. Tipología de agrupamiento en torno al espacio comunitario] Fuente: <http://bit.ly/2UQz5vW>



**Fig. 130.** [Esquema en planta de la tipología de agrupamiento de Sureño de Manantiales, 2011] Fuente: <http://bit.ly/2PmQZAp>



La organización de la planta de las torres o bloques constituye otro argumento que nos permite afirmar que se trata de proyectos recurrentes. En el centro de la planta se ubican los núcleos circulatorios (ascensores y escaleras) a travessado por un pasillo que conduce a los accesos a cada departamento. La composición es elemental. Los departamentos están orientados a los cuatro vientos y no presentan ningún tipo de consideración a esta variable climática. Toda la planta está modulada con una grilla de tres metros de ancho, quedando una cota libre de 2,80 m.

Este esquema de organización de las torres se replica en los edificios pabellonales, con la diferencia que éstos pasan de tener ocho unidades por piso a tener doce, solo cuatro plantas superpuestas, y torres de trece pisos de altura.

La planta baja presenta una distribución similar a las plantas tipo, solo que permite el acceso al núcleo circulatorio. La situación de los departamentos en planta baja respecto del espacio comunitario es bastante conflictiva, en tanto no aparecen filtros ni espacios de transición entre los espacios privados (dormitorios y estares) de cada departamento y el espacio comunitario (Ver Fig. 131 a 134)



Fig. 131. [Planta Baja de Pilares de Manantiales, 2011]

Fig. 132. [Planta Tipo de Pilares de Manantiales, 2011] Fuente:

Fuente: <https://n9.cl/M83J>

<https://n9.cl/M83J>



Fig. 133. [Planta Baja de Casonas de los Arcos, 2011] Fuente: <https://n9.cl/M83J>



Fig. 134. [Planta Tipo de Casonas de los Arcos, 2011] Fuente: <https://n9.cl/M83J>

#### 4.2. A escala de la unidad de vivienda

Las unidades habitacionales también responden a una organización convencional y harto probada por el mercado inmobiliario. Las unidades insertas en los conjuntos de vivienda agrupadas se resuelven como viviendas apareadas. Analizando la organización tipológica Casas patio del Grupo asociado Huerta S. A. y las Bhaus del Grupo Creixa tienen similitudes en el esquema de organización. En las plantas a continuación puede verificarse que se trata de unidades en lotes 6 m de ancho con cocheras y espacios recreativos en el frente como una manera de eficientizar el uso del retiro de verde (Ver Fig. 135 y 136).



Fig. 135. [Plantas tipología del conjunto de viviendas individuales apareadas BHaus, 2018] Fuente: <http://www.bhaus.com.ar/#8>



Fig. 136. [Plantas tipología 2 y 3 dormitorios del conjunto de viviendas individuales apareadas Casas Patio, 2016] Fuente: <https://n9.c/M83J>

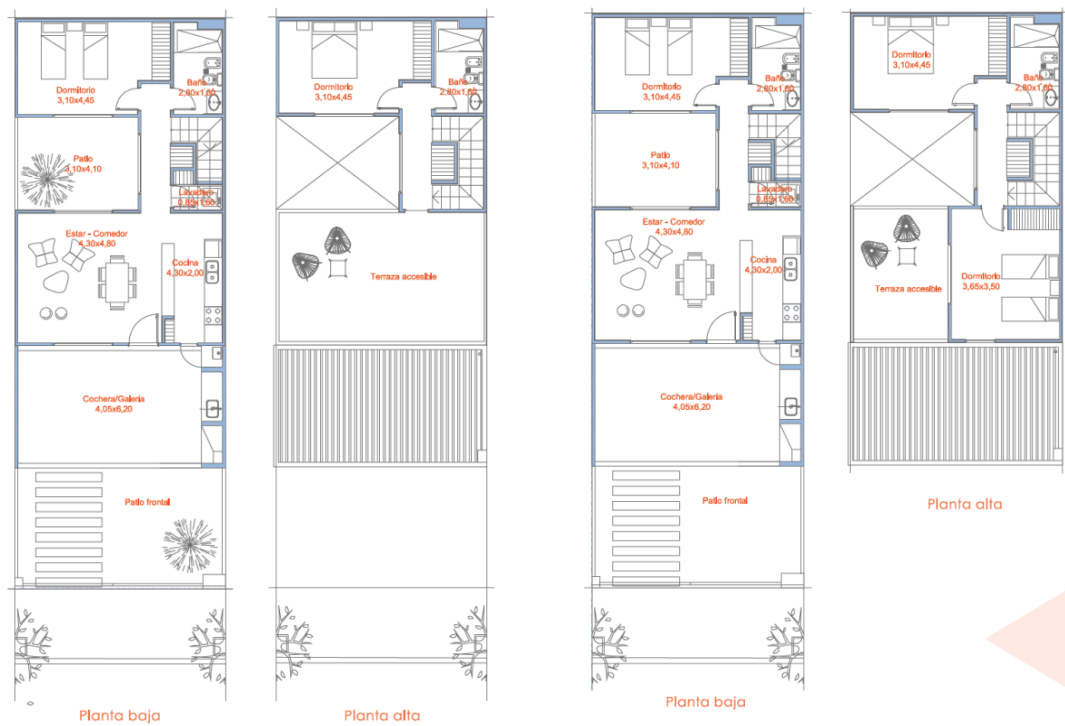


Fig. 137. [Plantas tipología 1 y 2 dormitorios de viviendas Casas Mirador, 2016] Fuente: 33088\_Brochure Casas Mirador\_OR\_baja.pdf

## 5. ARQUITECTURAS DE PRODUCCIÓN Y PROYECTOS RECURRENTE

En este apartado presentamos el cartografiado de quince productos residenciales que conforman el megaemprendimiento Manantiales. Se trata de conjuntos habitacionales ubicados dentro del anillo de circunvalación. Los mismos han sido agrupados por tipologías consagradas por el campo disciplinar prescindiendo de los nombres comerciales que a nuestro juicio son equívocos. Entendemos, como señala De Solà Morales (2003) que el fichado o cartografiado permite establecer las relaciones entre teoría y praxis, utilizando el juicio crítico como mediador entre ambas, por lo que creemos que es importante explicitar de manera sintética y gráficamente los criterios explícitos y tácitos puestos en juego para la producción y construcción de cada enclave residencial.

La construcción de las fichas que presentamos a continuación, fueron comenzadas por el equipo de investigación que dirigió: *Arquitectura y mercado inmobiliario: aporte metodológico para el análisis de procesos urbanos actuales. Estudio del caso - Grupo EDISUR, ciudad de Córdoba*. Dicha investigación contó con con el subsidio y aval de la Secretaría de Ciencia y Tecnología (SeCyT) de la Universidad Nacional de Córdoba (UNC) para el periodo 2016-2017. Sin embargo, las mismas debieron ser reformuladas en su totalidad, por un lado, por las numerosas transformaciones que se registraron en cada uno de los desarrollos y por el otro en honor a una síntesis más pertinente para este informe. A continuación, presentamos una síntesis de ese proceso de evolución y consolidación comprendido entre 2003 y 2017. (Ver Fig. 138)

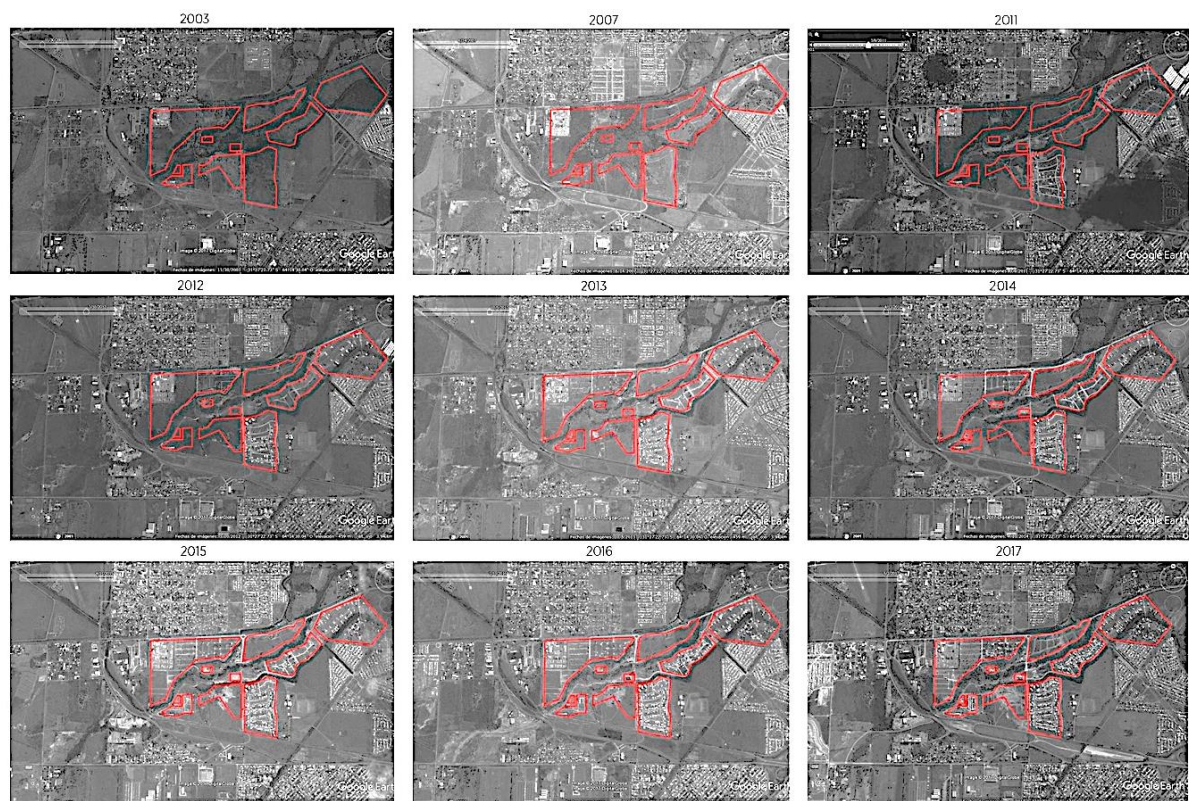


Fig. 138. [Proceso de evolución y consolidación del megaemprendimiento Manantiales hasta, 2017] Fuente: Liborio, 2018

Para el fichado se utilizaron indicadores que dan cuenta de las características más relevantes de cada proyecto: localización en relación al megaemprendimiento, superficies, cantidad de unidades y han sido graficadas en atención a: accesos; delimitación de los bordes; trazado vial y espacios verdes, singularidades de cada enclave; diseño del amanzanamiento y parcelamiento. Cada ficha es acompañada por una galería de imágenes que contribuyen a la lectura ambiental del conjunto, así como una secuencia de capturas de pantalla de los registros satelitales de Google Earth para los años 2003, 2007, 2013 y 2019, donde se visibiliza la evolución y proceso de consolidación de cada desarrollo. Entonces están agrupados los desarrollos en cuatro grupos: 5. 1 Lotes en urbanizaciones residenciales especiales; 5.2 lotes en barrios abiertos; 5.3 Conjuntos de viviendas colectivas y 5.4 Conjuntos de viviendas agrupadas.

## **5.1 Lotes en URE**

### **01. Manantiales Country**





Barrio Cerrado



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

  
**CLUB HOUSE**  
 QUINCHO + ASADORES

  
**SECTOR DEPORTIVO**  
 cacha de tenis  
 cancha de fútbol  
 playón deportivo  
 gimnasio

  
**PILETA**  
 p/ grandes y chicos

PARADA **1**

**153** LOTES  
desde 1000m2

Referencias

[bit.ly/31dcJV3](https://bit.ly/31dcJV3)

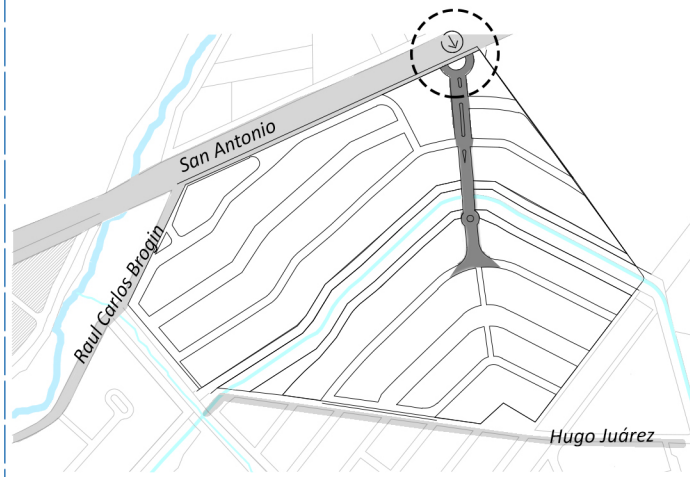
[bit.ly/2LJcr4A](https://bit.ly/2LJcr4A)

Imágenes obtenidas de Google Earth.

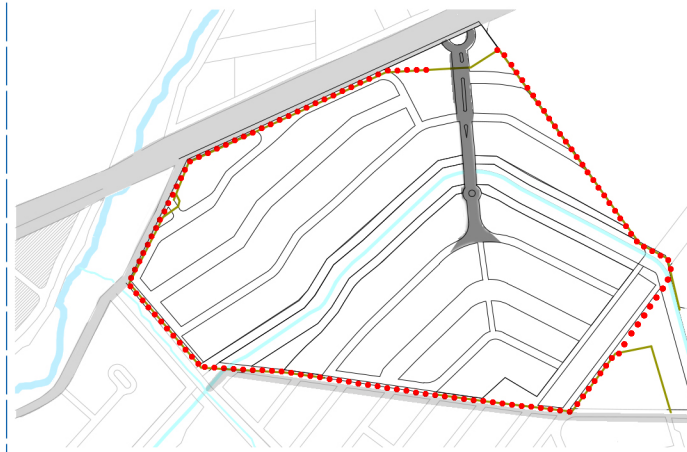
Imágenes propias.

CAD Elaboración propia.

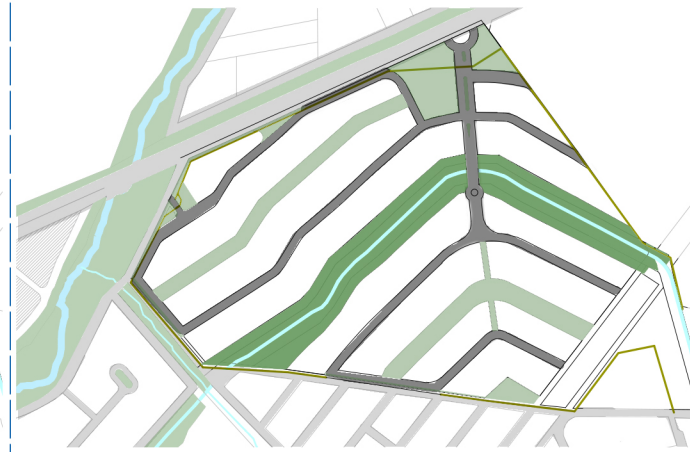
### ACCESOS



### BORDES



### TRAZADO VIAL Y ESPACIOS VERDES



### FOTOGALERÍA



Portal de Ingreso



Delimitación Perimetral sobre calle San Antonio

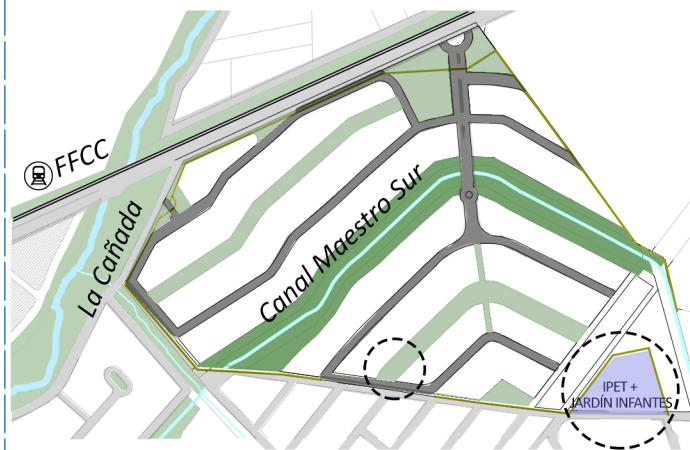


Delimitación Perimetral sobre calle Hugo Juárez



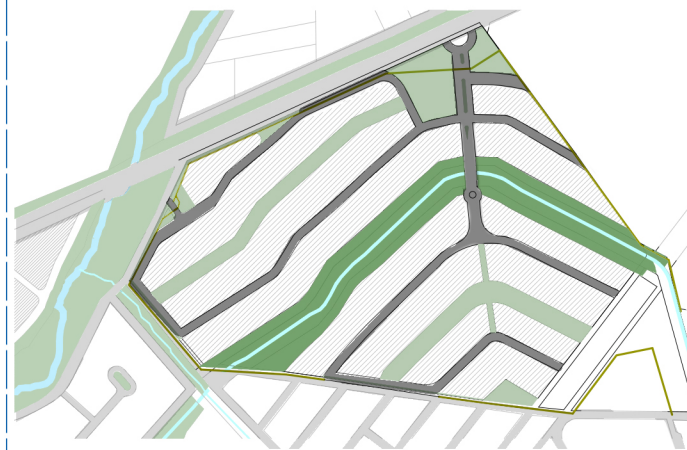
Delimitación Perimetral sobre Canal Maestro

### SINGULARIDADES

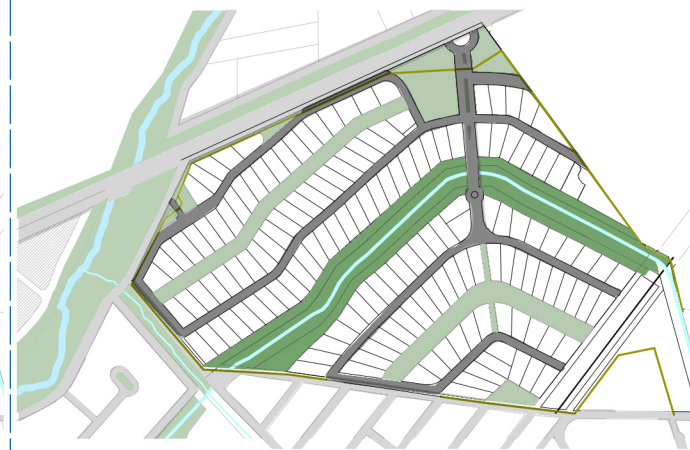


ÁREAS VERDES QUE DAN AL FONDO DE LAS PARCELAS

### AMANZANAMIENTO



### PARCELAMIENTO



\*LOTES DESDE 1000m2

### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



### **5.1 Lotes en barrios abiertos con seguridad**

- 02. Costas de Manantiales
- 03. Miradores de Manantiales
- 04. Lomas de Manantiales
- 05. Altos de Manantiales
- 06. Riberas de Manantiales





Loteo



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales

PARADA **3**

**172** LOTES

**360** m<sup>2</sup>  
**420** m<sup>2</sup>  
**500** m<sup>2</sup> } desde



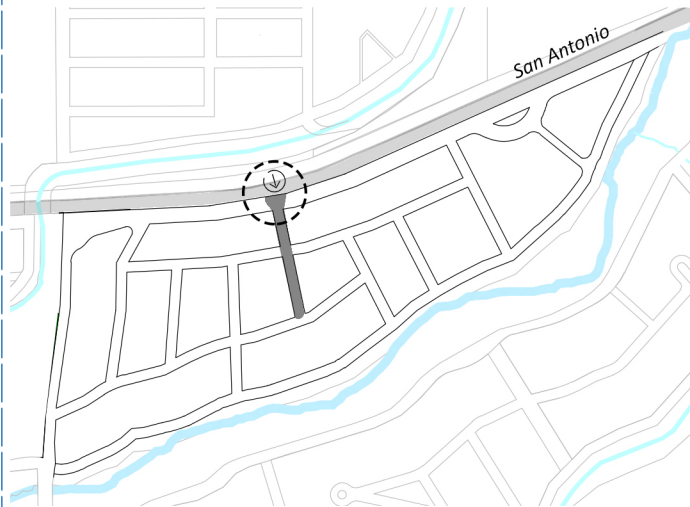
plano general del complejo manantiales

APTO   
plan mio

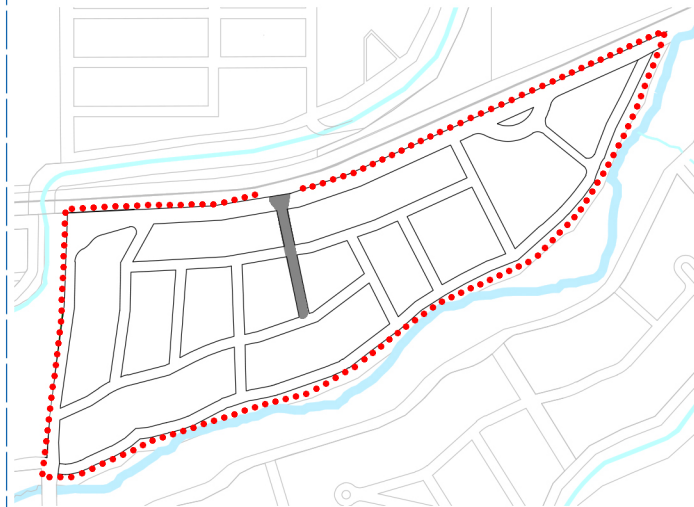
 **URBANIZACIÓN**  
en desarrollo

Referencias

### ACCESOS



### BORDES



### TRAZADO VIAL Y ESPACIOS VERDES



### FOTOGALERÍA



Delimitación Perimetral sobre calle San Antonio (interior)



Delimitación Perimetral sobre calle San Antonio

### SINGULARIDADES



ÁREAS EN RESERVA

### AMANZANAMIENTO



### PARCELAMIENTO



\* LOTES DE 360m2  
420m2  
500m2



Áreas en reserva



Unión Canal y borde de Loteo

### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



Loteo



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales

PARADA **5**

**257** LOTES



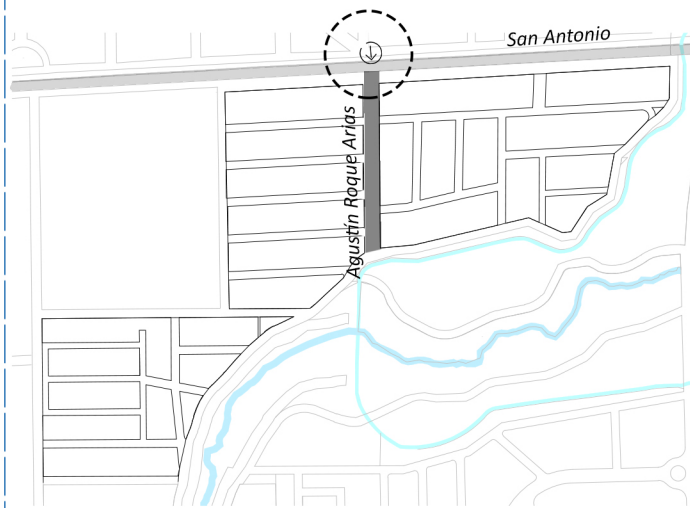
plano general del complejo manantiales

**250** m<sup>2</sup>  
**300** m<sup>2</sup>  
**400** m<sup>2</sup> } desde

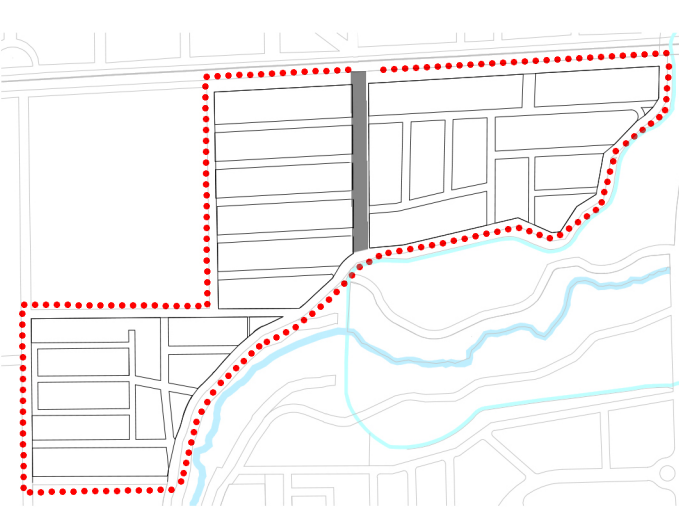
APTO   
plan mio

Referencias

### ACCESOS



### BORDES



### TRAZADO VIAL Y ESPACIOS VERDES



### FOTOGALERÍA



Vista Peatonal del Conjunto



Vista Peatonal del Conjunto



Vista Peatonal del Conjunto

### SINGULARIDADES



#1 HOUSING DE MIRADORES  
 #2 CASAS E  
 ÁREA COMERCIAL

### AMANZANAMIENTO



### PARCELAMIENTO



\*LOTES DE 250m2  
 300m2  
 400m2

### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



Loteo



Descripción

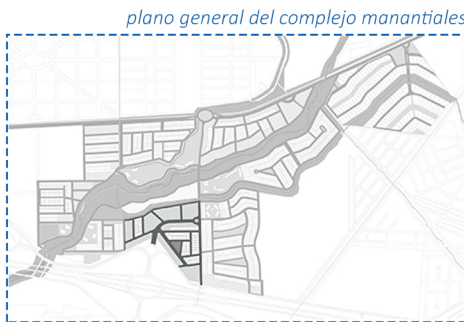


imagen satelital del complejo manantiales

PARADA **4**

**129** LOTES  
+ 7 macrolotes  
reserva

**300**  
m2 (desde)

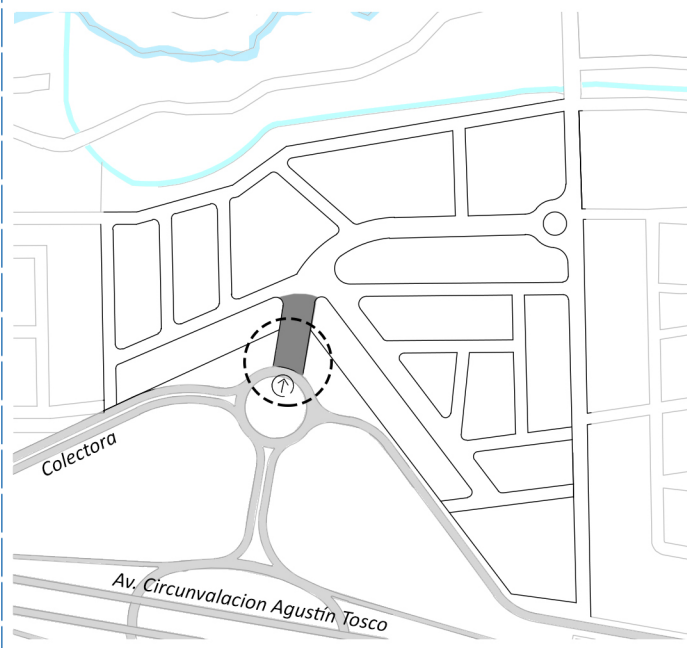


plano general del complejo manantiales

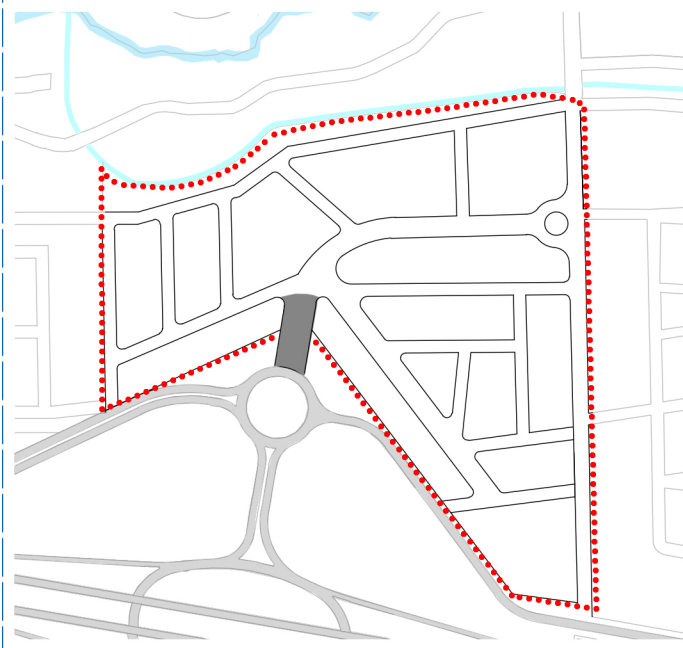


Referencias

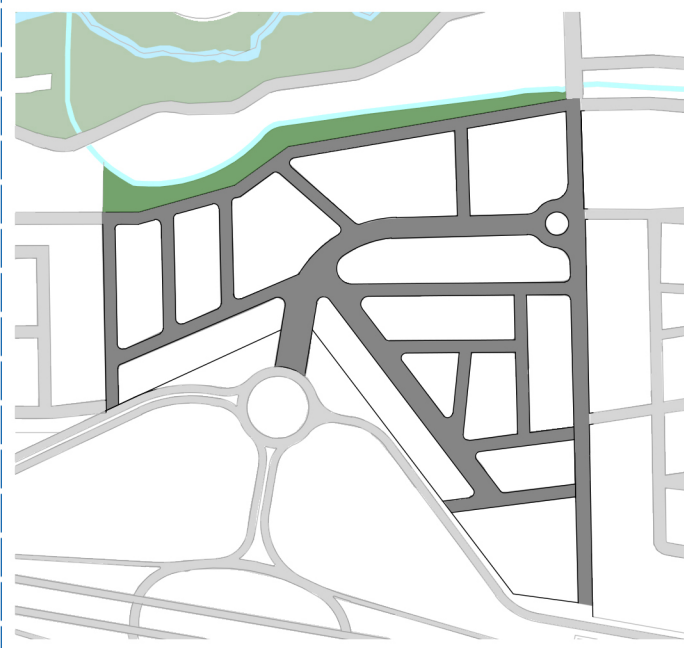
### ACCESOS



### BORDES



### TRAZADO VIAL Y ESPACIOS VERDES



### FOTOGALERÍA



Futuro ingreso



Límite provisorio con Altos de Manantiales



Límite con Casas de Manantiales



Vista Peatonal del sector

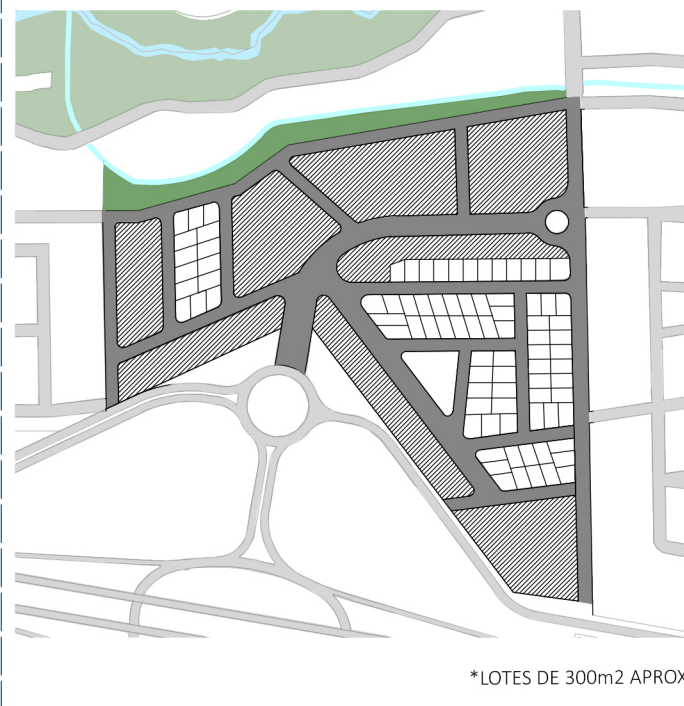
### SINGULARIDADES



### AMANZANAMIENTO



### PARCELAMIENTO



### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019





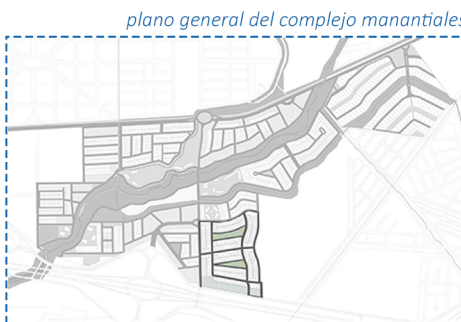
Loteo



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

  
CLUB HOUSE  
QUINCHO + ASADORES

  
SECTOR DEPORTIVO  
cacha de tenis  
cancha de fútbol  
gimnasio

  
PILETA  
p/ grandes y chicos

PARADA **4**

**261** LOTES

**360**  
m2 (desde)

APTO   
plan mio 

Referencias

<https://bit.ly/2EX2x9A>

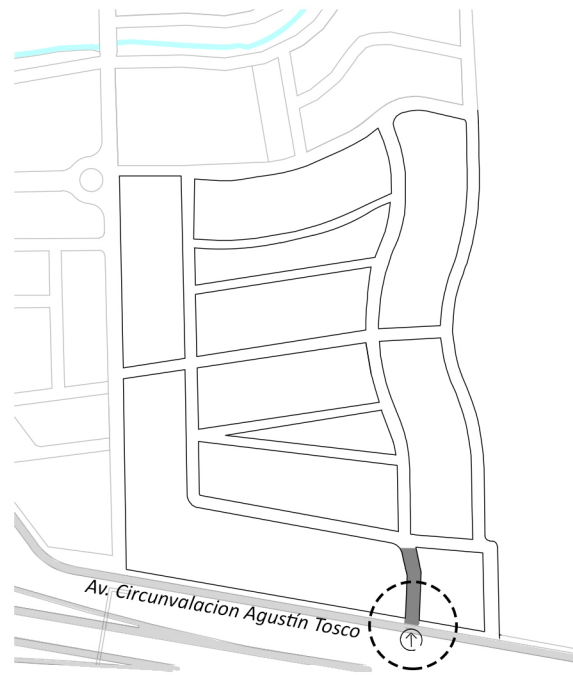
[bit.ly/2LJcr4A](https://bit.ly/2LJcr4A)

Imágenes obtenidas de Google Earth.

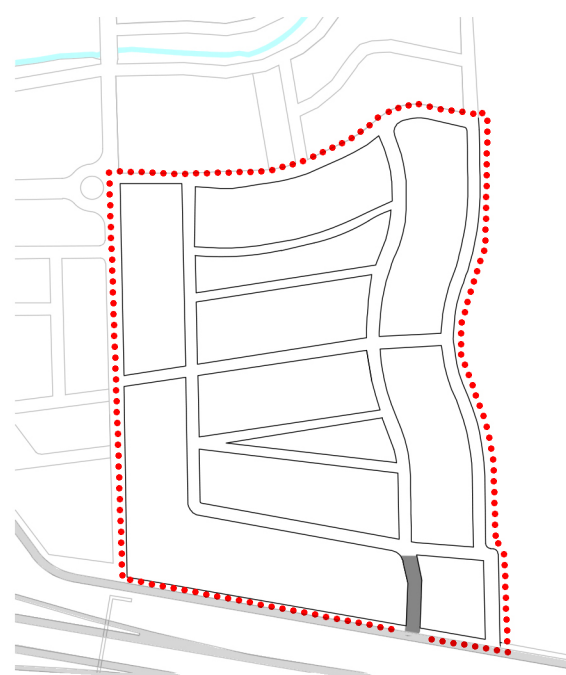
Imágenes propias.

CAD Elaboración propia.

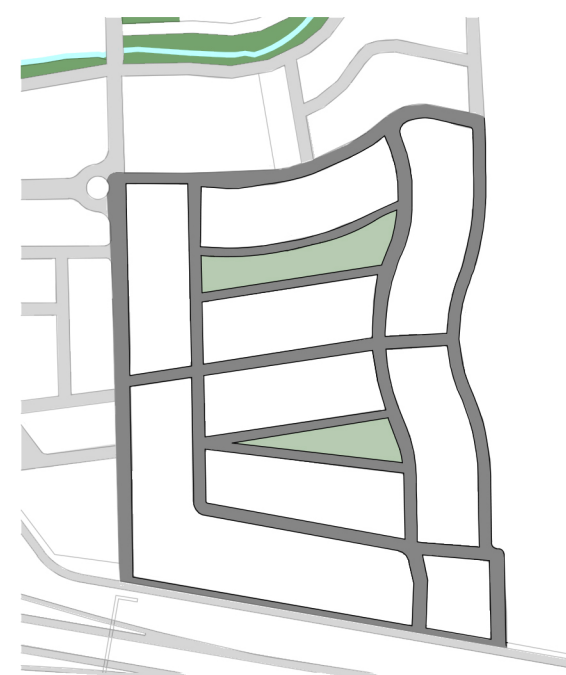
### ACCESOS



### BORDES



### TRAZADO VIAL Y ESPACIOS VERDES



### FOTOGALERÍA



Portal de Ingreso



Vista Peatonal del complejo



Limite con Casonas de Manantiales

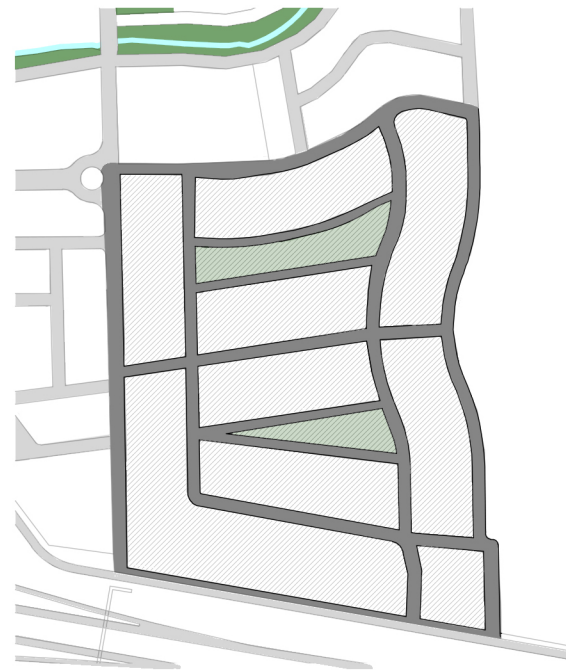


Vista de las Áreas Comunes

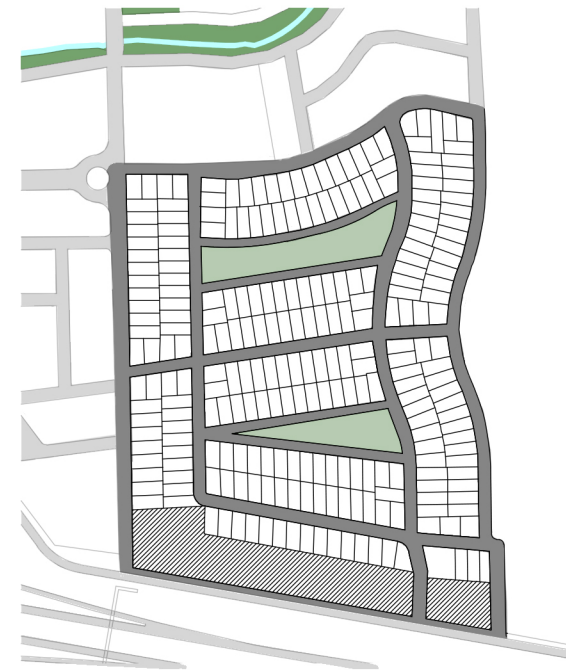
### SINGULARIDADES



### AMAZANAMIENTO



### PARCELAMIENTO



### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



Loteo



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

  
CLUB HOUSE  
QUINCHO + ASADORES

  
SECTOR DEPORTIVO  
cacha de tenis  
cancha de fútbol

  
PILETA  
p/ grandes y chicos

PARADA **2**

**220** LOTES

**360**  
m2 (desde)

APTO   
plan mio 

Referencias

<https://bit.ly/2wIHuTE>

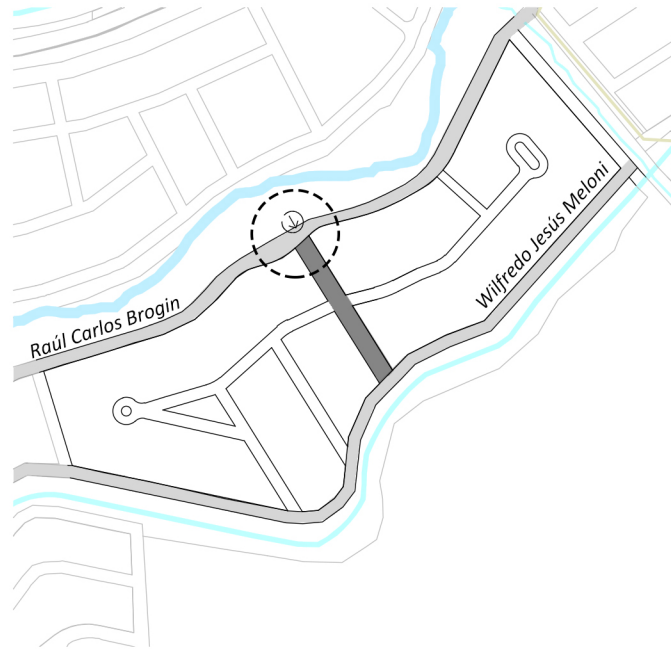
[bit.ly/2LJcr4A](https://bit.ly/2LJcr4A)

Imágenes obtenidas de Google Earth.

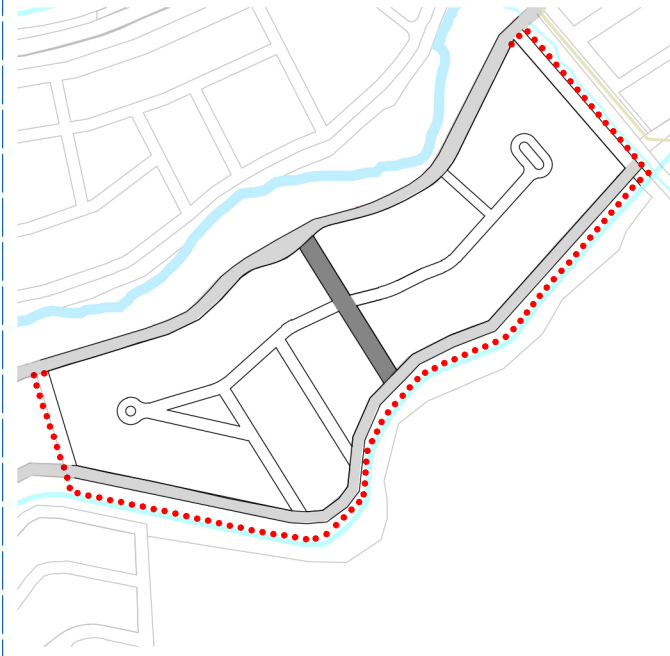
Imágenes propias.

CAD Elaboración propia.

### ACCESOS



### BORDES



### TRAZADO VIAL Y ESPACIOS VERDES



### FOTOGALERÍA



Ingreso al Complejo



Frente al Parque de la Cañada

### SINGULARIDADES



### AMANZANAMIENTO



### PARCELAMIENTO



\*LOTES DESDE 360m2



Duplex en Venta



Borde sobre Canal Maestro Sur

### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019

### **5.1 Viviendas Colectivas**

- 07. Sureño de los Arcos
- 08. Casonas de Manantiales
- 09. Pilares de Manantiales
- 10. Torrentes de Manantiales
- 14. Casonas de Manantiales





Vivienda Colectiva



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

  
CLUB HOUSE  
QUINCHO + ASADORES

  
TERRAZA LOUNGE

  
ÁREA LAVADO  
con lavarropas y secarropas  
automáticos

  
SECTOR DEPORTIVO  
gimnasio

  
PILETA  
p/ grandes y chicos

PARADA **5**

**2** EDIFICIOS

UNIDADES **80**

**5** TIPOLOGÍAS

**1/2/3**  
DORMITORIOS

 **URBANIZACIÓN  
en desarrollo**

Referencias

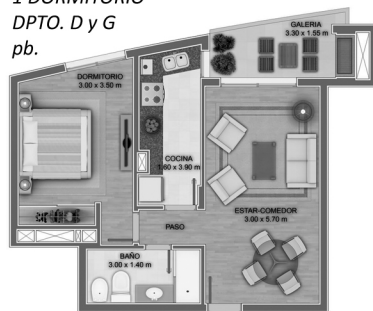
<https://bit.ly/2WIFfjq>  
Imágenes obtenidas de Google Earth.  
Imágenes propias.  
CAD Elaboración propia.

## ACCESOS Y BORDES

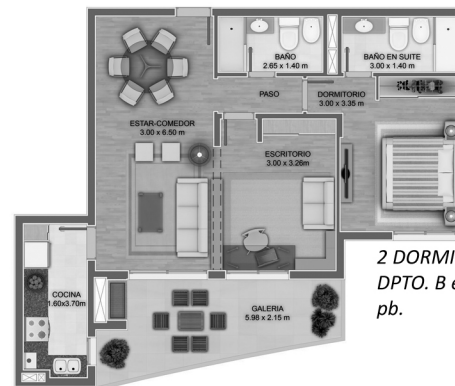
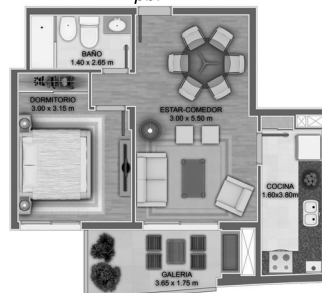


## TIPOLOGÍAS

1 DORMITORIO  
DPTO. D y G  
pb.

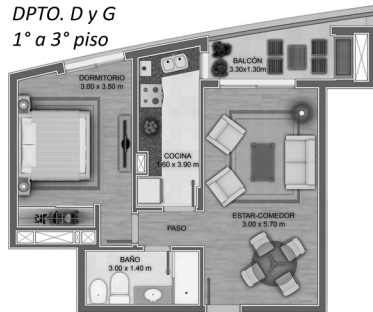


1 DORMITORIO  
DPTO. A y J  
pb.

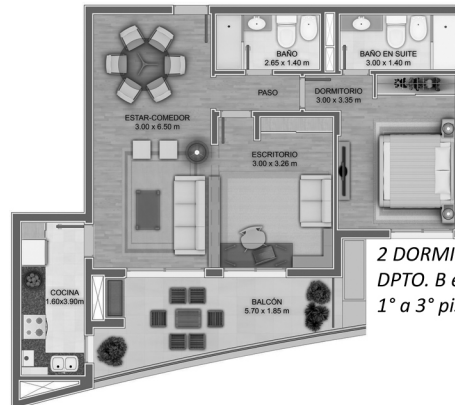
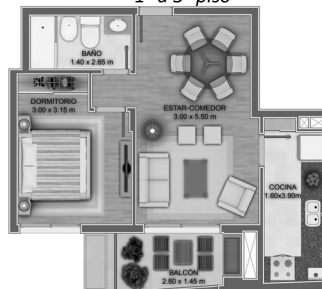


2 DORMITORIOS  
DPTO. B e I  
pb.

1 DORMITORIO  
DPTO. D y G  
1° a 3° piso

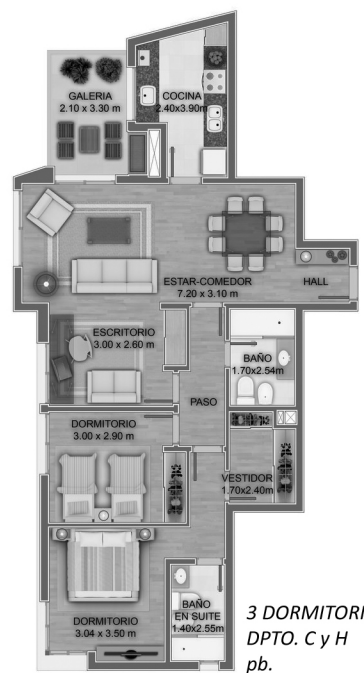
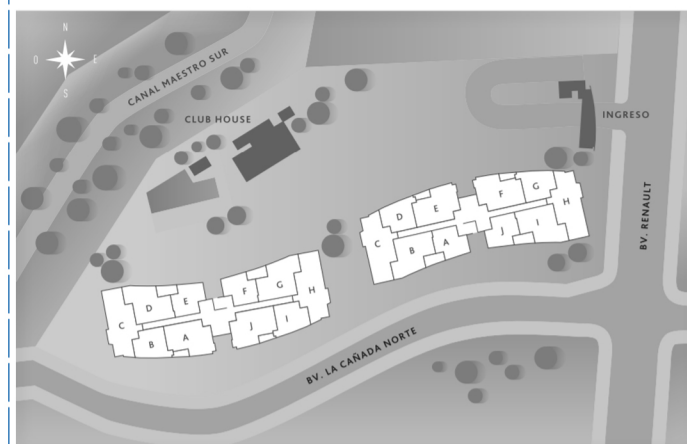


1 DORMITORIO  
DPTO. A y J  
1° a 3° piso



2 DORMITORIOS  
DPTO. B e I  
1° a 3° piso

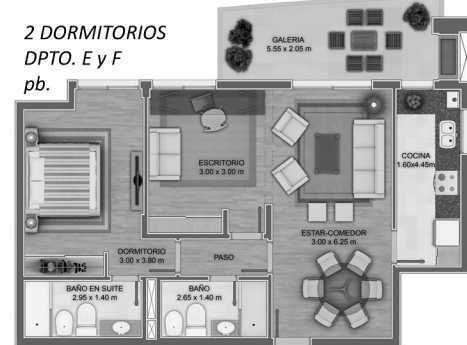
## PLANTA DEL CONJUNTO



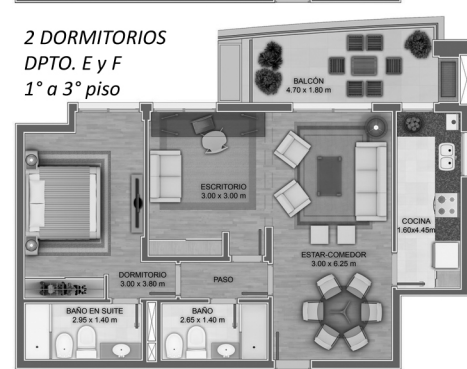
3 DORMITORIOS  
DPTO. C y H  
pb.



3 DORMITORIOS  
DPTO. C y H  
1° a 3° piso



2 DORMITORIOS  
DPTO. E y F  
pb.



2 DORMITORIOS  
DPTO. E y F  
1° a 3° piso

## FOTOGALERÍA



Vista Aérea del Conjunto



Vista a nivel peatonal



Borde sobre La Cañada



Vista Aérea de las áreas comunes

## PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019








Vivienda Colectiva



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales

-   
CLUB HOUSE  
QUINCHO + ASADORES
-   
TERRAZA LOUNGE
-   
SALA DE JUEGOS
-   
ÁREA LAVADO  
con lavarropas y secarropas  
automáticos
-   
SECTOR DEPORTIVO  
gimnasio
-   
PILETA  
p/ grandes y chicos  
con canal de nado

PARADA **5**

**3** EDIFICIOS

UNIDADES **144**

**8** TIPOLOGÍAS

**1/2/3**  
DORMITORIOS

 **URBANIZACIÓN  
en desarrollo**

plano general del complejo manantiales



Referencias

<https://bit.ly/2Zdfnbu>  
[bit.ly/2LJcr4A](https://bit.ly/2LJcr4A)

Imágenes obtenidas de Google Earth.  
Imágenes propias.  
CAD Elaboración propia.

**ACCESOS Y BORDES**



**TIPOLOGÍAS**

**3 DORMITORIOS**  
DPTO. C y J  
pb. a 3° piso

**2 DORMITORIOS**  
DPTO. G  
pb.

**2 DORMITORIOS**  
DPTO. E y H  
pb. a 3° piso

**2 DORMITORIOS**  
DPTO. De I  
pb. a 3° piso

**1 DORMITORIO**  
DPTO. A  
pb. a 3° piso

**1 DORMITORIO**  
DPTO. L  
pb. a 3° piso

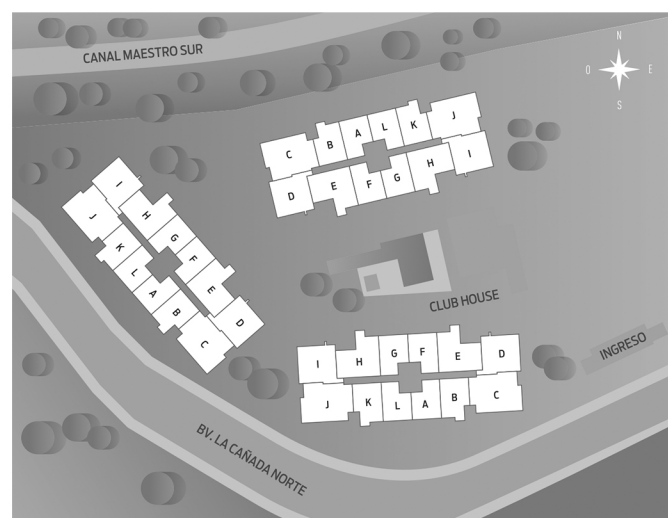
**1 DORMITORIO**  
DPTO. B y K  
pb. a 3° piso

**1 DORMITORIO**  
DPTO. F y G  
pb. a 3° piso

**FOTOGALERÍA**



**PLANTA DEL CONJUNTO**



**PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA**



2003



2007



2013



2019



Vivienda Colectiva



Descripción

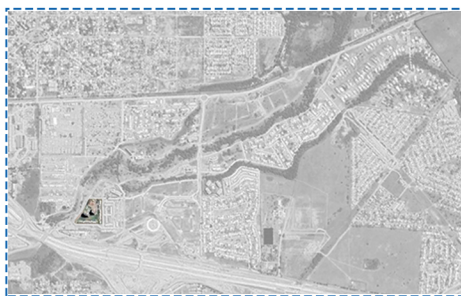


imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

  
CLUB HOUSE

  
SECTOR DEPORTIVO  
gimnasio

  
PILETA  
p/ grandes y chicos

PARADA **6**

**3** EDIFICIOS

UNIDADES **312**

**3** TIPOLOGÍAS

**1/2**  
DORMITORIOS

APTO   
plan mio

Referencias

<https://bit.ly/2wlt7P6>

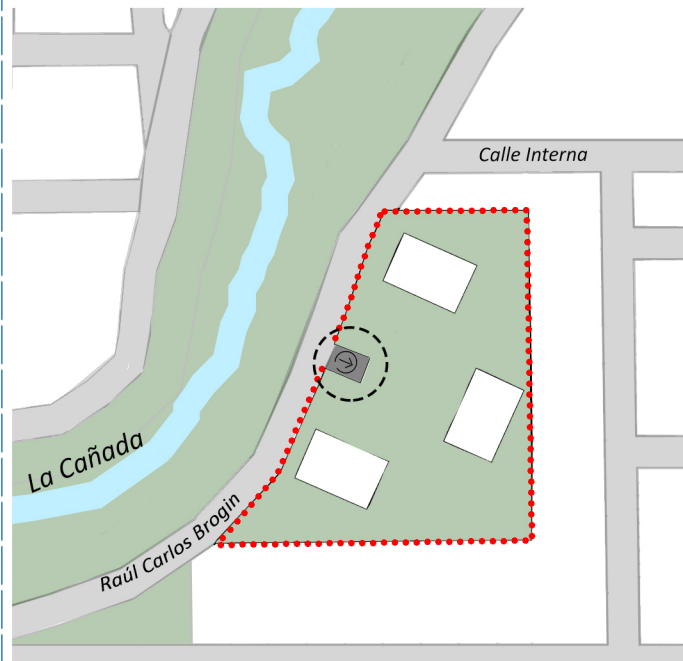
<bit.ly/2LJcr4A>

Imágenes obtenidas de Google Earth.

Imágenes propias.

CAD Elaboración propia.

## ACCESOS Y BORDES



## PLANTA DEL CONJUNTO



TIPOLOGÍAS EN PLANTA  
(ej. TORRE MOLLE)

## TIPOLOGÍAS



## FOTOGALERÍA



Portal de Ingreso



Vista Aérea sobre áreas comunes



Vista Aérea de 1° torre construída



Borde sobre Calle Raúl Carlos Brogín

## PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



Vivienda Colectiva



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

CLUB HOUSE

PILETA

PARADA 4

2 EDIFICIOS

UNIDADES 44

3 TIPOLOGÍAS

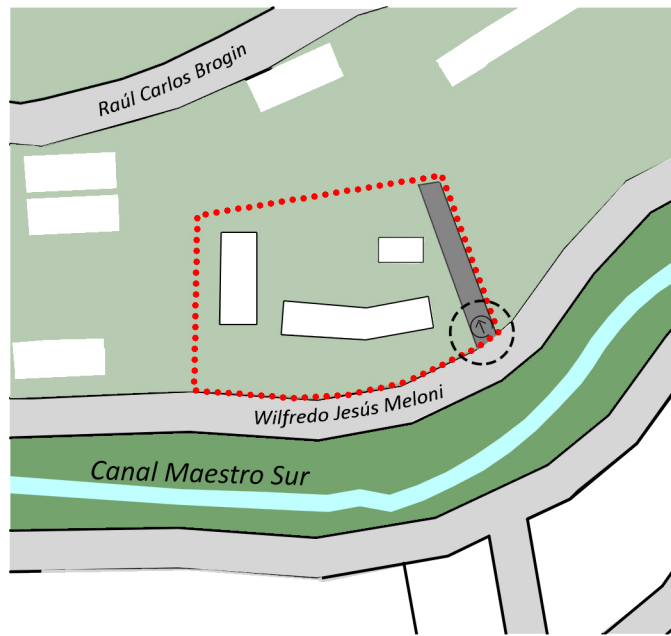
1/2 DORMITORIOS

URBANIZACIÓN en desarrollo

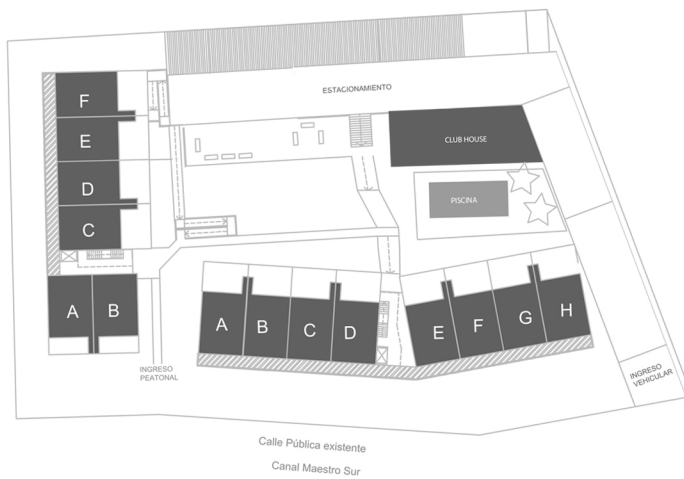
Referencias

<https://bit.ly/2Kybhq7>  
Imágenes obtenidas de Google Earth.  
Imágenes propias.  
CAD Elaboración propia.

## ACCESOS Y BORDES



## PLANTA DEL CONJUNTO



## TIPOLOGÍAS



## FOTOGALERÍA



Vista Aérea del conjunto



Vista del Ingreso desde el complejo

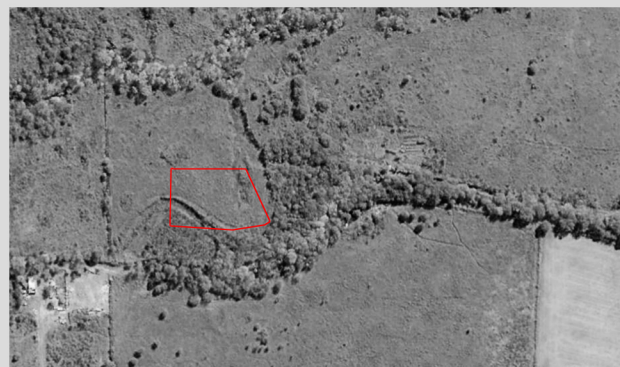


Vista Peatonal Áreas Comunes



Vista Peatonal Áreas Comunes

## PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



Vivienda Colectiva



Descripción

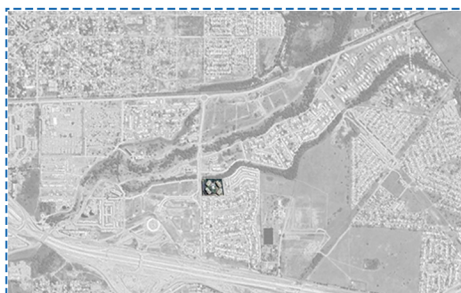


imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

  
CLUB HOUSE  
QUINCHO + ASADORES

  
ÁREA LAVADO  
con lavarropas y secarropas  
automáticos

  
SECTOR DEPORTIVO  
gimnasio

  
PILETA  
p/ grandes y chicos

PARADA **4**

**4** EDIFICIOS

UNIDADES **120**

**8** TIPOLOGÍAS

**1/2/3**  
DORMITORIOS

Referencias

<https://bit.ly/2Xyfrlt>

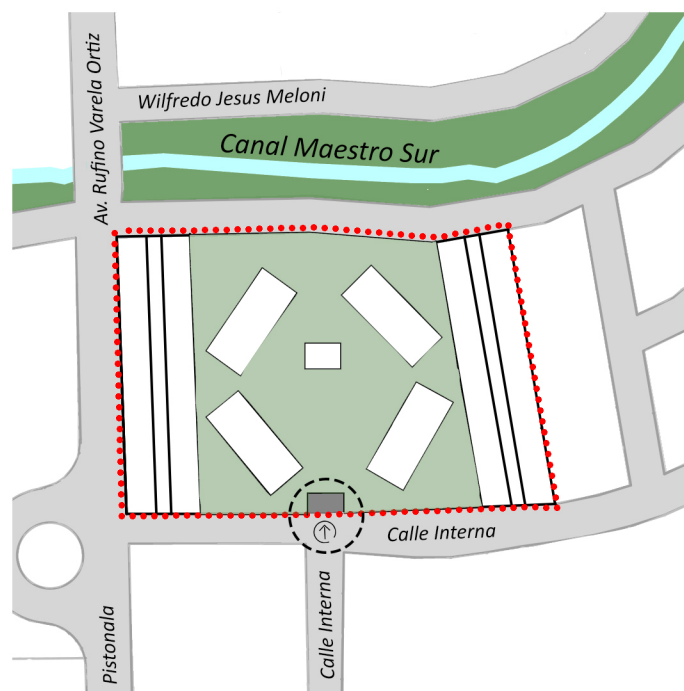
[bit.ly/2LJcr4A](https://bit.ly/2LJcr4A)

Imágenes obtenidas de Google Earth.

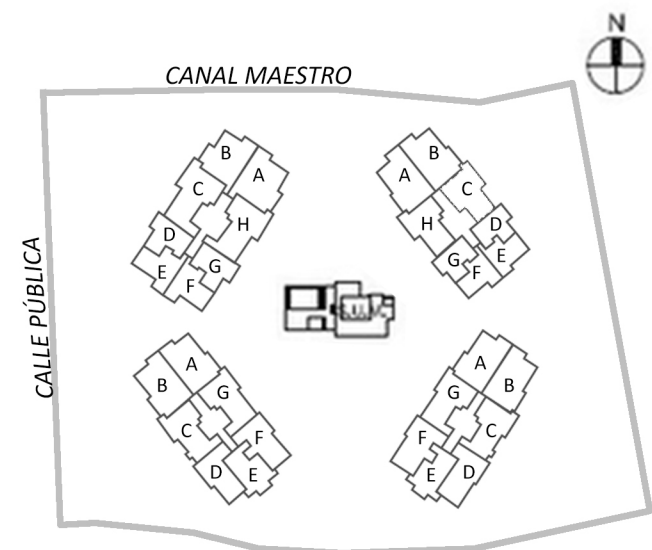
Imágenes propias.

CAD Elaboración propia.

### ACCESOS Y BORDES



### PLANTA DEL CONJUNTO



(cada edificio presenta variaciones tipológicas)

### TIPOLOGÍAS

### FOTOGALERÍA



Vista de una de las Casonas



Vista Aérea del Complejo



Vista de las Áreas Comunes

### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



## **5.1 Viviendas Agrupadas**

- 15. Housing de Miradores
- 16. Housing de Manantiales
  - 17. Casas E
  - 19. Casas Patio





Vivienda Agrupada



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

COMUNITARIO



salón de usos múltiples

PROPIO DE CADA UNIDAD



asador



cochera



patio

PARADA 7

145 UNIDADES

LOTES

6x20 1d -84m2

2d -105m2

3d -127m2

7.4x17.5 2d -106m2

6.87x17.5 2d -106m2

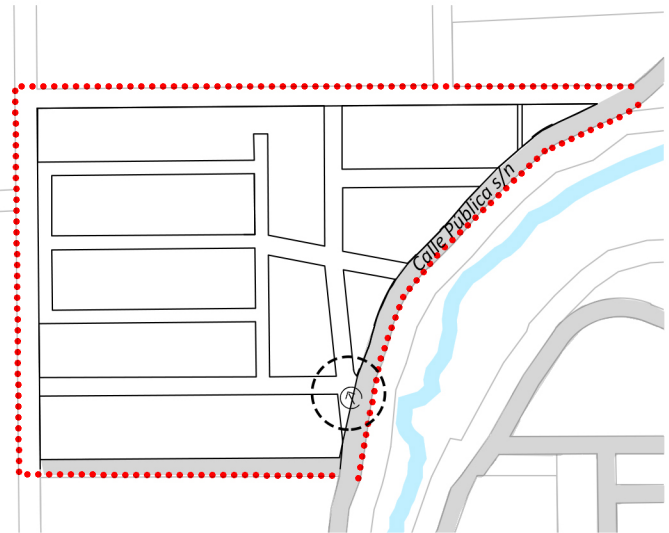
3d -127m2

6 TIPOLOGÍAS

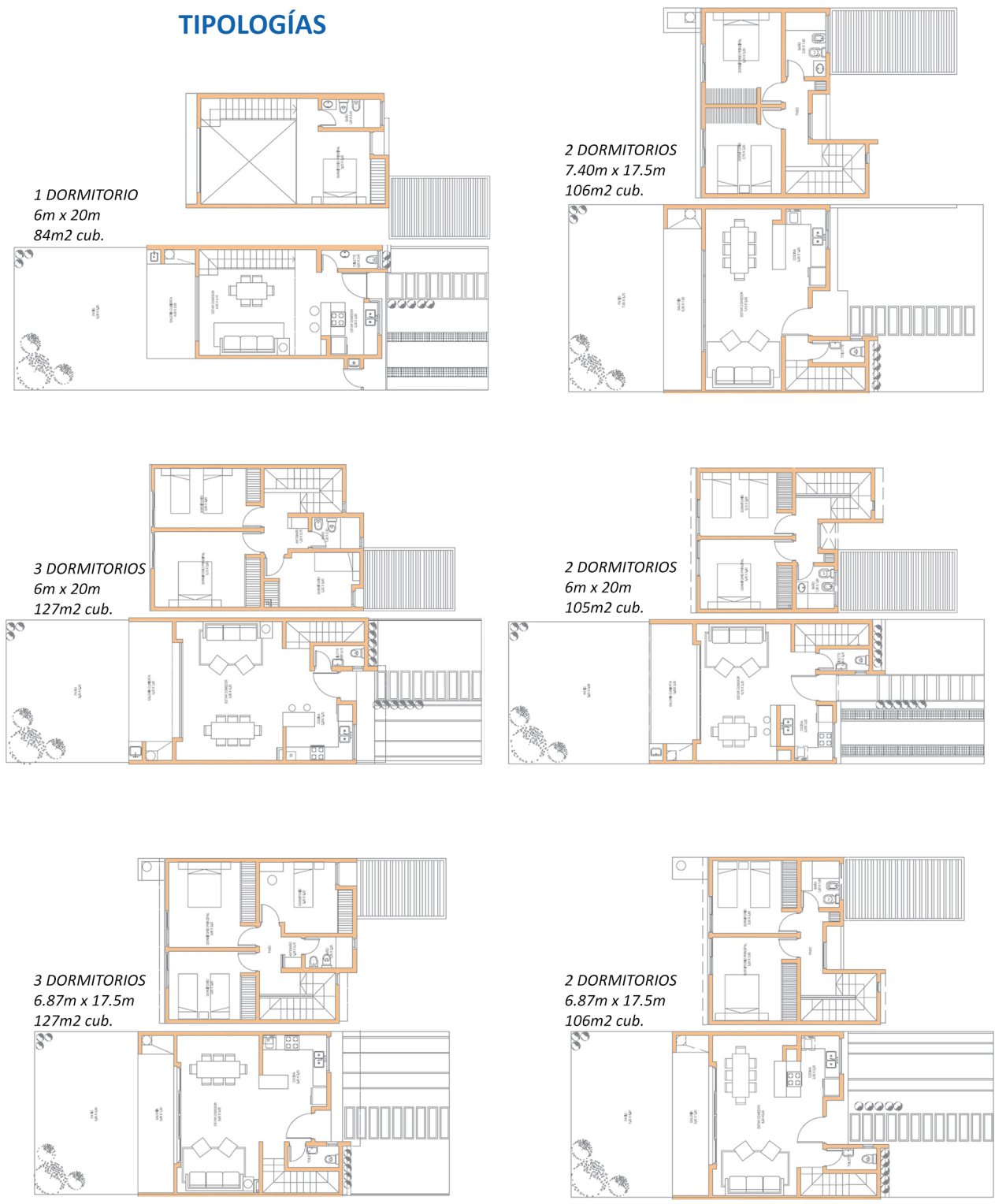
1/2/3 DORMITORIOS

Referencias

**ACCESOS / BORDES**



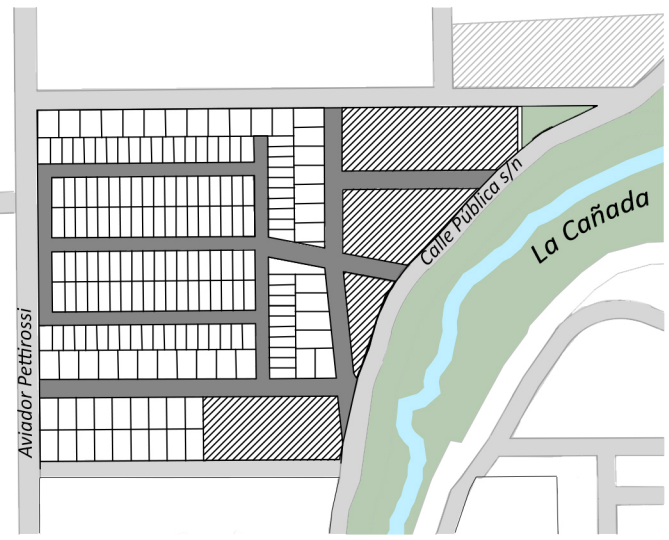
**TIPOLOGÍAS**



**FOTOGALERÍA**



**TRAZADO VIAL / ESPACIOS VERDES / SINGULARIDADES / PARCELAMIENTO**



**PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA**



**2003**



**2007**



**2013**



**2019**



Vivienda Agrupada



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

COMUNITARIO

club house

PILETA  
p/ grandes y chicos

PROPIO DE CADA UNIDAD

asador

cochera

patio

PARADA 6

180 UNIDADES

6 TIPOLOGÍAS

- NEOSTYLE 1 1d
- 2 2d
- 3 3d
- ADVANCE 2 2d
- 3 3d
- PROLIFE 1d

1/2/3 DORMITORIOS

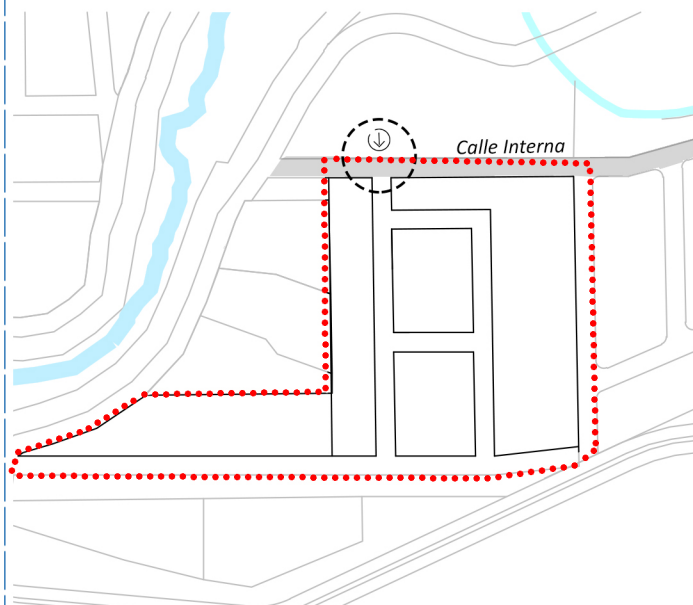
APTO plan mio

Referencias

<https://bit.ly/2K3VZdf>  
[bit.ly/2LJcr4A](https://bit.ly/2LJcr4A)

Imágenes obtenidas de Google Earth.  
Imágenes propias.  
CAD Elaboración propia.

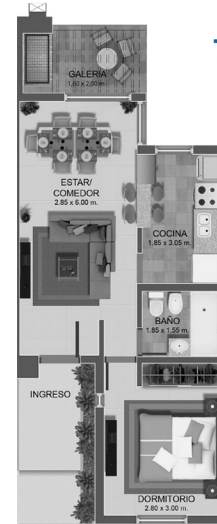
## ACCESOS / BORDES



## TRAZADO VIAL / ESPACIOS VERDES / SINGULARIDADES / PARCELAMIENTO



## TIPOLOGÍAS



1 DORMITORIO  
NEOSTYLE 1



3 DORMITORIOS  
ADVANCE 3  
← p. baja  
p. alta ↑



3 DORMITORIOS  
NEOSTYLE 3  
← p. baja  
p. alta ↓



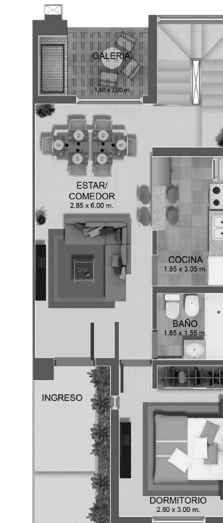
2 DORMITORIOS  
NEOSTYLE 2  
← p. baja  
p. alta ↓



2 DORMITORIOS  
PROLIFE  
← p. baja  
p. alta ↑



2 DORMITORIOS  
ADVANCE 2  
← p. baja  
p. alta ↑



## FOTOGALERÍA



Ingreso



Vista Obra



Vista Áreas Comunes



Vista Aérea del Conjunto

## PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019



### Vivienda Agrupada



### Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

PROPIO DE CADA UNIDAD



asador



cochera para 2 automóviles



patio



lavadero separado

PARADA 5

s/d UNIDADES

2 DORMITORIOS

1 TIPOLOGÍA ESPEJADA



### Referencias

<https://bit.ly/2XDeKrq>

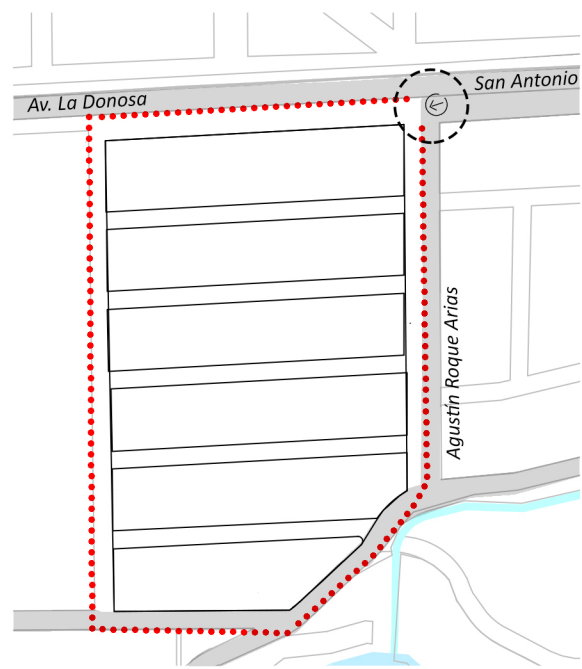
[bit.ly/2LJcr4A](https://bit.ly/2LJcr4A)

Imágenes obtenidas de Google Earth.

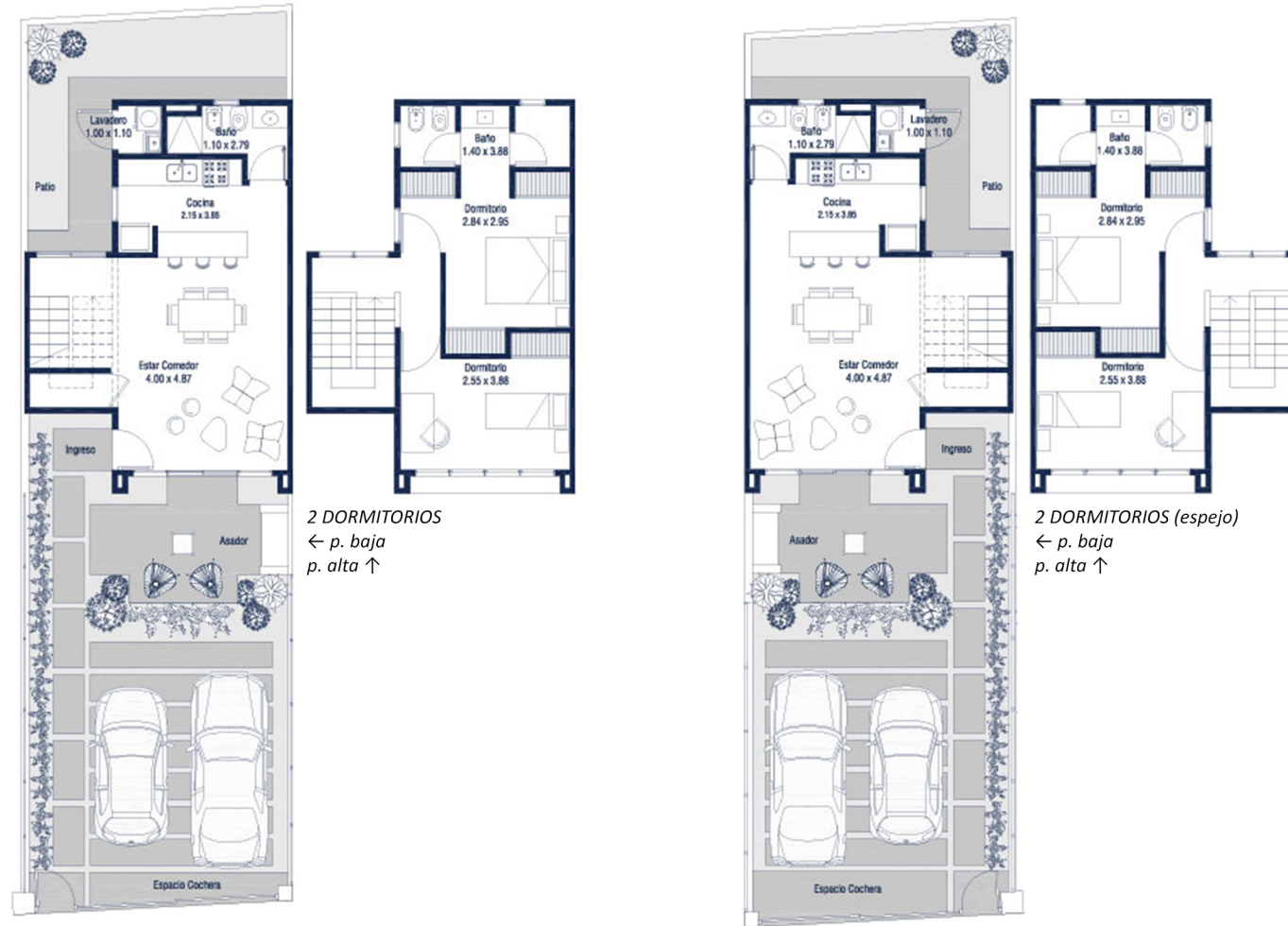
Imágenes propias.

CAD Elaboración propia.

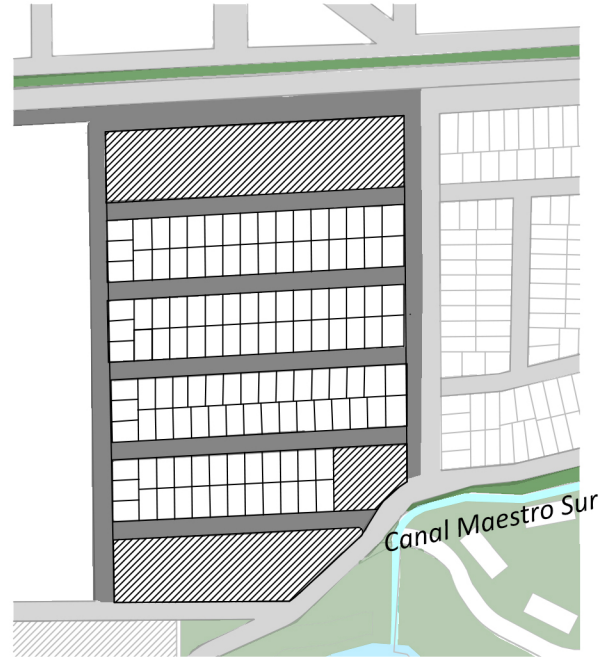
### ACCESOS / BORDES



### TIPOLOGÍAS



### TRAZADO VIAL / ESPACIOS VERDES / SINGULARIDADES / PARCELAMIENTO



### FOTOGALERÍA



Delimitación Perimetral sobre calle San Antonio



Frente Casas E



Fondo Casas E



Patio Casas E

### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019





Vivienda Agrupada



Descripción



imagen satelital del complejo manantiales



plano general del complejo manantiales

**COMUNITARIO**

- quincho + asadores
- club house
- PILETA p/ grandes y chicos

**PROPIO DE CADA UNIDAD**

- asador
- cochera para dos automóviles
- pileta
- patio principal y secundario

PARADA **4**

**22** UNIDADES

**2/3** DORMITORIOS

**2** TIPOLOGÍAS  
2d  
3d

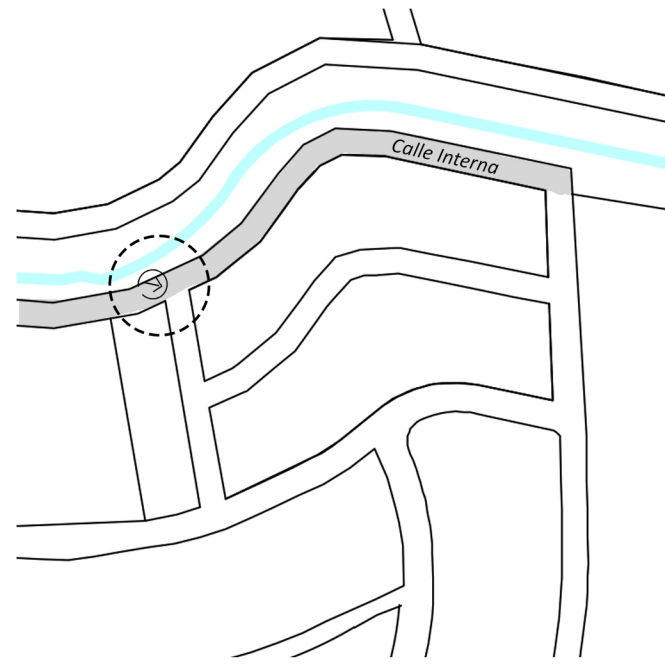


**URBANIZACIÓN en desarrollo**

Referencias

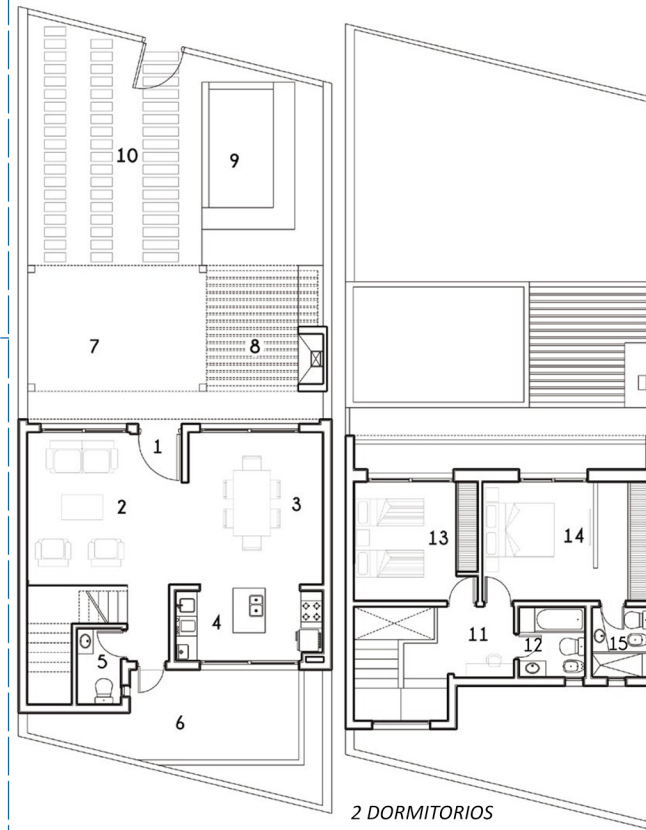
<https://bit.ly/2lpBJzM>  
Imágenes obtenidas de Google Earth.  
Imágenes propias.  
CAD Elaboración propia.

### ACCESOS / BORDES

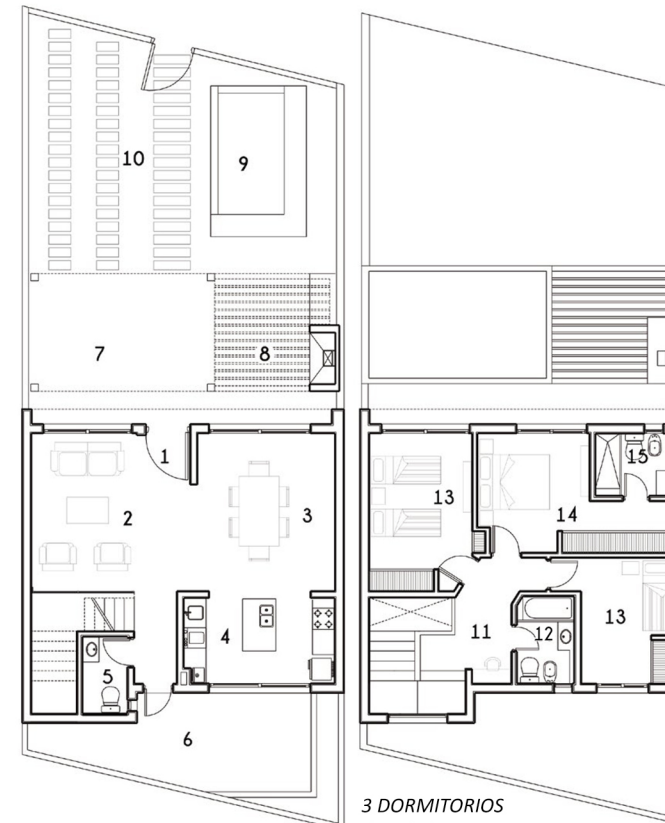


### TIPOLOGÍAS

- | REFERENCIAS         |                          |
|---------------------|--------------------------|
| 1. Acceso           | 8. Asador                |
| 2. Estar            | 9. Pileta                |
| 3. Comedor          | 10. Patio principal      |
| 4. Cocina           | 11. Escritorio           |
| 5. Toilete          | 12. Baño                 |
| 6. Patio            | 13. Dormitorio           |
| 7. Cochera- galería | 14. Dormitorio principal |
|                     | 15. Baño en suite        |



2 DORMITORIOS  
 ← p. baja  
 p. alta ↑



3 DORMITORIOS  
 ← p. baja  
 p. alta ↑

### FOTOGALERÍA



Frente Casas Patio



Casas Patio en Obra

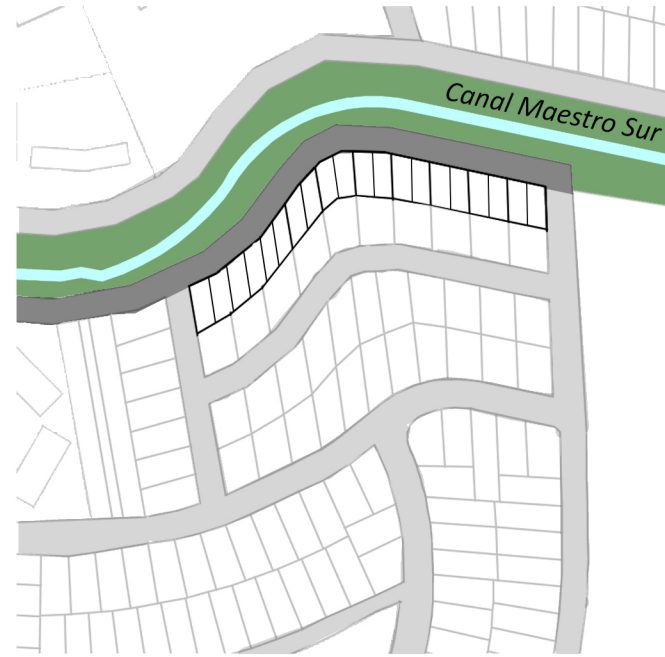


Patio



Delimitación Perimetral sobre Canal Maestro Sur

### TRAZADO VIAL / ESPACIOS VERDES / SINGULARIDADES / PARCELAMIENTO



### PROCESO DE CONSOLIDACIÓN URBANA



2003



2007



2013



2019

## 6. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO

En este capítulo hemos realizado un recorrido por los productos residenciales que se construyen dentro del megaemprendimiento Manantiales, con la intención principal de dar cuenta que cada uno de esos productos reúne características suficientemente contundentes como para ser considerados como proyectos recurrentes y arquitecturas de producción. Entendemos que el mercado exige a la producción de viviendas el acortamiento del proceso proyectual en base al uso de esquemas de probada eficiencia. También hemos construido la evidencia suficiente a partir del relevamiento de los productos para sostener que las características señaladas se replican en todas las escalas, desde el plan maestro hasta la unidad habitativa. Entendemos que la deliberada construcción de barreras y límites son la clave de la construcción de enclaves, que resultan funcionales a la construcción de una ciudad neoliberal, que posee como características principales a la segregación y la fragmentación.

En el caso de estudio de esta tesis, segregación y fragmentación se potencian: no solo se construyen enclaves segregados de la ciudad existente, sino que, además, el megaemprendimiento se constituye en una sumatoria de productos inmobiliarios fragmentados. En este punto, nos interesa señalar como debilidad de este modelo el fraccionamiento del espacio público y su degradación. El suelo resulta compartimentado al extremo, separado de la urbanidad barrial: como se señalara durante el desarrollo del capítulo, la seguridad de un conjunto garantizada por cercos, guardias o sistemas de monitoreo, no siempre son accesibles para conjuntos de pocas unidades. La construcción de los bordes (tanto del conjunto como de los límites medianeros entre unidades), librados a la decisión de cada condómino, trae aparejado un collage de tipos de vallados que contrarresta la intención de unidad del conjunto en su totalidad. Situación que hemos detectado también en los conjuntos de viviendas colectivas, en los departamentos ubicados en planta baja y en las franjas de conexión con espacios comunitarios. En esta instancia y recuperando lo evaluado respecto del caso de estudio, reafirmamos la mención de Fernández Galiano (2003), cuando señala que el registro ominoso de las fronteras materiales hace daño a los que habitan en cualquiera de sus lados.

Pese a las debilidades señaladas, se pueden resaltar notables fortalezas del modelo: hablamos de su alta aceptabilidad social y la posibilidad de recuperar el placer en la vida cotidiana como un derecho inalienable, aun cuando su representación sea un tanto ostentosa. Las amenidades ofrecidas también dan cuenta de las fortalezas del modelo, en tanto posibilitan la posesión conjunta de bienes muy costosos para la adquisición y mantenimiento individual, como piscinas, salones de usos múltiples, etc. Tal vez las debilidades no se deban señalar desde la disciplina del proyecto, desde lo arquitectónico, sino desde cuestiones que atañen a los universos sociales y antropológicos, en tanto este tipo de modelos dan cuenta del resquebrajamiento y de la ruptura del contrato social. De otro modo, no sería posible la constitución de estos centros de integración a un universo de iguales, que excluye la pluralidad e impide la integración de lo otro, de lo diverso. En el proceso de mercantilización de la vivienda, de la mano de los desarrolladores privados, la arquitectura se transforma, a decir de Diez (2008):

“en un apéndice construido de la publicidad, en un recurso para la tematización y el franquiciado de los desarrollos económicos y de sí misma (un paradójico resultante de la noción de forma tipo, de la aspiración a soluciones regularizadas y repetibles). En la era de la obsolescencia programada, de la cultura de masas y la banalización, de la estética de saturación y el arte como *entertainment* en la sociedad del espectáculo que lucidamente adelantó Debord, la arquitectura se hace objeto de consumo y descarte, uno más en el tráfico de ‘experiencias’ y estilos de vida. Es una arquitectura

de enclaves territoriales conectados por autopistas, del shopping a la torre *country*, de 'Temaiken' y 'Mundo Marino' a las urbanizaciones privadas de Pilar y Escobar, más impulsados por la conveniencia de los desarrollos inmobiliarios y la burocracia estatal que por la también influyente ideología modernista de la separación de funciones. Los ideales de la arquitectura moderna son remplazados por verdaderas 'coartadas' de sentido: la tradición y el patrimonio ('con entusiasmo o resignación'), la pobreza ('la ficción de unas soluciones que parecen baratas, aunque no lo sean'), la violencia, el azar, lo natural reducido a *lawn* o carpeta verde donde se apoyan los objetos de consumo, el intento de una estética ecológica, la inocencia o su simulación" (Diez, 2008:139-140)

En los emprendimientos relevados para esta tesis, la construcción del enclave es uno de los factores determinantes e innovadores para la comercialización de viviendas durante el período en estudio; lo cual da cuenta de la ponderación de políticas de mercadotecnia o *marketing* aplicadas a la vivienda. Los enclaves residenciales más o menos equipados con *amenities* son, de alguna manera, el sucedáneo de equipamientos barriales y vecinales tradicionales, como plazas, clubes, etc. De los cuales las nuevas urbanizaciones adolecen y que se registran como carencia en buena parte del proceso urbanizador de la ciudad. Este proceso, pese a la homogénea inclusiva de la trama en damero, registra, en nuestra ciudad, una importante carencia.

Si nos preguntamos si el discurso de los objetos es específico, se diría –junto a las apreciaciones de Baudrillard–, que existe un predominio del grupo de adscripción sobre el grupo ideal de referencia. En otros términos, quienes optan por vivir en *housings*, condominios, o simplemente en un conjunto de perímetro cerrado, replican la postura de las clases más encumbradas de la sociedad, quienes a partir de los '90, eligieron vivir en barrios cerrados o *countries*. A partir de estas consideraciones, el autor señala que: "no cabe duda que los objetos son portadores de significaciones sociales ajustadas a variaciones económicas, portadores de una jerarquía cultural y social (...) y que constituyen un código." (2009: 13). Con el objetivo de construir una discreta evidencia en torno al uso simbólico de estos bordes, hemos recopilado y dispuesto en este trabajo una serie de imágenes tomadas en la ciudad de Córdoba que corresponden a diversos emprendimientos. Estas cercas constituyen el principal rasgo distintivo de los conjuntos estudiados. Presentan, a veces de modo más explícito y otros en formas más sutiles, diferencias en su materialización tanto constructiva como estético-significativa. El diseño de los cercos adscribe a una lógica o a una retórica de la que intentaremos dar cuenta a partir de sus rasgos constitutivos.

En suma, en el presente capítulo dimos cuenta de los rasgos más específicos del megaemprendimiento estudiado, de modo tal que fuese posible suscribirlos a los procesos de urbanización neoliberales. Todas las características mencionadas durante este apartado (construcción por enclaves, cercos perimetrales de distinto orden, accesos excluyentes, inclusión de *amenities*, etc.) se corresponden con una lógica particular de urbanización que busca responder permanentemente a aquello que el mercado señala como más relevante en la demanda y, al mismo tiempo, a lo que puede generar mayores ganancias. En este punto, es interesante dar cuenta de cómo se genera, a nuestro entender, un espiral simbólico que acompaña a la materialización de los proyectos residenciales. En otras palabras, si bien se comprende que la oferta está ajustada a la demanda, no deja de ser cierto que cuanto mayor es la exaltación de las "virtudes" de este tipo de proyectos, la demanda crece y no sólo responde a determinadas condiciones materiales de existencia (por ejemplo, en lo que respecta a la seguridad). Estamos hablando, en realidad, de un modo de habitar lo urbano que también busca satisfacer ciertos requerimientos de clase, al tiempo que se separa, material y simbólicamente, de las clases sociales que se consideran menos acomodadas.

Finalmente, en el capítulo siguiente daremos cuenta de los marcos jurídicos de contención que posibilitaron y posibilitan la urbanización en estas claves. Nos abocaremos a los Convenios Urbanísticos, como modo de garantizar a los grupos desarrollistas la intervención en todo lo que implican los procesos de urbanización, en un doble juego en el que el Estado aparece y se retira, de modo tal que pueda avanzarse en la construcción de la ciudad neoliberal.



## CAPÍTULO VI

# MARCO JURÍDICO DE CONTENCIÓN: CONVENIOS URBANÍSTICOS

### INTRODUCCIÓN

En este capítulo nos proponemos el análisis de los distintos convenios urbanísticos que viabilizan la existencia y permanencia del megaemprendimiento Manantiales, con el fin de demostrar que se constituyen como instrumentos legales que aproximan la práctica urbanizatoria al concepto de *extraterritorialidad*. Lo afirmamos de este modo porque los convenios producen cambios y adecuaciones de las normativas vigentes para polígonos determinados; es decir, transforman el carácter urbanístico de un predio, en un sitio dado, respecto de tres aspectos fundamentales: el fraccionamiento de la tierra, el uso del suelo y las formas de ocupación del mismo.

Por otra parte, entendemos pertinente en este capítulo, realizar un análisis que nos permita evaluar si el concepto de *extractivismo urbano*, entendido como un patrón de acumulación basado en la sobreexplotación de los recursos existentes en la ciudad, se aplica para el caso de estudio. Finalmente, nos interesa dar cuenta de cómo el abandono del rol del Estado en la planificación de la ciudad es suplantado por los intereses y acciones directas de agentes privados. Esta omisión y segregación del rol de los estados nacionales, provinciales y municipales, posibilitan la aparición de un conglomerado de productos inmobiliarios que se suceden en el espacio urbano sin solución de continuidad: la expansión de urbanizaciones cerradas o semiabiertas, con servicios privatizados.

Hasta ahora, hemos desarrollado los tres conceptos teóricos fundantes de esta tesis doctoral: *extraterritorialidad*, *extractivismo* y *privatopía*, al tiempo que hemos constatado cómo estos conceptos se materializan en el caso de estudio “Manantiales: Ciudad Nueva”. Si bien hemos dado cuenta en casi todos los capítulos del presente trabajo, de que la intervención del Estado es funcional a los intereses de los desarrolladores urbanos, aquí nos interesa reconocer las modificaciones legales necesarias que permiten determinadas urbanizaciones. A partir de la firma del primer Convenio Urbanístico entre la Municipalidad de Córdoba y el grupo desarrollista, señalamos modificaciones a la intensidad del uso de suelo y otras excepciones específicas, todas tendientes a obtener beneficios especiales en la urbanización del sector estudiado.

### 1. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

Los convenios urbanísticos, también conocidos como “concertaciones público-privadas” o “programas de participación público-privada”, son arreglos que permiten la convergencia de actores

tanto del sector estatal como del privado, con el objetivo de realizar obras de infraestructura de gran escala. A través de este mecanismo se ponen en marcha proyectos que se vinculan con las políticas públicas de un determinado gobierno. En general, dentro de la literatura especializada al respecto, se ha alertado sobre el alto margen de discrecionalidad que conlleva este tipo de gestión. Hablamos de una discrecionalidad que se manifiesta en la priorización de obras que suelen ser indispensables para determinados proyectos de urbanización, y que son presentadas como obras para el beneficio de la comunidad.

La planificación normativa que se intentó poner en práctica desde la década del setenta (en Córdoba) respondía a una política urbanística que tendía a limitar el uso del suelo y la edificabilidad en el mismo. Estas políticas se basaban en que el ordenamiento territorial debía hacer prevalecer el bien común por sobre los intereses de los particulares. Sin embargo, con la aparición de los convenios urbanísticos, el paradigma dominante produjo un giro radical. Desde la lógica de mercado se cuestiona el poder estatal por su incumbencia y repercusión económica sobre determinados sectores urbanos. En este sentido Fernando Jiménez (2008) señala:

“La justificación es clara: el interés general de una ordenación territorial racional debe prevalecer sobre las preferencias particulares de los propietarios. La cuestión es que, dada la repercusión económica que tiene que el suelo esté destinado a un uso u otro o que se le asigne una mayor o menor edificabilidad, estas decisiones administrativas pueden llegar a tener un indudable efecto sobre el patrimonio de los propietarios del suelo” (2008:265).

En términos académicos, tanto la planificación estratégica como los convenios urbanísticos han sido ampliamente difundidos con alguna reticencia por parte de quienes aún creen que el Estado no se puede retirar de la planificación de la ciudad, pero con amplia aceptación por quienes sostienen que un Estado desfinanciado difícilmente pueda hacer frente a obras públicas sin el aporte de los grupos empresariales.

En este contexto de tensiones y planteos dispares, se encuentra el mecanismo legal de los convenios como una solución que, a cambio de los beneficios económicos que consiguen las empresas por la flexibilización de los patrones de usos del suelo, los gobiernos locales participan de la captación de plusvalías mediante obras determinadas.

Por otro lado, también se ha comprendido a los convenios urbanísticos como una forma de lograr consensos que permitan la formulación e implementación de iniciativas de desarrollo. Este dispositivo tiene gran aceptación desde la óptica y lógica de mercado. Se trata de un mecanismo que facilita la habilitación, aprobación y puesta en funcionamiento, tanto de emprendimientos residenciales como de obras de infraestructura de servicios. El cambio de paradigma sustenta en el hecho de que el Estado abandona su rol de proveedor de servicios e infraestructuras, y se habilita al capital privado a intervenir e incluso proponer estos proyectos de gran escala.

En síntesis, podemos señalar que el convenio urbanístico es un dispositivo que agiliza la negociación entre capitales privados nacionales o internacionales y estamentos estatales, municipales, provinciales o nacionales. Se trata de un instrumento que tiende a minimizar las regulaciones por parte del Estado y así permitir que los capitales fluyan y se instalen según la conveniencia señalada por la lógica *mercadocéntrica*.



No son pocos los autores que nos advierten sobre las implicancias socio-territoriales de la injerencia del capital privado en actuaciones que, en realidad, corresponden al Estado. En este sentido, Pablo Ciccolella (2011) sostiene que el Estado pasa a cumplir un rol subsidiario respecto de las estrategias empresariales, lo cual implica inusuales transformaciones del espacio urbano. Por su parte, Carlos De Mattos (2010) asevera al respecto:

“Este fenómeno implica un cambio en el modo de gestión de la ciudad basado en una disminución de la intervención y la inversión público-estatal, que ubicó al capital privado en el centro del desarrollo y configuración urbana, al tiempo que estimuló el desarrollo de una dinámica neoliberal en la producción de la ciudad” (2010: s/d).

En líneas similares, Navatta (2018) recupera a Svampa (2014), Viale (2014) y Pintos (2012), con el objetivo de resaltar que:

“Esta articulación público-privada es la base del modelo (neo) extractivista: la no regulación del mercado por parte del Estado, promoviendo la capacidad de las corporaciones de adquirir tierra como reserva de valor obteniendo renta extraordinaria, haciendo prevalecer su valor de cambio por sobre su valor de uso, y generando mecanismos de especulación inmobiliaria financiera, permitiendo, a través de normativa específica, el desarrollo de mega emprendimientos a gran escala que modifican el espacio urbano.” (Navatta, 2018: 95)

### 1.1 El Decreto 966/05

En el año 2005, a través del Decreto 966 de Régimen Nacional de Iniciativa Privada, se generó un instrumento legal que permitió encarar jurídicamente la intervención de proyectos privados en obras de infraestructura y vivienda. La intención de la legislación fue explícitamente la de lograr una oferta más amplia de proyectos y de servicios. Sin ánimos de realizar un pormenorizado análisis de la norma, consideramos importante señalar que en el primer considerando se establece:

“Que el Estado nacional debe propender, entre sus múltiples funciones, al desarrollo de actividades de interés público, destacándose entre ellas, las dirigidas a promover mecanismos que alienten la actividad privada, motivando a los particulares para tal fin, a través de distintos instrumentos, ágiles e idóneos” (Dec. 966/2005).

Este fragmento vuelve insoslayable la función del Estado como alentador de la actividad privada y como promotor de particulares a través de la utilización de instrumentos legales específicos que son calificados como “ágiles e idóneos”. Estos postulados son preceptos neoliberales básicos y devienen de un arquetipo de lo que se considera privatopía. Esta afirmación se basa en el considerando recuperado, que sostiene de manera clara que es función del Estado alentar la actividad privada, incluso allí donde los espacios deben ser garantizados de manera tal que contribuyan al bien de la comunidad.

El Estado puede y debe imponer reglas que limiten la acción extractivista de los desarrolladores privados; sin embargo, en el eje básico de la primera legislación al respecto, se coloca al Estado como un actor que, antes que otra cosa, debe promover la actividad privada en materia de desarrollo urbano. Más adelante veremos cómo los marcos legales se van reconfigurando de forma tal que el accionar *privatopico* y *extraterritorial* se vuelve más evidente, al tiempo que se soslaya progresivamente el rol del Estado como garante del bien común.

El séptimo considerando sostiene que los mecanismos y procedimientos dispuestos en la normativa hasta entonces vigente: “deben ser revisados con el objeto de tornar viables y ejecutables los proyectos de iniciativa privada, adecuándolos a la realidad económica y social imperante.” En el mismo sentido, se continúa argumentando en favor de que el Estado debe modernizarse, tal como se proponía en la década del noventa, a los efectos de favorecer y promover el accionar privado. Para reforzar la injerencia de las iniciativas privadas, dice el décimo primer considerando, debe definirse “un mecanismo de incentivos y privilegios en beneficio del autor de la iniciativa, que reconozca el esfuerzo y los recursos empleados y represente un verdadero estímulo para la generación de ideas”.

Muchos autores han alertado que, a partir de este decreto, el Estado abandona su rol en planificación territorial. Esto se vuelve evidente, en tanto los privilegios que comprende la normativa se activan con la presentación espontánea por parte del particular, no cabiendo la posibilidad de que la administración convoque a otros particulares a presentar nuevas iniciativas.

Lo más relevante de esta normativa a nivel nacional es el intento de persuadir a otros estamentos estatales para generalizar un mismo régimen que favorezca la iniciativa privada. En el Art. 7º, de hecho, se invita a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a “adherir a las disposiciones del presente decreto” (Dec. 966/2005). Es importante destacar que, este marco normativo nacional tiene su correlato en el ámbito de diversos municipios como Rosario, Mendoza y Córdoba, entre otras ciudades.

A continuación abordaremos, en referencia al caso de estudio, el modo en que la Municipalidad de Córdoba se adecúa a esta iniciativa bajo la figura del Convenio Urbanístico que es sostenido por los agentes gubernamentales como un “necesario viraje hacia la modernización del Estado”: hablamos de la supuesta agilización de los trámites municipales en función de las demandas de los actores privados para la urbanización de territorios *rururbanos* y las obras de infraestructuras necesarias para las propias urbanizaciones.

## **2. ORDENANZA Nº 12.077: LA REGULACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

La ordenanza Nº 12.077 es sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba en el mes de setiembre de 2012. Tiene por objeto la regulación de los convenios urbanísticos “entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado, en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo de predios ubicados en el ejido municipal de la ciudad de Córdoba”, según se destaca en el artículo primero.

La norma consta de seis títulos divididos en sus correspondientes capítulos, y 31 artículos. A saber: el *Título I* se ocupa de las disposiciones preliminares y contiene los Artículos 1º y 2º, donde se especifican el objeto y el ámbito de aplicación de la norma.

El *Título II* da cuenta de las disposiciones generales de los convenios urbanísticos, los motivos de la concertación (Art. 3º); de la participación de las partes intervinientes: iniciador (Art. 4º); ejecutivo municipal (Art. 5º) y concejo deliberante (Art. 6º). Los Art. 7º y 8º indican cómo se deben presentar los inmuebles involucrados y la relación con la aplicación de la normativa municipal vigente.

El *Título III*, bajo la denominación de *Disposiciones Particulares*, se ocupa de los beneficios devenidos de los convenios y de los hechos que los generan (Art. 13º); de la determinación de la participación del municipio en el beneficio (Art. 14º); de las formas de integración de la misma (Art. 15º) y de la afectación de los recursos provenientes de la participación municipal (Art. 16º).

El *Título IV* contiene los tres artículos donde se indica cómo se deben exponer los motivos del convenio por parte del iniciador (Art. 9º y Art. 10º); y el Art. 11º se refiere a los derechos y las obligaciones de las partes.

El *título V* dispone cuáles son los órganos de aplicación, de coordinación y de control para la determinación la factibilidad, de la valoración y del mérito de la concertación, así como la vigencia de la misma. (Art. 17º al Art. 22º). Además, prevé y dispone la creación del Registro Municipal de Convenios Urbanísticos y de los principios rectores del mencionado registro (Art. 23º al Art. 27º).

Finalmente, el *Título VI* se ocupa de las disposiciones generales y de forma (Art. 28º al Art. 31º).

A continuación, daremos cuenta de algunos detalles de la ordenanza y los pondremos en discusión teórica con los conceptos de *extraterritorialidad*, *privatopía* y *extractivismo urbano*. Estas categorías conceptuales son las que operativizan la argumentación en torno a cómo las políticas neoliberales operan en el estado actual de las cosas y a lo que, a nuestro criterio, constituyen las principales debilidades y amenazas para la construcción de una ciudad democrática, equitativa y plural. En este sentido, el protocolo de suscripción de convenios establece que los mismos se suscriben entre el intendente de la ciudad y las personas físicas o jurídicas, y que son *ad referendum* del Concejo Deliberante. La debilidad que subyace a este apartado es que el Poder Ejecutivo de la ciudad de Córdoba, por disposición de la Carta Orgánica Municipal, tiene mayoría en el Concejo. De allí la dificultad concreta de que puedan ser atendidos argumentos opuestos a lo ya suscripto por el ejecutivo.

## 2.1 Implicancias del artículo segundo

El Art. 2º desagrega los objetivos fundamentales de la regulación de estos convenios en tres cuestiones específicas:

- “Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económico-financiero, que doten al Gobierno Municipal de las herramientas de gestión para favorecer el desarrollo de la Ciudad, promoviendo la inversión privada, en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público”.
- “Fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público – privados para la realización de proyectos, o la gestión de áreas o servicios urbanos”.
- “Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la Ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos”.

Tanto en el Art 2º como en las normativas anteriormente descritas, subyacen dos conceptos de interés para esta tesis: *extraterritorialidad* y *privatopía*. Lo entendemos de ese modo, ya que las regulaciones legales muestran la necesidad de generar instrumentos normativos para la contención

jurídica de emprendimientos urbanísticos propuestos por entes privados. Esta suerte de alianza estratégica se asienta sobre la idea de que se favorecerá el desarrollo y la transformación de la ciudad de manera rápida y sin comprometer fondos públicos. Aquí una observación pertinente es que, si bien el Estado debiera hacerse cargo de las situaciones urbanas o de cualquier índole que atañen al bien público, es notoria la escasez de recursos para la ejecución de obras que simplemente provengan de la financiación estatal. El problema se torna, a nuestro entender más peligroso, cuando la intervención privada viene a imponer una lógica que no es la del interés general sino la del mercado y que produce espacios construidos que no son para el mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, sino para la acumulación y reproducción del capital. Las consecuencias más visibles contradicen el fin último del Estado como protector de la sociedad.

El mecanismo de intervención “público-privado” supone, en teoría, la aceleración de los tiempos de ejecución, de planificación, de proyecto y de diseño, al ser éstos asumidos por los entes privados. Cabe aquí preguntarse por el rol del Estado que, en su apogeo, controlaba la mayoría de las variables económicas, políticas y sociales de una comunidad. El pasaje de la planificación normativa a la estratégica, se vuelve *mercadocéntrica* con la aparición de los convenios urbanísticos, en tanto se modifica el enfoque *estadocéntrico* que tuvo hasta los años ochenta. Este desplazamiento del Estado en el proceso de toma de decisiones trascendentales en la construcción de la ciudad, muestra cómo arribamos a una perspectiva menos interesada por el ejercicio del poder por parte del Estado, y más orientada desde la lógica neoliberal. Todo esto no es menor, pues conlleva que los intereses públicos se encaminan hacia la promoción constante de la inversión privada, en desmedro del interés general. Es decir que la ciudad bajo el signo del neoliberalismo se construye desde intereses privados, desde la lógica de mercados y con la seguridad de que el Estado se convierte en promotor y facilitador de estas iniciativas.

## 2.2 Implicancias del artículo tercero

El Art. 3º remarca el carácter *extraterritorial* y *privatópico* de los convenios urbanísticos, al hacer explícito que la concertación se realiza a partir:

“del interés del iniciador de propiciar la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo, a los efectos de viabilizar una intervención sobre la o las parcelas que requiera de la modificación de las normas vigentes al momento de la celebración del Convenio” (Ord. 12.077/12).

Esto quiere decir que, a demanda de los desarrolladores privados, el municipio está habilitado por este instrumento legal para autorizar cambios y / o adecuaciones a las normativas vigentes. En el apartado siguiente vemos cómo el convenio es, además, la herramienta que permitirá al Estado Municipal participar de los beneficios otorgados discrecionalmente a un privado en un polígono determinado.

## 2.3 A cerca de los beneficios para el sector privado

- El Art. 3 define que: “se considerará beneficio al resultante como consecuencia de la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso, ocupación del suelo y/o cualquier

otra acción que mejore su aprovechamiento y utilización” (2012:3). Para la determinación del beneficio se tomará como base la resultante de la aplicación de la normativa vigente en el predio o polígono motivo de la concertación.

- El Art. 8º indica que para el cálculo del beneficio deberá compararse “la normativa municipal vigente en lo que, a fraccionamiento de tierras, uso y ocupación del suelo, Código de Edificación y toda otra aplicación respecta” con “las nuevas condiciones de fraccionamiento y/o uso u ocupación del suelo, y toda otra condición de utilización que se autorice.” (2012:8)

En el *Capítulo II del Título III* del texto, se explicitan los conceptos a tener en cuenta para la determinación del beneficio en cuestión. El Art. 14º contiene aquello que la legislación considera necesario para determinar la participación del Municipio en ese beneficio. Se deberán atender:

- a) Cuando la acción urbanística genere un cambio en el fraccionamiento y/o uso del suelo:
  - El beneficio otorgado en el Convenio se determinará en relación a la superficie neta urbanizada y/o al número de parcelas resultantes por las nuevas condiciones de fraccionamiento y/o uso del suelo.
  - La participación del Municipio en el beneficio, representará un porcentaje no menor al quince por ciento (15 %) de la superficie neta urbanizada y/o el número de parcelas resultantes por las nuevas condiciones, en los supuestos de que la parcela corresponda a áreas no urbanizables.
  - La participación del Municipio en el beneficio representará un porcentaje no menor al diez por ciento (10 %) de la diferencia en la cantidad de parcelas resultantes por las nuevas condiciones de fraccionamiento y/o uso del suelo.
- b) Cuando la acción urbanística genere mayor aprovechamiento de la ocupación del suelo:
  - El beneficio otorgado en el Convenio se determinará en relación al incremento en superficie edificable resultante por las nuevas condiciones.
  - La participación del Municipio en este caso, representará un porcentaje no menor al diez por ciento (10 %) del incremento en superficie edificable resultante por las nuevas condiciones.
- c) Cuando la acción urbanística genere cualquier otro tipo de mejor aprovechamiento de la parcela, los informes técnicos que deban realizarse para la aprobación del Convenio deberán determinar el monto del beneficio y la participación del Municipio en el mismo.

Dado que el cálculo se realiza en función de comparar la resultante económica de la aplicación de la normativa vigente con las modificaciones a la norma, nos preguntamos si existen en la norma mecanismos para calcular el beneficio en áreas con restricción a la edificación o fraccionamiento del suelo por ser: reservas de verde; de interés histórico; remanentes de bosque nativo; cursos de agua, etc. En este sentido, la ordenanza aclara que se “deberá tener especialmente en consideración el impacto socio-ambiental de la intervención propuesta, conforme a la normativa en la materia tanto de orden Municipal, Provincial y Nacional”. Sin embargo, el escrito no genera directamente mecanismos económico-legales para otorgar un valor a aquellos enclaves en situaciones privilegiadas, por lo cual no opone resistencia clara al *extractivismo urbano* respecto de los mismos.

El mismo artículo desagrega el modo de participación del Municipio en los *beneficios* que se obtienen de los cambios en las ordenanzas vigentes para un determinado predio. Los beneficios obtenidos – como consecuencia en los cambios en el carácter urbanístico del polígono– deben ser compartidos entre el Municipio y la empresa desarrolladora<sup>1</sup>. Sin embargo, la complejidad de esta coparticipación público-privado radica en la cuantificación de beneficios intangibles. De esta manera, el Estado se asocia a los desarrolladores urbanos, pero a expensas de las iniciativas privadas y con escasa participación en el proceso de urbanización.

El Art. 12 hace partícipe al Gobierno Municipal de los beneficios del negocio inmobiliario y señala que la normativa de convenios urbanísticos se aplica cuando se autorice “una modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y/u ocupación del suelo vigentes, que implique un incremento en su aprovechamiento”. Esto es por tratarse de actos que “generan beneficios a la parcela y que otorgan derecho a la Municipalidad de Córdoba a participar del mismo.” La discrecionalidad implícita en este tipo de arreglos entre un gobierno siempre ávido de liquidez y un mercado que debe garantizar la reproducción ampliada del capital, hace evidente que la vivienda, el suelo urbano y la ciudad en su conjunto, se transforman en un *comodity*. Estas maniobras especulativas que extraen valor de la ciudad (*extractivismo urbano*), requieren de normas *extraterritoriales* que producen cambios en las normativas a demanda de agentes inmobiliarios *privados*.

En un intento por preservar los intereses del Estado y los espacios públicos, el Art. 7 exige a la empresa desarrollista la descripción jurídica y física del predio, así como la situación urbana respecto “al ordenamiento territorial, a las condiciones de uso y ocupación del suelo según las normas vigentes, y en relación a obras, planes y programas urbanísticos del Municipio”. Aquí entendemos que radica otra debilidad de la legislación, debido a que las obras, planes y programas urbanísticos de la Municipalidad de Córdoba no han logrado consolidarse como tales. Como mencionáramos en el Capítulo III del presente trabajo de investigación, el Municipio no logró consensuar en planes o normativas buena parte de los diagnósticos o bases para el ordenamiento territorial elaborados por distintas gestiones.

El Art. 15º establece las formas, los momentos y la etapabilidad en que el Municipio hace efectiva su participación en los beneficios: a) en dinero en efectivo; b) transfiriendo al dominio municipal un porcentaje de la superficie neta urbanizada, según corresponda, de acuerdo a lo establecido en el Art. 3º de la Ordenanza N° 11.988; y c) mediante la ejecución de obras de infraestructura, equipamientos sociales, u otras a ser determinadas por el Municipio, cuya inversión sea equivalente en su valor a los porcentajes que se establecen en el Art. 14º de la misma ordenanza.

La normativa habilita a que cualquiera de las formas o sus combinatorias pueden ser consensuadas entre las partes y quedar explicitadas en el convenio. Al respecto, consideramos que la principal debilidad de este instrumento es que, en definitiva, fomenta la *extraterritorialidad*, la excepcionalidad a las normas vigentes. Pese a que la normativa dispone que los convenios a celebrar deben ser concurrentes a planes, programas, obras y acciones de interés público (Art. N° 2), la Municipalidad de Córdoba debiera tener un plan de desarrollo urbano convenientemente aprobado

---

<sup>1</sup> Los cálculos referentes a la plusvalía obtenida generan grandes discusiones entre los ediles debido a la disparidad de criterios y el oportunismo político. Estas disputas son saldadas y quedan plasmadas en la norma por la condición mayoritaria que tienen los gobiernos de turno en el Concejo Deliberante.

---

y consensuado. Si no se hace de este modo, el desarrollo urbano termina transformándose en un mecanismo de captación de fondos extras, y comienza a dar cuenta del abandono del rol de Estado en la planificación de la ciudad, otrora tendiente a preservar el bien común.

En otro orden de cosas, en los Artículos 17º, 18º y 19º, se definen cuáles son los órganos de *aplicación, de coordinación y de control*. Por un lado, tenemos que el órgano de aplicación es la Secretaría de Desarrollo Urbano, con el asesoramiento de una Comisión de Convenios Urbanísticos de la que participan la Dirección de Planeamiento Urbano, la Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, la Dirección de Obras Viales, la Dirección de Redes Sanitarias y Gas, además de contar con la participación de todas las dependencias municipales de las que se requiera su intervención para la elaboración de los estudios e informes previos a la celebración de cada Convenio. Por su parte, el órgano de coordinación y control es la misma Secretaría de Desarrollo Urbano.

## **2.4 Consideraciones sobre la Ordenanza 12.077**

Hasta aquí hemos logrado dar cuenta de los principales lineamientos de la Ordenanza 12.077, que define los términos generales de los Convenios Urbanísticos a celebrar ente la Municipalidad de Córdoba y entes privados en general, sean jurídicos o personas físicas. Las principales observaciones realizadas pueden sintetizarse en los siguientes aspectos:

- Se trata de un instrumento legal que permite modificaciones en las ordenanzas vigentes a demanda de los desarrolladores urbanos. Este fenómeno es considerado como un instrumento de *extraterritorialidad*.
- La falta de un plan de desarrollo urbano promovido por el Estado habilita a los entes privados a moverse con mayor libertad a la hora de decidir cómo y dónde hacer crecer o desarrollar la ciudad.
- Las constantes crisis económicas y el desfinanciamiento generalizado del municipio lo tornan proclive a suscribir a este tipo de convenios, a los efectos de hacerse de fondos y recursos extraordinarios.
- La ineficiencia del Estado municipal para ejercer el poder de “policía”, impide la vigilancia del cumplimiento de la contraprestación a cargo del ente privado implicado en el convenio.
- La norma es laxa respecto del extractivismo porque sólo reglamenta los beneficios en términos cuantitativos, no permitiendo la valoración de ciertos recursos urbanos que son predominantemente intangibles.
- Algunos de los beneficios pactados en obras de infraestructura tienen como principales beneficiarios a los mismos desarrollistas, aun existiendo lo previsto por el Art. 16º, que intenta mitigar la situación definiendo los porcentajes para la afectación de recursos: cinco por ciento (5 %) del mismo se destinará a la ejecución de obras y servicios que determinen las Juntas de Participación Vecinal, y un monto de hasta el uno por ciento (1 %) que determinará el Departamento Ejecutivo Municipal, se asignará a financiar estudios, investigaciones y formulación de proyectos que lleve adelante el Instituto de Planificación Municipal. El saldo remanente será destinado al Fondo de Reparación Urbanística, a los fines de financiar obras de renovación y rehabilitación de la infraestructura urbana de la ciudad de Córdoba.

- En los años que lleva en vigencia la norma se han producido una gran cantidad de convenios y varias modificaciones a los ya suscriptos.
- Existe una gran dificultad para valuar las parcelas tomando como referencia los valores de mercado (acto que debe realizar la Dirección de Catastro Municipal) porque, por lo general, se trata de tierras “ociosas” que suelen estar subvaluadas.

### 3 LA ORDENANZA N° 11.545

La ordenanza que da nombre al presente apartado constituye el primer convenio urbanístico entre la Municipalidad de Córdoba y una empresa privada. El 14 de octubre del año 2008 el Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba ratificó el Convenio Urbanístico suscripto el 11 de julio del mismo año entre la Municipalidad, como poder concedente, el Fideicomiso Manantiales como iniciador y la empresa EDISUR y el Fideicomiso Manantiales S.A. como titulares de los inmuebles afectados por el convenio. También se aprobaron cuatro adendas complementarias<sup>2</sup>, resultantes de las negociaciones en el Concejo Deliberante a través de diversos actores políticos.

En los Art. 2º; 3º y 4º, se modifican los planos respectivos de zonificación general de las Ordenanzas 8060/85; 8256/86 y 8133/85; en otras palabras, se modifican las condiciones urbanísticas del polígono sujeto al convenio. Esta cláusula de *extraterritorialidad* habilita cambios en el uso del suelo, en las formas de ocupación del suelo y en el fraccionamiento de las tierras. Se expresa esto de la siguiente manera:

- “Modificar parcialmente la actual zonificación establecida en la Ordenanza 8256/86 para el sector objeto del presente convenio, de conformidad con croquis, que, como ANEXO XIII, forma parte integrante del presente convenio. El plano de Zonificación General que forma parte como Anexo de la Ordenanza N° 8256/86. Anexo Gráfico: será modificado por vía reglamentaria de acuerdo al gráfico que, como ANEXO XIII, forma parte del presente convenio”.
- “Modificar parcialmente las dimensiones mínimas de parcelas establecidas en la Ordenanza 8060/85 para el sector de conformidad con el cuadro, que, como ANEXO XIII, forma parte del presente convenio. Los límites de las áreas afectadas por distintas zonas, conforme se determina en el plano que forma parte como Anexo de la Ordenanza N° 8060/85. Anexo Gráfico I, serán modificados por vía reglamentaria de acuerdo al gráfico, que, como ANEXO XIII, forma parte del presente convenio”.
- “En el marco de la adecuación de las Ordenanzas 8060/85 y su modificatorias de Fraccionamiento del Suelo y de la 8256/86 de Uso del Suelo, se plantean modificaciones de las citadas normativas, concordante con el criterio explicitado en la exposición de motivos de las partes, cuya aplicación de Zonificación (Textos y Planos) se adjuntan al presente, como ANEXO XIII, formando parte integral del presente convenio”.

Señalado esto, nos interesa remarcar un aspecto del Artículo 5º del presente convenio, ya que es allí donde la ordenanza faculta al ejecutivo a hacer extensivo el convenio a parcelas que no cumplían con

---

<sup>2</sup> La primera adenda se suscribe el 30 de julio de 2008; la segunda el 16 de septiembre de 2008; la tercera el 14 de octubre, dejando sin efecto a la segunda y, finalmente se firma la cuarta el 14 de octubre de 2008. (Art. 1º)

---



las condiciones legales suficientes para la suscripción de tal convenio. De este modo, las parcelas 30 - 19 - 001 - 18 y la 30 - 19 - 001 - 20, cuentan con una suerte de aprobación previa para:

“los emprendimientos que sobre las mismas se tramiten, conforme a las disposiciones de Ocupación, Fraccionamiento y Uso del Suelo correspondientes a: Ocupación del Suelo: Zona H1 de la Ordenanza N° 8256/86. Fraccionamiento del Suelo: Zona 2 de la Ordenanza N° 8060/85. Uso del Suelo: Patrón I.b. de la Ordenanza N° 8133/85” (Ord. 11.545/08).

A modo de síntesis interpretativa de los aspectos centrales de los convenios urbanísticos recientemente descritos, entendemos que los objetivos que persiguen los mismos, son:

- La determinación del Carácter Urbanístico de la ciudad (Art. 59° de Ordenanza 8256/86 de Ocupación del Suelo).
- La determinación de las dimensiones mínimas de las parcelas (Art. 6° Cuadro 1 de la Ordenanza 8060/85 de Fraccionamiento de Tierras).
- El establecimiento de las obligaciones asumidas tanto por la Municipalidad de Córdoba como por el grupo empresario iniciador del megaemprendimiento:
  - a) Respecto de las cesiones de suelo privado para uso público municipal, calles, espacios verdes y equipamiento comunitario.
  - b) Respecto de los plazos de ejecución de obras de infraestructura y mejoramiento de la situación socio ambiental del entorno inmediato.
  - c) Otras obligaciones.

### **3.1 Condiciones y especificaciones del Convenio Urbanístico**

El convenio es suscripto por el entonces intendente de la ciudad, y las autoridades de la Fiduciaria del Sur S. A. y el Fideicomiso Manantiales: todos detallan las parcelas sujetas a convenio de allí en más. Los detalles se han desagregado en el capítulo anterior, donde se especifican los antecedentes de aprobación de factibilidad de urbanización en el marco de la Ordenanza N° 8606/91 de Urbanizaciones residenciales Especiales (URE's) y los polígonos que se agregan al convenio. Se desagregan, además, los expedientes de las distintas reparticiones tanto municipales como provinciales, y también los privados que informaron u otorgaron factibilidad a la urbanización de los predios en cuestión.

De este modo, dentro del ámbito municipal se citan los respectivos informes: de la Dirección de Obras Viales para la aprobación de la obra de red vial y desagües pluviales, de la Dirección de Espacios Verdes, de la Dirección de Alumbrado Público, de la Dirección de Ambiente con la aprobación del correspondiente estudio de impacto ambiental, de la Dirección de Catastro con la aprobación de las obras de mensura y subdivisión, y de la Dirección de Tesorería. También se adjuntan la aprobación de Aguas Cordobesas S. A. con la aprobación de la obra de la red para la provisión de agua potable, la de ECOGAS S.A. para la obra de la red de gas natural, la de EPEC (Empresa Provincial de Energía de Córdoba) para la aprobación de la red de provisión de energía eléctrica, la de la Subsecretaría de Recursos hídricos (ex DIPAS) para la obra de la red cloacal y, finalmente, la determinación de la línea de ribera del Arroyo La Cañada (Ver Tabla 11).

DIRECCIÓN	OBRA	MANANTIALES III	MANANTIALES IV	MANANTIALES V
Obras viales	Red vial y desagües pluviales	Expte.: 082506/06 Fecha: 22/02/07	Expte.: 082507/06 Fecha: 22/02/07	Expte.: 082507/06 Fecha: 20/04/07
Espacios Verdes		Expte.: 013360/04 Fecha: 12/12/06	Expte.: 76213/06 Fecha: 12/12/06	Expte.: 079732/06 Fecha: 07/03/07
Alumbrado Público	RED	Expte.: 013360/04 Fecha: 12/12/2007	Expte.: 076213/06 Fecha: 27/09/07	Expte.: 079732/06 Fecha: 27/09/07
AMBIENTE	EIA	Expte.: 30-19-01-125/101 <sup>a</sup> Res.: D.I.A. n° 000618 / Serie A Fecha: 02/08/07		Expte.: 30-19-01-077/078 Res.: D.I.A. n° 00054/A Fecha: 24/05/07
CATASTRO	MENSURA Y SUBDIVISIÓN	Expediente: 0033-018744/88 Fecha: 13/07/2007		0033-025349/07 Fecha: 17/08/2007
AGUAS CORDOBESAS S.A.	RED DE AGUA POTABLE	Expediente: TCN° 1626198/06 Fecha: 21/12/06		Expte.: TCN° 1768760/06 Fecha: 04/12/06
ECOGAS S.A.	RED DE GAS NATURAL	Expediente: DC N° 03321 Fecha: 20/04/2007		Expediente: DC N° 03382 Fecha: 18/04/2007
EPEC	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA	Expediente: 225507/0021231518 Fecha: 17/07/2007		
SUBSECRETARIA DE RECURSOS HÍDRICOS	CLOACAS	Expediente: 0416-047939/06	Fecha: 30/11/2006	
	LÍNEA DE RIBERA	Expediente: 0416-48309/07	Fecha: 30/04/2008	

**Tabla 11.** [Factibilidad de Urbanización otorgadas sobre las Urbanizaciones Residenciales Manantiales III, Manantiales IV y Manantiales V] Elaboración propia en base a los términos del Convenio Urbanístico “recuperación Arroyo La Cañada”

### 3.2 Diagnóstico de la situación del área de intervención.

En el convenio se hace una reseña de las características más singulares del sitio a intervenir, que sinterizamos de la siguiente forma: la superficie total de la intervención es de 332.932,70 m<sup>2</sup> y se encuentra conformada por las fracciones designadas catastralmente como *Distrito: 30; Zona: 19; Manzana: 01; Lotes: 125, 101, 166.*

La urbanización presenta una forma irregular, interrumpida en su sector central por la traza del Arroyo La Cañada.

“El terreno tiene pendiente en sentido Norte-Sur y, debido a la escorrentía hacia el Arroyo La Cañada, los desbordes del Canal Maestro Sur y el fenómeno de erosión que produce el agua en el cuenco del Canal Anisacate, se observan importantes signos de erosión hidráulica” (Ord. 11.545/08).

Se encuentran elementos singulares, tal como el canal Anisacate que pertenece a la Dirección Nacional de Vialidad y posibilita el desagüe en el Arroyo La Cañada de la Avenida de Circunvalación y la Ruta Provincial N° 5. Este canal es a cielo abierto y “debido a la mayor pendiente en dirección a La Cañada, se generan torrentes que producen importantes socavones y cárcavas en el fondo y taludes laterales” (Ord. 11.545/08).

Otro elemento importante de abordar es el Canal Maestro Sur, de jurisdicción provincial. Pese a ser una obra de alto valor patrimonial, se encuentra en un mal estado de conservación. El convenio señala en ese sentido que:

“el canal se encuentra en estado de degradación (...) y en el agua se observa gran turbidez, olor y presencia de materia orgánica y sólidos flotantes debido a la permanente presencia de basura en

su cauce y bordes, proveniente del desecho de asentamiento precarios a lo largo del recorrido aguas arriba (téngase presente que el predio se sitúa en el último tramo)” (Ord. 11.545/08)

Respecto del Arroyo La Cañada, se reconoce que “dicho curso de agua le otorga al sitio un valor paisajístico particular y distintivo” y que, por el valor identitario que el mismo posee para la ciudad, “todos los trabajos que se desarrollan sobre ella generan un gran impacto a nivel urbano.” También se destaca el valor de la vegetación existente y se advierte del alto nivel de degradación de las condiciones físico-químicas del agua del Arroyo.

Estas menciones no son menores, ya que en este primer diagnóstico se invierte la lógica de razonamiento al aducir que las obras que se realicen tendrán impacto sobre la ciudad por el valor patrimonial, cultural e identitario de la Cañada, como una manera de invisibilizar un acto que realmente tiene mayor cercanía a una operación de *extractivismo urbano*. Por otro lado, quienes más se beneficiarán con los valores que la sociedad le atribuye a La Cañada, redundan e impactan positivamente en el megaemprendimiento de Manantiales. En un mismo sentido se refiere a la operación de *extractivismo* cuando se hace mención a las 60 hectáreas que conforman la Reserva Verde del Sur - Parque de la Vida. Parte de esa reserva se ha convertido en el denominado Parque de la Vida y se encuentra al noreste del loteo; una parte del resto de la superficie forma parte del proyecto, motivo por el cual oportunamente se solicitaron informes a la ex Dirección de Prevención y Gestión Ambiental (hoy Dirección general de Ambiente) y a la ex Dirección de Parques y Paseos (hoy Dirección de Espacios Verdes) de la Municipalidad de Córdoba.

Al resumir el resultado de los informes luego de una sucinta descripción, se concluye diciendo que el bosque nativo del que se apropia el megaemprendimiento se encuentra básicamente ubicado “en las márgenes de los cursos de agua; mientras que, en las áreas de transición del bosque al pastizal, encontramos un arbustal constituido principalmente por espinillos y atamisquis que no presentan gran relevancia” (Ord. 11.545/08).

Resulta evidente que la sesión de una reserva tan valiosa para una ciudad como Córdoba, que carece de la cantidad de espacios verdes recomendada por la OMS y otros organismos, se transforma en una operación de *extractivismo urbano*. Operación que el Gobierno Municipal debería atender en pos del bien común. Sin embargo, actúa cediendo a los intereses de los desarrollistas urbanos privados, debido a los problemas de liquidez de sus cajas y ante la presión especulativa del mercado.

El corte *extractivista* de la intervención también se pone de manifiesto en el cuerpo mismo del convenio, particularmente en la segunda adenda, cuando se menciona que para cumplir con el Art 67º de la Ordenanza 8060/85 y sus modificatorias: “la superficie correspondiente a los inmuebles donados como Espacios Verdes Perimetrales al Arroyo La Cañada se computarán como parte de la Superficie de Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario que resulten necesarios en el momento de lotearse el sector correspondiente” (Ord. 11.545/08). En otras palabras, se superponen en una única intervención dos obligaciones respecto de la construcción de espacios verdes. Como veremos más adelante, cada uno de los productos residenciales que se comercializan, adolecen de plazas o paseos, puesto que se echa mano a la superficie perimetral del Arroyo La Cañada para la materialización de las obras. Finalmente, para posteriores interpretaciones en este sentido, se refuerza la existencia del carácter *extractivista* del emprendimiento, dejando constancia de que:

“la totalidad del sector intervenido se considerará como una urbanización integral por etapas, por lo que para la consideración del cómputo de la superficie que deba ser destinada a Espacios Verdes y Equipamiento, se tomará todo el sector en su conjunto.” (Ord. 11.545/08).

Por otra parte, respecto de las vías del Ferrocarril Nuevo Central Argentino (NCA) se señalan las características físicas y las frecuencias de los viajes diarios entre Córdoba y Malagueño. En este sentido, se da cuenta de:

“las gestiones realizadas ante el concesionario NCA: se ha logrado la parquización integral del sector de vía, particularmente en la intersección con Calle Río Negro (todo a cargo de Grupo Edisur), limpieza integral del sector de vías en el Bv. de Ingreso (que forma parte del trazado de la ronda Urbana), en todos los sectores colindantes con las urbanizaciones, ejecutando el desmalezado del sitio, la remoción de los escombros existentes, la eliminación de los morros de tierra que impiden la visibilidad y la remoción de rieles sueltos.” (Ord. 11.545/08).

Sin embargo, no se menciona aquí que se contaba ya con el permiso para edificar (sobre el retiro a parquizar) el muro que va a dividir el megaemprendimiento con los barrios Estación Flores, René Favaloro y Barrio Ciudad parque de las Rosas.

#### **4. HACIA UNA FUNDAMENTACIÓN LEGAL**

Para concluir el capítulo destinado a los convenios suscriptos durante el período estudiado por el presente trabajo de investigación, revisaremos los motivos que señalan, tanto el Municipio como la empresa desarrollista, para justificar la celebración de los mismos y para realizar cambios en las ordenanzas de fraccionamiento y uso del suelo.

En el apartado V. I.- La Municipalidad de Córdoba fundamenta su intervención, en función de los siguientes criterios:

- a) Recuperación Ambiental y Paisajística del Arroyo La Cañada en el sector comprendido por el emprendimiento, “con la erradicación de asentamientos precarios con ejercicio de actividades irregulares altamente contaminantes (criaderos de chanchos, etc.), mejorando la calidad del afluente aguas arriba y recuperando la flora perimetral a la traza”.
- b) Recuperación Ambiental y Paisajística del Parque de la Vida. Con el objetivo de conseguir “la apropiación efectiva de los vecinos, mejorando las condiciones de seguridad y circulación en la zona, fomentando la efectiva urbanización de predios adyacentes, hoy en situación socio-ambiental de extrema precariedad”.
- c) Desalentar la ejecución de Urbanizaciones Residenciales Especiales, “fomentando la materialización de urbanizaciones residenciales abiertas, integradas al paisaje urbano y a la trama de la ciudad”.
- d) Incremento de la oferta de parcelas destinadas a la clase media, permitiendo “el mejor aprovechamiento del suelo, preservando el entorno paisajístico otorgado por la traza del Arroyo La Cañada y el Canal Maestro, disminuyendo el frente y superficie exigido de parcelas equiparándolos con urbanizaciones adyacentes (Parque Capital, Barrio Smata, etc.), otorgando las condiciones para que la concreción sea económicamente viable”.
- e) Mejorar la infraestructura “mediante la densificación de la trama urbana, favoreciendo la materialización de redes de nexo de servicios que se sustentan en intervenciones a gran

escala y la consecuente explotación eficiente de los servicios agregando masa crítica de usuarios”.

- f) Mejorar la Conectividad Vial “mediante la materialización de las calles y espacios verdes perimetrales al Arroyo La Cañada, (desde el Parque de la Vida hasta la Avenida de Circunvalación), continuación de la Ronda Urbana”.
- g) Mejoramiento de las “condiciones de explotación del desagüe Anisacate y desagüe Industrial de la Fábrica Renault Argentina, y ejecución de puentes sobre el Arroyo La Cañada y el Canal Maestro Sur”.

La exposición de los motivos o justificaciones por parte del municipio, da cuenta de cómo el Estado deja en manos del privado acciones que, a priori, son de su competencia. Se comprende de este modo por qué mucho de lo que puede garantizar el bien común en materia de desarrollo urbano implica una gran posibilidad de “pérdida”, algo que un privado no estaría dispuesto a conceder (en caso de que fuese necesario) para la preservación de los espacios que hacen al bienestar de la sociedad. Por ejemplo, la recuperación paisajística de la Reserva le corresponde al Estado y está destinada al usufructo de la sociedad toda, no está allí para su enajenación y uso restrictivo de unos pocos. Por otro lado, las mejoras en la conectividad vial y en las infraestructuras son indispensables para el propio emprendimiento, siendo entonces muy poco lo que puede *derramarse* al resto de la ciudad si es gestionado desde las entidades privadas.

El apartado “D” es una justificación *mercado* y que sólo se comprende si se inserta de lleno en el plano de las ideas neoliberales. Aunque discursivamente se bregue por desalentar la proliferación de barrios cerrados, el Estado municipal actúa de modo absolutamente contradictorio, aprobando la gestión de esos mismos predios que afirma desalentar. Finalmente, la ordenanza hace hincapié en las ventajas de los barrios abiertos cuando, en realidad, actualmente y como consecuencia de su diseño vial, los emprendimientos aprobados por la municipalidad son barrios con accesos restringidos, seguridad privada y publicitados como barrios cerrados. Esto último da cuenta de la poca capacidad del municipio para ejercer el poder de vigilancia sobre los barrios, asunto que es de plena competencia estatal.

A continuación, veamos los criterios en los que el desarrollador urbano funda su solicitud para este convenio, convirtiéndolos en obligaciones o compromisos para materializar el emprendimiento:

- a) *Optimizar el rendimiento del uso del suelo*: esto permite una ecuación eficiente entre la inversión en infraestructura necesaria para dotar de los servicios que demandan los usuarios, el precio de comercialización de las parcelas resultantes y una rentabilidad razonable en términos del tiempo necesario para recuperar la inversión y el plazo de consolidación del emprendimiento.
- b) *Parcelamiento del Suelo Congruente con el entorno urbano inmediato*: el parcelamiento del suelo en lotes de 12,00 m de frente y 360,00 m<sup>2</sup> y de 10,00 m de frente y 250,00 m<sup>2</sup> de superficie mínima, es congruente con el entorno urbano inmediato (Barrio Parque Capital, Barrio Smata, etc.) y permite consolidar la zona como un segmento de clase media.
- c) *Intervenciones Urbanas etapabilizadas y escalonadas*: la intervención urbana en gran escala sólo es viable en la medida que se materialice por etapas, es decir, equilibrando el avance de las inversiones en obras con el ritmo de comercialización de las parcelas resultantes.

- d) *Amplitud de oferta de lotes:* el seguimiento de la clase media (profesionales jóvenes, familias en formación, etc.), compone una franja muy importante y presenta una demanda insatisfecha de parcelas para construcción de sus viviendas, que actualmente no tiene lugar dentro del anillo de la Avenida de Circunvalación en general y en la zona Sur en particular.
- e) *Herramientas Financieras:* la posibilidad de implementación de herramientas a través del mercado financiero, ya sea para la adquisición de parcelas o para la construcción de viviendas, es posible en la medida en que se compatibilicen los factores técnicos (avance de las obras), comerciales (venta de parcelas), instrumentales (aprobación de los entes intervinientes) y jurídicos (factibilidad de constitución de garantías reales - hipotecas -), situación ampliamente favorecida en las urbanizaciones por etapas o secuenciales.

Los argumentos sostenidos por la empresa se caracterizan por ser de neto corte comercial, basados en ecuaciones económico-financieras que responden al plan de negocios que supone un megaemprendimiento. Se basan en una compatibilización entre el precio de comercialización de las parcelas, la rentabilidad y el tiempo de recupero de la inversión; a lo cual debemos sumar la necesidad de mostrar a la sociedad en general una imagen equilibrada entre un emprendimiento consolidado, y un relativo y siempre valorado contacto con la naturaleza. La consolidación del emprendimiento depende claramente del avance de las obras de infraestructura porque de allí se extraen los fondos para continuar con los siguientes loteos. Sin embargo, resulta también determinante el hecho de que exista un proceso previo por el cual se realiza una cuidada puesta en venta de las parcelas resultantes del fraccionamiento de la tierra, atravesadas por un mecanismo publicitario que apunta a garantizar aquella imagen equilibrada que nombrábamos anteriormente.

Del mismo modo que lo hace el Municipio, la empresa pone en valor la disminución de la superficie de los lotes en función de una armonización con el entorno. Lo curioso de ese argumento radica en que el segmento socio-económico de “profesionales jóvenes, familias en formación, etc.” que puede acceder y orienta su búsqueda hacia el megaemprendimiento Manantiales, difiere en términos económicos, sociales y aspiracionales de los barrios Smata I y II, que pertenecen a una gestión gremial, o del Barrio René Favalaro, que son de gestión privada (Cooperativa Horizonte). Ambos emprendimientos definitivamente apuntan a otro público-objetivo; motivo por lo cual podría, al menos, ponerse en duda la generalidad de la mención de “profesionales jóvenes o familias en formación” y el tipo de publicidad que prevé la comercialización de los proyectos de los desarrolladores urbanos de los emprendimientos de Manantiales.

#### **4.1 Sobre las obligaciones de las partes**

El apartado IV del convenio se ocupa de las obligaciones del desarrollador. A saber:

- a) Obligaciones de cesión de suelo para ser afectado al uso público.
  - I. Para la ejecución de las obras comprometidas
  - II. Para los destinados a Espacios Verdes perimetrales al Arroyo La Cañada.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> La superficie correspondiente a los inmuebles donados como Espacios Verdes Perimetrales al Arroyo La Cañada se computarán como parte de la Superficie de Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario que resulten necesarios en el momento de lotearse el sector correspondiente, todo ello en cumplimiento de lo establecido por el artículo 67° de la Ordenanza 8060/85. Se deja constancia que la totalidad del sector intervenido se considerará como una urbanización integral por etapas, por lo que para la consideración del cómputo de la superficie que deba ser destinada a Espacios Verdes y Equipamiento, se tomará todo el sector en su conjunto.

---

III. Para las obras comprometidas que deban ejecutarse en inmuebles que, al momento de la firma del convenio, no sean propiedad del Fideicomiso Manantiales ni de Edisur S.A., y que deberán consensuarse entre la Municipalidad de Córdoba y los respectivos titulares de dominio de dichos inmuebles.

b) Obligaciones de ejecución de obras destinadas al uso público. Las obras se pueden especificar en ejecución de calles, desagües pluviales y puentes sobre el Arroyo La Cañada y Canal Maestro Sur.

I. “Materialización de la Calle y de los Espacios Verdes Perimetrales de margen Sur al Arroyo La Cañada”

*Tramo I:* entre Vías FFCC Nuevo Central Argentino (NCA) (al noreste) y Desagüe Industrial Fábrica Renault (Desagüe Renault), (al oeste).

*Tramo II:* entre Desagüe Renault y Canal Maestro sur (Acueducto Siete Alcantarillas).

*Tramo III:* entre Canal Maestro Sur (acueducto Siete Alcantarillas) y Av. de Circunvalación.

II. “Materialización de la Calle y de los Espacios Verdes Perimetrales de margen Norte al Arroyo La Cañada”

Tramo I: entre Vías FFCC Nuevo Central Argentino (NCA) y Desagüe Industrial Fábrica Renault (Desagüe Renault).

Tramo II: entre Desagüe Renault y Canal Maestro sur (Acueducto Siete Alcantarillas).

Tramo III: entre Canal Maestro Sur (acueducto Siete Alcantarillas) y Av. de Circunvalación.

III. “Ejecución de cruce de Desagüe Anisacate, en su intersección con el Arroyo La Cañada, con ejecución de las obras que mitiguen el efecto de la erosión producida en la zona”

IV. “Materialización del entubamiento del Canal de Desagüe de la Fábrica Renault Argentina y Ejecución de la calle ubicada sobre la traza del mismo (ancho 14,00 m por toda su longitud)”.

*Tramo I:* Desde Av. De Circunvalación (al sur) hasta Canal Maestro Sur (al norte).

*Tramo II:* Desde Canal Maestro Sur (al sur), hasta Arroyo La Cañada (al norte).

V. “Prolongación de la calle correspondiente al Canal Renault, tramo desde el Arroyo La Cañada (al sur), hasta intersección con prolongación Av. Cruz Roja Argentina, (al norte) (ancho 12,00 m por toda su longitud)”

VI. “Ejecución de Puentes Vehiculares sobre cauce del Arroyo La Cañada”

- Puente ubicado en la intersección de prolongación de Av. Cruz Roja Argentina y Arroyo La Cañada — paralelo a vías de NCA -.
- Puente ubicado en la intersección de Calle sobre Desagüe Renault y Arroyo La Cañada.

VII. “Ejecución de Puentes Vehiculares sobre cauce de Canal Maestro Sur”

- Puente ubicado en la intersección de Calle sobre Desagüe Renault y Canal Maestro Sur.

- Puente ubicado en la intersección de prolongación de Av. Cruz Roja Argentina y Canal Maestro Sur.
- VIII. “Materialización de la Ronda Urbana (paralela al trazado del FCC NCA), prolongación de la Av. Cruz Roja Argentina”
- *Tramo I:* Desde Ingreso URE Manantiales I (al este), hasta Puente Arroyo La Cañada (al oeste).
  - *Tramo II:* Desde Puente Arroyo La Cañada (al este), hasta Puente sobre Canal Maestro Sur (al oeste).
  - *Tramo III:* Desde Puente sobre Canal Maestro Sur (al este), hasta ingreso al barrio Estación Flores (al oeste).

Por su parte, el apartado V se ocupa de las obligaciones de la Municipalidad de Córdoba, y establece:

- I. “Facilitar, dar prioridad y preferencia a la aprobación de los proyectos de las obras que resulten del presente Convenio Urbanístico”.
  
- II. “Eximir de todas las tasas y derechos por todo concepto, correspondientes a la Aprobación de los Proyectos y resultar de la ejecución de las Obras destinadas al uso público: tales como derechos, tasas, ocupación de vía pública, etc., siendo el listado anterior de carácter meramente indicativo”.
  
- III. “Coordinar y priorizar las tramitaciones que eventualmente deban formalizarse ante entes de jurisdicción Provincial y Nacional, cuya participación resulte necesaria para la aprobación de los proyectos de ejecución de las obras. En particular la formalización del Convenio de Uso como Calle Pública de los inmuebles de propiedad del Superior Gobierno de la Provincia de Córdoba, correspondientes a la traza del denominado Canal Renault, que se designan en el Catastro Parcelario de la Municipalidad de Córdoba, bajo la nomenclatura Distrito 30; Zona 19; Manzana 01; Parcelas: 24, 26 y 27”.
  
- IV. “Serán a cargo de la Municipalidad, los gastos, honorarios, tasas y sellados correspondientes a la cesión, a cualquier título, a favor del Municipio de inmuebles comprendidos en el presente Convenio Urbanístico”.
  
- V. “Otorgar preferente despacho a los expedientes administrativos que resulten de la adecuación de los loteos bajo la modalidad de Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE’s), a loteos abiertos”.
  
- VI. “En congruencia con lo indicado en el punto anterior. y teniendo en cuenta que los proyectos de Urbanización Residencial Especial de Manantiales III Manantiales IV y Manantiales V, que se tramitan respectivamente mediante expedientes Municipales N° 076.213/06; N° 013.360/04 y N° 075.003/06, cuentan con Aviso de Proyecto otorgados mediante Resolución D.I.A. N° 000618. Serie A de fecha 02/08/2007. No será exigible realizar nuevo Aviso de Proyecto para las urbanizaciones futuras que resulten de la aplicación del presente convenio en dichos inmuebles, siendo necesario solamente su adecuación y rectificación”.



## 5. SÍNTESIS DEL CAPÍTULO

En el transcurso del presente capítulo, se puso énfasis en poder dar cuenta de modo explícito y específico, el recorrido legal que posibilita el desarrollo urbano de la ciudad de Córdoba bajo el signo de las políticas neoliberales. Se demuestra que las contenciones jurídicas del megaemprendimiento estudiado devienen, como se afirmó en su momento, de una regulación general que tiene carácter nacional y comienza con la aplicación del Decreto 966 de Régimen Nacional de Iniciativa Privada. Como se dijo, a través de este Decreto, se generó un instrumento legal que permitió contener jurídicamente proyectos privados. A partir de allí, se estudian las ordenanzas municipales para los convenios urbanísticos en la ciudad en general, y para Manantiales en particular.

Una reflexión apropiada para este capítulo, que nos excede disciplinariamente por sus tecnicismos legales, tiene que ver con la contribución de estas herramientas jurídicas a los principios *privatopicos*, *extraterritoriales* y de *extractivistas* que sostienen la propuesta teórica de esta investigación. Lo que intentamos es poner de manifiesto que este tipo de acciones forman parte de la matriz *mercado-céntrica* propia de la construcción de la ciudad bajo el signo del neoliberalismo. Estas tres categorías conceptuales son las que pueden verificarse empíricamente, para lograr una argumentación seria en torno a cómo las políticas de gobiernos neoliberales operan en el estado actual de las cosas.

Del análisis efectuado se desprende que la presencia y participación del Estado como facilitador del accionar del estado puede constituirse en una debilidad para la construcción de una ciudad democrática, equitativa y plural. Se afirma esto en tanto se vuelve visible que el Estado deja de ser el garante del bien común para constituirse en un facilitador del accionar del privado, sobre jurisdicciones o incumbencias tradicionalmente demandables al ente estatal. Sin embargo, cabe señalar, en este sentido, que esta nueva relación de gestión público privada, deviene en una operación que permite a los gobiernos de turno asegurar (al menos en términos discursivos) el desarrollo urbano de las ciudades.

Los instrumentos legales que son presentados en este capítulo, tal cual son expresados en las normativas municipales, tienden necesariamente al accionar *privatopico* y *extraterritorial*, pues de allí deviene la atracción que necesariamente debe existir para la inversión de los grandes entes privados. Por ejemplo, si hacemos referencia al Decreto 966, su principal debilidad radica en que fomenta de forma explícita la extraterritorialidad, en el acto en el que promueve la excepcionalidad a las normas vigentes. En este sentido, y en sintonía con lo que manifestamos al inicio del presente capítulo, pese a que la normativa dispone que los convenios a celebrar con los desarrolladores urbanos deben ser concurrentes a planes, programas, obras y acciones de interés público, la Municipalidad de Córdoba carece de un plan claro de desarrollo urbano convenientemente consensuado, aprobado y tendiente a la preservación de los espacios de interés públicos. Como tal cosa no sucede de forma taxativa, el desarrollo urbano termina transformándose en un mecanismo que busca la captación de fondos extras para poder dar respuestas a la necesidad de modernización de infraestructura y al eterno problema del déficit comunal.

Otro aspecto que creemos necesario destacar en las consideraciones finales de este capítulo tiene que ver con la utilización, por parte de los entes estatales, de un discurso que pareciera contradecirse al momento en que se profesa. Lo que queremos subrayar aquí es que se busca

fervientemente la “modernización” y el “desarrollo de la ciudad” a través de las obras de infraestructura, con lo cual se justifica la intervención de los capitales privados. Al mismo tiempo, no se deja de resaltar el valor cultural de ciertos espacios de la ciudad en los que se materializa la historia y, junto con ello, se avanza sobre una revalorización de esos predios. Todas las menciones legales que se establecen en las ordenanzas municipales implican algún diagnóstico relativo a los predios que serán intervenidos; lo curioso es que, en esos casos, se ve invertido el razonamiento respecto del cuidado de esos espacios, al aducir que las obras que allí se realicen, tendrán necesariamente un impacto sobre la ciudad por el valor patrimonial, cultural e identitario de las locaciones. Allí encontramos concretas ejemplificaciones de un intento por invisibilizar a través del discurso, ya sea legal o publicitario, el carácter *extractivista* de las operaciones que se están habilitando con esas legislaciones.

Esta serie de apreciaciones nos enfrenta a un panorama complejo en el que el problema principal ya no tiene que ver directamente con la intervención de los entes privados para el desarrollo urbano, sino más bien con las concesiones que el Estado realiza a estos últimos para poder cumplir con metas de distinto calibre y que, a priori, hacen exclusivamente a la gestión pública. Si reparamos en que una ciudad como Córdoba carece de la cantidad de espacios verdes recomendados por la Organización Mundial de la Salud y aun así se aprueban obras de infraestructura que tienden a magnificar esta carencia, se evidencia, al menos, una debilidad sustancial del rol regulador del Estado por sobre la capacidad de liquidez de los entes privados, que son quienes culminan por imponer las reglas de juego más relevantes. De este modo, el corrimiento de la centralidad del Estado en el ejercicio del poder político en todas sus dimensiones (específicamente en lo que respecta a la gestión de desarrollo urbano) deviene en una operación de alto carácter extractivista que, en realidad, el gobierno municipal y sus dependencias, deberían atender directamente en pos de garantizar el bien común.

Finalmente, lo que encontramos son, por un lado, argumentos de corte netamente comercial por parte de los desarrollistas que saben que cuentan con la liquidez de la que no goza el Estado, y ecuaciones económico-financieras que responden al plan de negocios que implica un megaemprendimiento: su basamento es la compatibilización entre el precio de comercialización de las parcelas a las que tienen acceso, su rentabilidad y el recupero de la inversión generada que, por supuesto, es magra desde el punto de vista del Estado. Del otro lado, encontramos a un Estado que tiende a ceder su innegable cuota de poder y responsabilidad sobre este tipo de decisiones a los intereses de los desarrollistas por las razones anteriormente nombradas, sumadas a la presión que ejerce la especulación financiera en un mundo en el que reina el capital globalizado.

Existen tantos ejemplos cuanto más se quiera argumentar sobre esta idea: este capítulo señaló la notable cesión del destino de una urbanización al sector privado, aún sobre predios que todavía no le son propios, al menos al momento de la firma del primer convenio. Esto último es posible porque se firma de manera explícita una normativa que reza que las concertaciones se generan a partir del interés del iniciador (ente privado) de propiciar la modificación de las condiciones de fraccionamiento, uso y ocupación del suelo, a los efectos de viabilizar una intervención sobre las parcelas que requiera de la modificación de las normas vigentes al momento de la firma del convenio.

En síntesis, el presente capítulo buscó dar cuenta de todo aquello que se produjo a partir del Decreto Nacional 966 y de las Ordenanzas Municipales 12.077 y 11.545, de modo tal que las cuestiones legales puedan ser puestas en diálogo con las categorías teóricas que son el basamento fundamental de este trabajo. Del mismo modo, se persiguió la intención de visibilizar las consecuencias que conlleva contener jurídicamente desde el Estado a los megaemprendimientos, en este caso, de desarrollo urbano.

En el próximo capítulo desarrollamos a las conclusiones generales del trabajo, en función de los datos recabados, el cimiento teórico que brinda la perspectiva conceptual general y algunos interrogantes que entendemos pueden ser considerados en futuros estudios que impliquen una línea de investigación futura sobre el tema en cuestión.



## **3º PARTE**

### **CONCLUSIONES**



## CAPÍTULO VII CONCLUSIONES

En este capítulo de conclusiones, daremos cuenta de los avances realizados en torno al problema de investigación abordado, al que pondremos en relación con el fenómeno de la ciudad neoliberal. Al mismo tiempo, se intentará vincular el proceso de construcción de la ciudad con las argumentaciones en torno a la lectura y análisis del caso de estudio. Es decir, se trata de la verificación empírica de los preceptos teórico-conceptuales de partida. Entendemos que se ha construido evidencia suficiente para interpretar los procesos urbanos actuales, fuertemente impulsados por los desarrolladores inmobiliarios y viabilizados por los entes de gobierno estatal, en este caso, la Municipalidad de Córdoba.

El interrogante principal del trabajo giró en torno a la incidencia de los modos y prácticas específicos del neoliberalismo, aplicados en este caso a los procesos de urbanización locales. El núcleo temático se determinó de ese modo, para que luego fuese plausible dar cuenta de sus manifestaciones en la producción residencial de la ciudad de Córdoba, a partir del análisis de un caso específico: la megaurbanización Manantiales.

El estado del arte o de la cuestión fue construido principalmente de las concepciones de autores locales, nacionales e internacionales. Estas lecturas fueron imprescindibles para lograr ampliar la mirada en torno al avance del proceso de *neoliberalización* en los territorios urbanos. Hablamos de un fenómeno global, aunque se manifieste con diferentes matices en cada ciudad, de acuerdo al modo de adecuación de las estructuras físicas y jurídicas de las mismas al nuevo proceso urbanizador.

Los tres conceptos y ejes fundamentales del trabajo, utilizados para comprender el actual estado de las cosas, fueron los de *extractivismo urbano*, *privatopía*, y *extraterritorialidad*. Se trata de categorías teóricas que nos posibilitaron argumentar y explicar, cómo los megaemprendimientos residenciales son funcionales a los procesos de neoliberalización. Estos emprendimientos viabilizan la acumulación y reproducción ampliada del capital a partir del cambio de escala de las intervenciones.

A continuación, realizaremos un breve recorrido del trabajo a modo de síntesis, para que podamos recuperar las ideas más relevantes generadas por los procesos de lectura, por la selección de dimensiones y categorías de análisis, por el trabajo de campo y por la sistematización analítica de todos estos elementos.

La tesis fue organizada en tres partes: la primera responde a los aspectos teórico-conceptuales; la segunda al análisis empírico en función de las variables construidas en el apartado teórico; la tercera parte es la que corresponde a estas conclusiones. Los siete capítulos que la constituyen responden a una lógica, que presenta un ordenamiento desde lo general hacia lo particular.

El *primer capítulo* es introductorio y presenta las claves del proyecto de investigación desde los supuestos ontológicos, epistemológicos, metodológicos y axiológicos.

En el proceso de elaboración y escritura del Marco Teórico, decidimos poner en juego las apreciaciones de autores relevantes en la temática abordada, y provenientes de distintos escenarios disciplinares. Los más relevantes son Svampa (2016), Castells (1995), Hidalgo y Janoschka (2014), Viale (2017), Ornellas (2004), Harvey (2004), Pradilla Cobos (2013), entre otros. Estos autores coinciden en que el impacto de las políticas neoliberales en el entramado de la ciudad existente, constituye un fenómeno global y que, aunque aparenta una cierta homogeneidad se presenta con diversos matices en cada localidad. Se eligió recuperar conceptos que ponen en tensión dos paradigmas contrarios: el que considera a la ciudad y a la vivienda como un derecho humano a ser preservado y garantizado por el Estado, y el del discurso neoliberal que entiende a la ciudad como un espacio para la acumulación y la reproducción ampliada del capital, y a la vivienda como un *comodity*.

La argumentación central de la tesis en torno a lo que decidimos nombrar como la “ciudad bajo el signo del neoliberalismo”, optó por describir y analizar este fenómeno desde sus aspectos más genéricos hacia su verificación empírica en el caso de estudio: Manantiales. En el Capítulo II se describió el impacto de las políticas, del discurso, de los estereotipos construidos en múltiples dimensiones y de la economía neoliberal sobre los territorios urbanos. Se realizó una recopilación sobre el origen del concepto de neoliberalismo y sus transferencias de la esfera económica a la política, la social y la cultural. Esto último no es menor, porque comprendemos al neoliberalismo como un fenómeno o modelo esencialmente económico, pero que implica y genera obligaciones y competencias en otras dimensiones. Para dar cuenta de ello se tomaron como principales referentes a los autores Harvey (2004), Anderson (2003), Loïc Wacquant (2012), y Ezcurra. (1998), En el mismo capítulo, a partir de Brenner y Peck (2004), explicamos la conexión existente entre el actual estado de cosas –en cuanto a la ideología neoliberal– y la construcción de los escenarios urbanos.

A partir de allí, fue posible comenzar el abordaje de los ejes principales de esta tesis doctoral. En el Capítulo III, encontramos las nociones más generales de los megaemprendimientos leídos en clave de privatopía, extraterritorialidad y extractivismo *urbano*. Este fenómeno da cuenta de un rasgo predominante del urbanismo neoliberal; hablamos del cambio de escalas de las intervenciones.

En una primera parte, entonces, explicamos cómo los megaemprendimientos son funcionales a la construcción de la ciudad neoliberal dentro de la actual fase del capitalismo tardío. Este abordaje es significativo para luego argumentar en torno a la hipótesis central de esta tesis: los megaemprendimientos son productores y posibilitadores de *privatopías*; para lograrlo, requieren adecuaciones normativas de carácter *extraterritorial* y, finalmente, de la mano de la lógica de mercado, se constituyen en elementos centrales de los procesos de *extractivismo urbano*.

Para reforzar argumentaciones en torno a nuestra hipótesis, echamos mano a aquellos autores como Prevot Shapira (2001), Pintos (2016), Cuenya (2011), Guevara (2014), Brenner y Peck (2015), Svampa y Viale, (2016) que estudiaron el impacto de los megaemprendimientos en diferentes ciudades argentinas. A través de estos ejemplos nacionales, se pusieron de manifiesto los principales rasgos de este nuevo modo de urbanizar, que modifica las tradicionales formas de crecimiento de la ciudad, se



insertan en la ciudad con diferentes patrones de uso y consolidación del suelo, cambian abruptamente las densidades, expanden la mancha urbana y se asientan sobre territorios productivos, sitios de interés estratégico, reservas, etc.

La segunda parte del trabajo, la que se ocupa del Caso de Estudio específico de esta investigación, comienza con el Capítulo IV, que analiza a *Manantiales como* una ejemplificación de lo que se conceptualiza como *megaurbanización*. Como ya señaláramos, “Manantiales: Ciudad Nueva” no solo posee, de modo emblemático, la mayoría de los atributos de los procesos urbanizatorios actuales, sino que agrega particularidades cuya visibilización interpelan nuestra praxis disciplinar. Para arribar a esta aseveración se realizó una lectura minuciosa de la evolución de la urbanización y los cambios producidos en el uso del suelo, la edificabilidad y el fraccionamiento de la tierra. Caracterizar a Manantiales como megaurbanización nos permitió comprender la lógica subyacente a este proyecto y, de este modo, situarla en un contexto y dimensión específicas: el neoliberalismo y el negocio inmobiliario en una ciudad intermedia como Córdoba, que constituye el abordaje particular de la tesis. Estas operaciones empírico-conceptuales hicieron posible la visibilización de las acciones que inexorablemente nos conducen a aseverar que esta megaurbanización también está basada en los ejes centrales que hacen a la ciudad neoliberal en general: *privatopía, extraterritorialidad y extractivismo urbano*. En este sentido queremos remarcar que el aporte original está vinculado con el abordaje de la temática en el contexto de la ciudad de Córdoba. Es decir, en relación a una ciudad intermedia, ya que los diversos autores han abordado la problemática para grandes ciudades.

En síntesis, el capítulo presenta el modo en que evolucionó el proyecto; las estrategias que desplegaron los agentes privados y estatales; la innovadora forma que se utilizó para darle al emprendimiento contención jurídica a través de normativas extraterritoriales. Este caso produjo una de las acciones más claras de extractivismo urbano registradas en la ciudad de Córdoba, por localizarse sobre la Reserva Verde del Parque del Sur y hacerlo de manera privatópica.

A partir del Capítulo V, basándonos en conceptos centrales de Fernández (2013), y Diez (2008): *proyecto recurrente y arquitectura de producción*, nos ocupamos de Manantiales como megaemprendimiento residencial. Para ello, se estudiaron los productos inmobiliarios residenciales a escala del proyecto en general y el desarrollo de cada uno de ellos en particular. Este minucioso análisis nos permitió caracterizar a esta forma de “hacer ciudad” a lo que hemos dado en llamar la urbanización por enclaves privatópicos y cerrados.

Finalmente, en el Capítulo VI, se revisó un aspecto fundamental del fenómeno en cuestión: el marco normativo que posibilita y regula la intervención en el polígono determinado por Manantiales. En el contexto de la Municipalidad de Córdoba se autorizó la urbanización mediante dos convenios urbanísticos. A partir de varias modificaciones, se logró dar contención legal al desarrollo, sin este elemento, no hubiese sido posible realizar intervenciones urbanizatorias de la magnitud de Manantiales. Esta modalidad normativa resultó una verdadera innovación, en tanto el municipio autorizó la urbanización de 170 Ha en una primera etapa y más de 750 en la segunda, a través de la herramienta Convenios urbanísticos.

## CONSIDERACIONES SOBRE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS

El objetivo general de la tesis se centró en *dar cuenta de que la ciudad neoliberal en su fase actual es un territorio privilegiado para la acumulación y reproducción del capital*. Entendemos que este objetivo fue alcanzado debido al suficiente registro empírico que se logró reunir, tanto desde los postulados teóricos como desde el proceso de investigación en campo. En este sentido, fue posible demostrar que las actuales formas de hacer ciudad intensifican la lógica mercantil.

A continuación, sintetizaremos los principales datos empíricos relevados y contextualizados:

1. La actual forma de urbanizar el territorio desde la lógica de mercados se realiza a través de megaemprendimientos. Estos proyectos, por su tipo y magnitud, son dispositivos que garantizan el cambio en la escala de actuación que requiere la economía neoliberal. Son proyectos extensos a nivel urbano, por la cantidad de suelo que comprometen e intensos a nivel edificatorio por la cantidad de unidades habitacionales que se construyen.
2. Este cambio en escala de actuación posibilita la acumulación y reproducción ampliada del capital.
3. La flexibilidad normativa de la urbanización por convenios urbanísticos posibilita a los desarrollistas adecuar los proyectos residenciales conforme la evolución de los mercados y atender requerimientos de inversión que se van modificando conforme va evolucionando la oferta, maximizando las posibilidades de ganancia.
4. El Estado acompaña y viabiliza dichos proyectos. El estado municipal por su parte se constituye en una suerte de socio de los desarrollistas a partir de captar discrecionalmente la plusvalía otorgada a través de los cambios y adecuaciones normativas. Es decir, que el municipio, a partir de la autorización de cambios en el uso y fraccionamiento del suelo, amplía su participación en los *beneficios*.

Respecto de los objetivos específicos, encontramos que el primero pretendía *explicitar que el desarrollo urbano, desde la lógica neoliberal, se funda en los conceptos de extractivismo urbano, privatopía y extraterritorialidad*. En este sentido, se ha logrado alcanzar este objetivo, a partir del estudio del caso. Retomamos aquí también algunas conclusiones:

1. Respecto del *concepto de extractivismo urbano*, es plausible evidenciar que el proyecto original se funda sobre lo que durante décadas (y aún hoy no han sido desafectadas), eran tierras reservadas para el Parque del Sur. Se trataba de un relicto importante de tierras y de bosque nativo a la vera del Arroyo La Cañada. Desde esta óptica, se vuelve redundante exponer las razones por las que insistimos en sostener que en este caso el extractivismo urbano se consumó toda vez que un emprendimiento privado se apropió de un área designada en términos de planificación como Reserva Verde urbana (para el uso de toda la ciudad).
2. Respecto del *concepto de privatopía*, hemos señalado asertivamente que la forma de urbanización de la Reserva Verde a través de enclaves, transforma el territorio en un conglomerado de islas urbanizadas de perímetro cerrado, a las que se pertenece en función de una segmentación socio-económica, coincidente con la diversidad de productos residenciales que se ofrecen y al que acceden los habitantes. Los que acceden son quienes pueden pagar no solo el valor inicial de la inversión, sino el mantenimiento del enclave, de sus espacios comunitarios, la seguridad privada, etc.
3. Respecto del *concepto de extraterritorialidad*, quedó demostrado, también, en el caso de estudio a partir del modo en que el Estado municipal dio contención jurídica al proyecto "Manantiales. Ciudad nueva". Así, el municipio creó un nuevo instrumento normativo: el

convenio urbanístico. Esta suerte de concertación público-privada habilitó cambios normativos a demanda de los desarrolladores urbanos, que solo rigen para cada polígono en cuestión. Por otra parte, cada enclave se rige por reglamentos de copropiedad que, si bien se asemejan a los de cualquier edificio de propiedad horizontal, en el caso de estudio también rigen para los loteos sean cerrados o abiertos. Cabe señalar que esta forma de legislar sobre los grandes emprendimientos inmobiliarios se multiplicó notablemente a partir de este primer convenio

El segundo objetivo específico intentaba dar cuenta que *los megaemprendimientos residenciales como dispositivos de crecimiento y desarrollo urbano, requieren de cambios en los instrumentos normativos estatales para su contención jurídica*, lo cual quedó demostrado al estudiar la extraterritorialidad como concepto jurídico-normativo que aplica a este caso de estudio.

Como tercer objetivo específico, nos propusimos cartografiar los productos residenciales que integran el caso de estudio, a fin de dar cuenta que tanto la forma como la evolución del emprendimiento en general como de cada producto en particular, evidencian una matriz proyectual recurrente que viabiliza una *arquitectura de producción*. Para alcanzar el objetivo se estudió el plan maestro de la megaurbanización y se ficharon-cartografiaron los productos residenciales reconocibles por su nombre comercial y se los agrupó por categorías consagradas disciplinarmente. Es decir, estos productos fueron organizados según las distintas tipologías: lotes en barrios cerrados; lotes en barrios abiertos, viviendas agrupadas y viviendas colectivas. La categorización se realizó de este modo, entendiendo que la nominación comercial que Manantiales propuso para cada uno de sus enclaves, (basada en una estrategia de marketing) difiere de las categorías reconocidas disciplinarmente, dado que obedecen a lógicas y a supuestos estilos de vida que se intentan imponer en este mercado de bienes raíces. A modo de ejemplo, decimos que la designación de casonas apela a un estilo que difiere notablemente de lo que en realidad se trata que es un departamento en un monoblock. Otro ejemplo, es apelar al sustantivo en inglés housing para designar a dos viviendas apareadas en un lote.

Entendemos que, en términos generales, los objetivos planteados fueron alcanzados. Sin embargo, cabe señalar que la nominación comercial de cada enclave, fue un dato que presentó para esta investigación un factor de opacidad mayor al supuesto, en los inicios del trabajo. Los cambios no solo en las formas de la urbanización, sino en sus nombres y designaciones se constituyó en una dificultad de relevancia al momento de identificar y clarificar el entramado de lógicas comerciales en la designación de los diferentes productos ofrecidos. De ahí en énfasis puesto en el fichado de cada producto inmobiliario.

La hipótesis sobre la que se trabajó a lo largo de toda la investigación es que la construcción de la ciudad neoliberal se sustenta en la acción conjunta de un Estado facilitador y un mercado especulador. Con el objeto de verificarlo, se avanzó en una importante recuperación de conceptos respecto de las diferentes formas que asume la relación entre los estamentos estatales y los autodenominados desarrolladores urbanos. Toda la literatura consultada da cuenta de la connivencia entre Estado y Desarrolladores, y la mutua conveniencia que significa para los gobiernos de turno la promoción de la actividad privada para el crecimiento y el desarrollo urbano. Sin embargo, al tratarse de una relación informada por la lógica neoliberal dista un tanto de ser virtuosa. Lo que sucede es que el Estado facilita y promueve la inversión privada para activar las alicaídas economías locales a

partir de los procesos de desindustrialización que sufren los centros urbanos desde la década del noventa. De esta manera, la industria de la construcción recibe una serie de exenciones que le permiten ampliar los beneficios que obtendrá con la construcción de los diferentes emprendimientos inmobiliarios. De esos beneficios, el Estado es socio. Es decir, a cambio de otorgar mayor edificabilidad, de realizar modificaciones en las normativas que redundarán en beneficios económicos para las empresas, el Estado recibirá un porcentaje de esos beneficios. Lo que lamentablemente sucede es que los gobiernos de turno hacen un manejo discrecional de esos fondos y no repercute una cabal redistribución de los beneficios obtenidos al resto de la comunidad. Este tipo de coparticipación en el caso de Manantiales fue percibido por el Estado municipal de diversas maneras, conforme al convenio de mutuo acuerdo que celebraron el grupo empresarial con el ente gubernamental. Parte de los beneficios se tradujeron en obras de infraestructura vial que, en realidad y dada su localización, resultaron imprescindibles para el propio desarrollo inmobiliario.

Otra parte, fue pagada por la empresa en efectivo y eso se constituyó en fondos que el ejecutivo dispuso de manera discrecional. Por último, hubo fondos que se destinaron a la acción redistribuidora del Estado. Por ejemplo, la construcción de un dispensario en el barrio Estación Flores, fue realizada por la empresa y a partir del convenio urbanístico. Lo que se advierte como debilidad del Estado es que el dispensario fue construido en la plaza del barrio y se conforma como una exacerbación del extractivismo urbano: ¿una empresa que es autorizada a urbanizar 170 Ha en esta primera etapa de desarrollo de Manantiales, puede no disponer de un predio para la construcción de dicho centro de salud y debe hacerlo un espacio público barrial existente, en la Plaza Cura Brochero?

El segundo segmento de nuestra hipótesis suponía que la acción conjunta del Estado y los desarrolladores urbanos se optimiza si se aborda a través de megaemprendimientos residenciales. En este sentido, los desarrollos de esta tesis comprueban lo señalado en la literatura especializada para el caso de Córdoba, es decir las grandes operatorias inmobiliarias posibilitan: la captación de los excedentes de otros sectores de la economía, el blanqueo de capitales y la satisfacción de las necesidades de inversores que requieren hacer tangibles ciertos activos financieros.

Finalmente, consideramos haber corroborado el núcleo central de esta hipótesis en tanto sostiene que estos megaemprendimientos impactan en la ciudad existente de manera *extractivista*. De hecho, la extracción de valores tangibles e intangibles son ampliamente verificados en el caso de estudio. Recordemos que la primera etapa de Manantiales se asienta sobre la Reserva Verde del Parque del Sur. Además, el convenio que recibió el nombre de “Convenio urbanístico Recuperación Arroyo La Cañada”, si bien logra hacer accesible este sector de La Cañada, se apropia de la Reserva a partir de urbanizaciones cerradas primero, y de urbanizaciones abiertas, pero con acceso restringido en los hechos, después. En este sentido, vemos cómo se combinan *extractivismo urbano* y *privatopía*, a lo cual agregamos que los cambios en las normativas para las parcelas comprendidas en el convenio, son un claro ejemplo de *extraterritorialidad*. En definitiva, se dictaron normas jurídicas a demanda del proyecto Manantiales, que solo se aplican para el polígono comprendido.

Respecto a la última parte de nuestra hipótesis, en la que sosteníamos que *los productos inmobiliarios que se comercializan se materializan mediante una arquitectura de producción, fundada en proyectos arquitectónicos recurrentes*, también pudo ser verificada. Los trazados, los enclaves, las *amenities*, los tipos arquitectónicos utilizados, todos responden a clises proyectuales y estéticos

---

significativos. Esta apreciación no es menor, en tanto estos elementos dan cuenta de un catálogo sustentado en la construcción de una demanda cimentada en una ponderación simbólica y cultural y que va más allá de los requerimientos funcionales de vivienda. Entendemos que esta forma de urbanizar y de desarrollar productos residenciales como Manantiales, están pensadas para construir una demanda específica basada en argumentos vinculados a las aspiraciones de clase. Así, creemos importante resaltar que cuestiones como la “pertenencia” a determinado grupo social o la adjudicación de un supuesto “status” a través de la transferencia que brindaría la adquisición de un producto inmobiliario de estas características, nos remite a Baudrillard (1982): “los objetos, su síntesis y su retórica remiten a objetivos sociales y a una lógica social. Aquello de que nos hablan no es tanto del usuario y de prácticas técnicas como de pretensión social y de resignación, de movilidad social y de inercia, de acumulación y de enculturación, de estratificación y de clasificación social. A través de los objetos, cada individuo busca su lugar en un orden, mientras trata de arrollar este orden de acuerdo con su trayectoria personal. (...) En suma bajo el signo de los objetos, bajo el sello de la propiedad privada, lo que hay es siempre un proceso continuo del valor.”

## REFLEXIONES FINALES Y APERTURA A NUEVOS INTERROGANTES

Entendemos que las transformaciones urbanas en la actual fase del capitalismo nos obligan a estudiar la arquitectura de la ciudad con otros indicadores que complementen a los ya consagrados por la disciplina. Al mismo tiempo, consideramos haber hecho un aporte sensible a nuestra disciplina, al considerar que el fenómeno urbano en la actual fase neoliberal consolida territorios a partir de grandes proyectos urbanos. Aunque no fue desarrollado específicamente en esta tesis, sí se ha hecho mención en los casos referenciados sobre el hecho de que los megaemprendimientos inmobiliarios consolidan una *ciudad dual*. Este concepto invita a pensar en una ciudad formal y una informal. La ciudad formal crece y se consolida a partir de grandes operatorias urbanas, donde los emprendimientos son funcionales a la acumulación y reproducción ampliada del capital; y en el otro extremo, la ciudad informal, irregular o ilegal también crece, pero es aquella que aloja en los intersticios y en los bordes a los que no pueden acceder al mercado inmobiliario formal. Creemos, en este orden de cosas, que continúa vigente lo señalado por Manuel Castells en la década del 90, cuando sostenía que la resultante urbana es un modelo marcado por la especulación inmobiliaria y la emergencia habitacional. El segmento ABC1 de la población podrá acceder al mercado formal y habitará estos desarrollos inmobiliarios, el resto habitará los intersticios.

Otro aspecto que deseamos subrayar aquí, es el aporte específico que hace esta tesis al Estado del Arte en general sobre la temática dispuesta. En líneas generales, el trabajo aporta sustancialmente a la disciplina al crear una vinculación sustentable conceptual y empíricamente entre tres conceptos que se encontraban dispersos en la bibliografía afín. A saber: extractivismo urbano, privatopía y extraterritorialidad. Consideramos que estas tres categorías resultan en indicadores innovadores, y permiten la correcta lectura de los procesos urbanos actuales. En líneas similares, consideramos que estos conceptos develan e iluminan una serie de entramados económicos y políticos que convergen a la hora de autorizar proyectos tanto de rehabilitación, renovación o ampliación de espacios estratégicos en la ciudad.

Por otro lado, la elección del caso de estudio fue acertada en tanto consideramos que sus atributos más notables son: la variedad de productos y su complejidad. La trayectoria de una serie de acciones,

no solo estatales sino privadas, que se describieron a lo largo de cada capítulo, verifican que el caso Manantiales Ciudad Nueva, es un real ejemplo de lo que consideramos como megaemprendimiento extractivista y privatópico dentro la fase del capitalismo tardío. En cuanto a las acciones estatales sobre el proyecto, podemos señalar que, si bien desde el Estado Municipal mantuvo vigente discursivamente la afectación del área como Reserva Verde, no se hicieron nunca las mejoras correspondientes para garantizar la consolidación de la reserva como Parque del Sur. No hubo mejoras, ni ampliación de la red vial a los efectos de garantizar la accesibilidad a los predios, y tampoco se desafectaron del dominio privado las parcelas involucradas como Reserva de Verde. Este doble juego en el que se involucra el municipio puede ser atribuible a cuestiones presupuestarias o decisiones políticas consensuadas con otros estamentos que también desempeñaron un rol deficitario respecto del área en cuestión.

Creemos necesario realizar también una mención sobre el papel del Estado Provincial en el asunto. A priori, lo que vemos involucrado, son varias reparticiones. En este caso, solo señalaremos del rol de la Dirección General de Hidráulica, ya que tiene a su cargo la preservación de los cursos de agua tanto naturales como artificiales, los cuales presentaban escaso mantenimiento de las líneas de ribera del Arroyo la Cañada y del Canal Maestro Sur, los desagües Anizacate y Renault. Es entonces que se puede verificar, en otro estamento del Estado, que, si la actuación del mismo es precaria e ineficiente, se consolidan algunas de las “excusas” para permitir el accionar extractivista del megaemprendimiento.

Por su parte, los entes privados (poseedores de los títulos dominiales de las parcelas involucradas), no realizaron mejoras, ni apropiaciones de las mismas. Es notable como se registraba a los inicios del emprendimiento un doble abandono: tanto de los propietarios de la tierra como de los organismos estatales involucrados en cuestiones de planificación urbanística (ya fuera espacios verdes urbanos, desagües o conectividad urbana, por mencionar algunas dimensiones).

Dicho esto, es importante también señalar la acción conjunta del Estado provincial en la erradicación de los asentamientos informales en torno al Canal Maestro Sur y a la vera del Arroyo la Cañada. Los habitantes de la Villa Las Siete Alcantarillas y Barrio El Canal, fueron trasladados mediante el programa provincial “Mi Casa Mi Vida” al barrio Ciudad de Las Rosas. A priori, las razones esgrimidas por el Estado para consolidar la erradicación, se basaron en el riesgo hídrico que presentaban estos asentamientos, lo cual constituye una aseveración real. Sin embargo, una lectura menos inocente del fenómeno en su totalidad, nos permite afirmar que la acción del estado provincial fue funcional al megaemprendimiento Manantiales Ciudad Nueva. Decimos esto, en tanto el ente otorgó, en ese acto de erradicación de asentamientos, el espacio físico que los desarrolladores necesitaban para operar y consolidar su propuesta urbanística

Es en esta instancia nos encontramos con una dimensión del caso estudiado que, previamente aparecía como invisibilizada: hablamos de la *gentrificación por erradicación*. En todos los documentos que fueron parte de las lecturas realizadas para abordar la investigación, se habla de que los terrenos “estaban abandonados y con usos reales del suelo incompatibles con la vida moderna”. Entendemos que las consecuencias humanas de esta acción estatal pueden y deben seguir siendo estudiadas por las disciplinas correspondientes. Apuntamos esto como importante dimensión que debería abordarse de modo interdisciplinar, porque, entre otras cosas de distinto orden, esta erradicación realizada a pocos metros de los territorios ocupados cambió la base de

sustentación de esa población y se vieron segregados por la construcción del muro a lo largo de la vía del ferrocarril.

Otro aspecto que nos interesa destacar en estas reflexiones, es que, a partir del estudio realizado, pudo notarse la flexibilidad de los distintos productos inmobiliarios. Nos referimos a los constantes cambios y mutaciones registradas en los distintos desarrollos residenciales: conforme las tendencias impuestas por el mercado. La empresa pasó de la comercialización de cinco barrios cerrados con terrenos de mil metros cuadrados a terrenos de doscientos cincuenta metros cuadrados, viviendas llave en mano, viviendas agrupadas en terrenos de ciento veinticinco metros cuadrados, y viviendas colectivas en condominios y en torres.

Si bien Manantiales se presenta a sí mismo como un conglomerado heterogéneo de productos residenciales, la segmentación económica de los distintos subproductos tiende a su homogenización. En otras palabras, cada habitante podrá acceder a lo que pueda pagar, pero, por ejemplo, no tendrá la posibilidad de interacción fluida con sus vecinos debido a que se urbanizó por enclaves cerrados, amurallados, vallados con áreas recreativas exclusivas de cada loteo o conjunto de viviendas.

Como se explicitó anteriormente, el desarrollo del megaemprendimiento no hubiese sido posible sin las correspondientes autorizaciones del Estado. En este sentido, consideramos que otro atributo remarcable del caso fue la necesidad de crear un instrumento legal *ad hoc*, el convenio urbanístico, para dar contención jurídica al megaemprendimiento. Este instrumento permitió solucionar un vacío en la trayectoria normativa de la ciudad de Córdoba. Sin embargo, en el proceso de aprobación del convenio estuvieron vinculados el Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba, el ejecutivo municipal y el grupo desarrollista. En este primer convenio y en otros posteriores no hubo una adecuada participación ciudadana, ni de los técnicos y profesionales que entendemos sobre la materia y podríamos haber echado luz sobre algunas consecuencias hoy evidenciadas en el campo y en este trabajo de tesis doctoral.

### **¿ES POSIBLE LA GENERALIZACIÓN DE LOS CONCEPTOS RELEVANTES DE LA TESIS?**

Entendemos que esta tesis podría permitir la generación de consenso en el campo disciplinar que evite el *delay* con el que el campo académico se ocupa del fenómeno urbano, dado que se ubica permanentemente por detrás de los acontecimientos. El mercado inmobiliario es mucho más rápido en la concreción de proyectos, respecto de la academia en su necesaria tarea de descripción y posterior análisis, para advertir impactos menos evidentes de los proyectos. Por esta razón consideramos que los instrumentos conceptuales utilizados cobran relevancia y pueden ser utilizados para la evaluación de otros procesos urbanizatorios. Estos instrumentos son:

- a) el *Extractivismo urbano*, en tanto que la mayoría de las megaurbanizaciones actúan sobre la ciudad existente extrayendo el valor construido por la ciudad durante largos periodos de tiempo;
- b) la *Privatopía*, en tanto hablamos de productos inmobiliarios que son concebidos como desarrollos de perímetro cerrado con servicios, infraestructuras y reglamentos gerenciados por agentes privados;
- c) la *Extraterritorialidad*, en tanto que esta forma de urbanizar requiere de adecuaciones normativas *ad hoc*, solo aplicables para los polígonos en cuestión y a demanda de los desarrolladores; y finalmente

d) el *proyecto recurrente* y la *arquitectura de producción* como el modo en que se manifiesta tanto la praxis proyectual como la de ejecución, que registra una oferta aparentemente diversa y extensa pero con productos residenciales con un alto grado de homogeneidad y cuyos clisés proyectuales están basados en la economía política del símbolo, con escasa innovación tipológica y poco registro de los nuevos modos de habitar.

## POSIBLES INVESTIGACIONES A FUTURO

Sin dudas, a partir de esta tesis doctoral se abren nuevos interrogantes nos parece pertinente señalar algunas líneas de investigación que emergen del presente trabajo y que podrían ser de utilidad para continuar con las dimensiones que no fueron aquí incluidas. Es posible seguir teorizando sobre el tema, en tanto se nutra de investigaciones de este tipo y contenga en su estado de situación una prolija base conceptual que favorezca el estudio de los cambios en los territorios urbanos a la luz de las políticas neoliberales. Si bien este fenómeno ya lleva varias décadas, no permanece estático y continúa su avance a partir de sucesivas mutaciones que logran dar respuesta a los requerimientos de algunos sectores, en relación a la vivienda como *comodity*. Las nuevas formas que asume la ciudad la vuelven cada día más excluyente y fragmentada en lo que espacios residenciales se refiere. Entendemos que esta tendencia puede ser estudiada desde diferentes ópticas y disciplinas, que sean capaces de advertir otras dimensiones posibles.

Finalmente, creemos que otro aspecto que amerita la profundización es la manera de legislar de forma extraterritorial y por polígonos. Nos referimos específicamente a la manera en que la Ciudad de Córdoba ordenó los nuevos desarrollos privados a través de la celebración de convenios urbanísticos.

Entendemos que la ciudad bajo el signo del neoliberalismo y de la mano del mercado produce urbanizaciones, pero no construye ciudad. Entendiendo a la ciudad como esa amalgama heterogénea, viva, cambiante, inclusiva, que queda inexorablemente del otro lado de los muros del enclave. Del mismo modo, también es notable que en este fenómeno y por las cualidades mencionadas anteriormente, se produce una exacerbada mercantilización del suelo y del espacio construido. En este contexto, la vivienda se transforma en un *comodity*, al tiempo que se construye un parque residencial sobredimensionado que atiende a las demandas de acumulación y reproducción del capital. Además de esto, resulta menester señalar que el crecimiento del parque residencial no contribuye a la reducción del déficit habitacional de la ciudad y se vuelve funcional a la inversión de excedentes de otros sectores de la economía.

Uno de los tantos impactos sociales que acompañan al desarrollo de “La ciudad bajo el signo del neoliberalismo”, es que, al producirse la urbanización de modo dual, se genera un crecimiento de la población residente de barrios marginales: produce gentrificación, expulsión y exclusión de los sectores populares. La urbanización por enclaves, típica de la ciudad neoliberal, produce clausura territorial de los predios incluidos en los enclaves. En otras palabras, la ciudad se presenta como una sumatoria de fragmentos insularizados con cercos y vallados perimetrales, y con accesos controlados que funcionan como verdaderas aduanas locales.

Otras consecuencias que entendemos negativas para la comunidad es que, este tipo de urbanización consolida espacios de alta homogeneidad socio-económica y, como consecuencia directa,



contribuyen a la polarización y fragmentación urbana y social. En otros términos, se genera una estructura urbana con fuertes contrastes, que se consolidan en enclaves con marcadas desigualdades sociales y espaciales.



## BIBLIOGRAFÍA

- A. A. (2012) *Megaurbanizaciones, una tendencia que se consolida*. Edisur News. La ciudad, 03. Recuperado de: <http://www.grupoedisur.com.ar/web/es/news/megaurbanizaciones-una-tendencia-que-se-consolida/>
- Abramo, P. (2003) *La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal*. Revista CIUDAD y TERRITORIOS: Estudios territoriales, Vol. XXXV, n. 136-137, verano-otoño, Ministerio de Fomento, España.
- Actis, P. (2011) *Enfoque urbano*. Entrevista recuperada de: <https://www.youtube.com/watch?v=lzTnh7l6sz4>
- Aliste, E. (2014). *Apuntes breves para pensar una geografía urbana crítica: reflexiones acerca del seminario Ciudad Neoliberal*. En Rodrigo Hidalgo & Michael Janoschka (Eds.) *La ciudad neoliberal* (pp. 37-47). PUC: Santiago de Chile
- Anderson, P. (2003) *Neoliberalismo: un balance provisorio* En AA. VV. *La trama del Neoliberalismo. Mercado, Crisis y exclusión social*. Buenos Aires CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales Editorial/Editor.
- Basualdo, E. M. (2001). *Sistema político y modelo de acumulación en la Argentina*. Universidad Nacional de Quilmes Ediciones.
- Baudrillard, J. (1982). *Crítica de la economía política del signo*. Siglo XXI.
- Bauman, Z. (1999) *La Globalización. Consecuencias humanas. Cap. II. Guerras por el espacio: informe de una carrera*. México: Fondo de la Cultura Económica.
- Bauman, Z. (2007). *Vida de consumo*. Fondo de cultura económica.
- Beaumont, M. (2018) *Looking at buildings looking at us*. Recuperado de:
- Bourdieu, P. (1997). *La esencia del neoliberalismo*. Revista Colombiana de educación, (35).
- Brand, P. (2009) *La globalización neoliberal y la planeación urbana: perspectivas para América Latina*. En Brand, P. (Compilador y Editor). *La ciudad latinoamericana en el siglo XXI globalización neoliberalismo planeación*. Medellín.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2002). *Cities and the geographies of actually existing neoliberalism*. Antipode.
- Brenner, N., & Theodore, N. (2005). *Neoliberalism and the urban condition*. Antipode
- Brenner, N., & Theodore, N. (Eds.). (2002). *Spaces of neoliberalism: urban restructuring in North America and Western Europe*. Oxford: Blackwell.
- Brenner, N; Peck, y Theodore, N. (2015) *Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados*. En AA.VV. *Urbanismo neoliberal. La ciudad y el imperio de los mercados*. Madrid: Observatorio Metropolitano de Madrid. Cap. VI. Pp. 211-244.
- Burgess, R., Carmona, M. y Kolstee, T. (1998) *Neoliberalismo y estrategias urbanas: países en desarrollo*. San José: Flacso-Programa Costa Rica.
- Buthet, C y Scavuzzo, J. (2001) *Perfil de la pobreza en Córdoba. Localización Urbana y Diagnóstico Socio Habitacional del Sector de Barrios pobres e Inquilinatos*. Córdoba: Letras de Córdoba.
- Carabajo, R. A. (2008). *La metodología fenomenológico-hermenéutica de M. Van Manen en el campo de la investigación educativa. Posibilidades y primeras experiencias*. Revista de investigación educativa, 26(2), 409-430.
- Caporossi, C. (2008). *Planes y Normativa de las ciudades Planificación y crecimiento urbano en la ciudad de Córdoba*. Café de Las Ciudades, (73), 1-12. Recuperado de: [www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_normativas\\_73\\_p.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_normativas_73_p.htm)

- Carmona, L. (2007) *Cartografía de Arquitecturas Recientes*. 6ª Jornadas de Investigación en Arquitectura. Universidad de la República. Unidad de Producción.
- Castells, M. (1995) *La ciudad informacional*. Madrid: Alianza Editorial.
- Ciccolella, P. (1999) *Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio territorial en los años noventa*. Ciudad y Territorio. Santiago: EURE V. 25 N° 76.
- 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.
- Concejo Deliberante de la ciudad de Córdoba (2013) *Versión Taquigráfica 8ª Sesión Extraordinaria referida al proyecto informe por la Comisión de Desarrollo Urbano, sobre proyecto de ordenanza número interno 4004-E-13*, iniciado por el Departamento Ejecutivo y referido al convenio urbanístico entre la Municipalidad y la razón social Corporación América S.A. por el predio del ex Batallón 141. 9 de enero.
- Córdoba, Honorable Concejo Deliberante (1985). *Ordenanza N° 8060. Fraccionamiento de Tierras*. Recuperado de: <https://servicios.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=1918>
- Córdoba, Honorable Concejo Deliberante (1985). *Ordenanza N° 8133. Uso del Suelo*. Recuperado de: <https://servicios.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=1931>
- Córdoba, Honorable Concejo Deliberante (1987). *Ordenanza N° 8256. Ocupación del Suelo: Diversas Formas*. Recuperado de: <https://servicios.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=2301>
- Córdoba, Honorable Concejo Deliberante (1991/ 2004) *Urbanizaciones Residenciales Especiales (URE) Ordenanza N° 8606/91 y su modificatoria N° 10.760/04*. Recuperado de: <https://servicios.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=3710>
- Córdoba, Honorable Concejo Deliberante (2008) *Ratifica el Convenio Urbanístico celebrado, el día 11/07/08, con la Sociedad Fiduciaria del Sur S.A. y la Sociedad Edisur*. Ordenanza N° 11545.
- Córdoba, Honorable Concejo Deliberante (2012) *Regula los Convenios Urbanísticos entre la Municipalidad de Córdoba y las personas físicas y/o jurídicas de carácter público y/o privado, en lo relacionado con el fraccionamiento, uso y ocupación del suelo*. Ordenanza N° 12077.
- Córdoba, Honorable Concejo Deliberante (2014) *Ratifica el Convenio Urbanístico celebrado entre el intendente de la ciudad de Córdoba y la razón social Edisur S. A.* Ordenanza N° 12350.
- Córdoba, Municipalidad (1999) *Córdoba, ciudad en desarrollo. Planes, proyectos y obras de la Secretaría de Desarrollo Urbano*. Graphycor, Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (1973). *Diagnóstico tentativo y alternativas de desarrollo físico para la ciudad de Córdoba*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (1978). *Esquema de ordenamiento urbano para la ciudad de Córdoba*.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (1979). *Esquema de ordenamiento metropolitano (EDOM)*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (1979). *Esquema de ordenamiento metropolitano (EDOM)*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (1991). *Ordenanza n° 8606/91 - Urbanización Residencial Especial*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (1996) *Plan estratégico para la Ciudad (PEC)*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (1999) *Plan estratégico para la Ciudad (PEC)*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (2001). *Diagnóstico y líneas estratégicas orientativas para el Plan Urbano Ambiental*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (2003). *Formulación de lineamientos alternativos para el plan urbano ambiental*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad (2010). *Programa de densificación urbana*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad y Universidad Nacional de Córdoba (2008). *Bases para el Plan Director. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio 'Córdoba 2020'*. Córdoba.

- Córdoba, Municipalidad de la Ciudad. Córdoba y Gobierno de la Provincia de Córdoba (2012). *Lineamientos del plan estratégico urbano territorial de la región metropolitana de Córdoba*. Córdoba.
- Córdoba, Municipalidad. Secretaría de Planificación Estratégica y Desarrollo Económico (1999). *Plan Estratégico para la ciudad Córdoba. Una nueva forma de gestionar la ciudad*. Córdoba: Graphycor.
- Cuenya, B. y M. Corral (2011) *Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos*. EURE
- Cuenya, B., & Pupareli, S. (2006). Grandes proyectos como herramientas de creación y captación de plusvalías urbanas. Proyecto Puerto Norte Rosario, Argentina. *Medio Ambiente y Urbanización*, 65(1), 81-108.
- Cuenya, B.; P. Novais & C. Vainer (eds.) (2012) *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Curtit, G. (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.
- De Mattos, C. (2010) *Una nueva geografía latinoamericana en el tránsito de la planificación a la gobernanza, del desarrollo al crecimiento*. EURE. Pp. 36, 108, 167-179.
- Diez, F. (2008). *Crisis de autenticidad: Cambios en los modos de producción de la arquitectura argentina* (No. 72). Donn.
- do Rio Caldeira, T. P. (1997). *Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. Novos estudos CEBRAP*, 47, 155-76.
- do Rio Caldeira, T. (2007). Ciudad de Muros, Primera edición en español. *Gedisa Editorial. Barcelona*.
- Dufour, D. R. (2009). *El arte de reducir cabezas. Sobre la nueva servidumbre del hombre liberado en la era del capitalismo total*. Bs As: Paidós.
- Etulian, J. C. (2009) *La evolución del proyecto urbano. Intervenciones urbanas y cambios de paradigmas*. Cuaderno urbano. Espacio, cultura, sociedad. UNNE. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/3692/369236776008.pdf>
- Ezcurra, A. M. (1998). *¿Qué es el Neoliberalismo?: evolución y límites de un modelo excluyente*. Lugar Editores.
- Fernández Galiano, L. (2003) *El urbanauta ante el muro*. Recuperado de: [https://elpais.com/diario/2003/12/27/babelia/1072483580\\_850215.html](https://elpais.com/diario/2003/12/27/babelia/1072483580_850215.html)
- Fernández, R. (2013). *Inteligencia proyectual: Un manual de investigación en arquitectura*. Teseo.
- Gough, J. (2002). *Neoliberalism and Socialisation in the Contemporary City: Opposites, Complements and Instabilities*. Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe. Malden, MA: Blackwell Publishers.
- Gramsci, A. (1971) *Selections from the Prison Notebooks*. Nueva York: International Publishers.
- Gudynas, E. (2013). *Extracciones, extractivismos y extracciones. Un marco conceptual sobre la apropiación de recursos naturales*. Observatorio del desarrollo.
- Guevara, T. (2015) *¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires (1996-2011)*. Recuperado de: [http://biblioteca.clacso.edu.ar/Mexico/puec-unam/20170609054005/pdf\\_1448.pdf](http://biblioteca.clacso.edu.ar/Mexico/puec-unam/20170609054005/pdf_1448.pdf)
- Hackworth,
- Harvey, D. (1989), «From managerialism to entrepreneurialism: the transformation of governance in late capitalism», *Geografiska Annaler*, núm. 71B, pp. 3-17 [ed. cast.: en «Del managerialismo al empresarialismo» en *Espacios del capital*, Madrid, Akal, 2007].
- Harvey, D. (2004) *El "nuevo" imperialismo: acumulación por desposesión*. Socialist register.
- Harvey, D. (2007) *Breve historia del neoliberalismo* (No. 49). Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2012) *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Hayek, F. A. V. (2008) [1976]. *Camino de servidumbre: textos y documentos*. Unión Editorial, S.A. Recuperado de: <https://www.elcato.org/sites/default/files/camino-de-servidumbre-libro-electronico.pdf>.

- Hidalgo, R. y Janoschka, M. (Ed.) (2014) *La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica*. En *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago: Universidad Católica de Chile. (pp. 7-31)
- Janoschka, M. (2002). *El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. EURE
- Janoschka, M. y R. Hidalgo (2014) *La ciudad neoliberal: estímulos de reflexión crítica*. Edition SERIE GEOLibros N° 19. Pontificia Universidad Católica de Chile
- Jesop, B. (2015) *Regulation Theory*. Recuperado de:  
<https://doi.org/10.1002/9781405165518.wbeosr042.pub2>
- Kozak, D., & Feld, N. (2018). Grandes proyectos urbanos y su relación con la ciudad: el caso de Puerto Norte (Rosario, Argentina). *EURE (Santiago)*, 44(133), 187-210.
- Lefebvre, H. (1976) *The Survival of Capitalism: Reproduction of the Relations of Production*, NewYork: St Martin's Press.
- Leitner, H., Peck, J., & Sheppard, E. S. (Eds.). (2007). *Contesting neoliberalism: Urban frontiers*. Guilford Press.
- Lemma, Martín (2017) *Gestión municipal y planificación urbana en Córdoba, Argentina (1983-2011)*. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana (Brazilian Journal of Urban Management).
- Liborio, M. (2013). *La vivienda agrupada y colectiva de gestión privada en Córdoba. Aportes para su revisión disciplinar (2001-2008)*. Córdoba: Advocatus.
- Liborio, M. (2014) *Las nociones de biopoder y de extraterritorialidad como claves para la lectura del proceso urbanizador de la ciudad de Córdoba*. Revista Vivienda & Ciudad. N° 1. Disponible en:  
<https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/9541/0>
- Liborio, M. (2014) *Nociones de biopoder y extraterritorialidad en la ciudad de Córdoba*. Revista Vivienda y Ciudad - ISSN 2422-670X - Volumen 1 - Pp. 53 / 64
- Liborio, M. (2015) (Compiladora) *I Jornadas de debate y reflexión. Bordes y Fronteras Urbanas. Múltiples miradas para la producción del Hábitat*. Seminario INVIAHAB / FAUD / SeCyT / UNC.
- Liborio, M. y Peralta, C. (2018) *Arquitectura y mercado inmobiliario: aporte metodológico para el abordaje de procesos urbanos actuales*. Informe de Investigación Proyecto SeCyT: 2016-2017.
- Liernur, J. (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, E. (2014) *Chile Urbano, hacia el siglo XXI. Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile*. Santiago: Editorial Universitaria.
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia: Homeowner associations and the rise of residential private government*. Yale University Press.
- Méndez, R. (2014) *Expansión y crisis del modelo neoliberal*. En Rodrigo Hidalgo & Michael Janoschka (Eds.) *La ciudad neoliberal* (pp. 217-323). PUC: Santiago de Chile.
- Montaner, J. M. (2012) *La extraña muerte de la crítica de arquitectura*. Recuperado de:  
[https://elpais.com/ccaa/2012/04/11/catalunya/1334177235\\_734555.html](https://elpais.com/ccaa/2012/04/11/catalunya/1334177235_734555.html)
- Morales Schechinger, C. (2007) *Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano*. Lincoln Institute. Recuperado de: [https://es.scribd.com/document/255875677/Algunas-Reflexiones-Sobre-El-Mercado-de-Suelo-Urbano-Carlos-Morales-2007?doc\\_id=255875677&download=true&order=444685162](https://es.scribd.com/document/255875677/Algunas-Reflexiones-Sobre-El-Mercado-de-Suelo-Urbano-Carlos-Morales-2007?doc_id=255875677&download=true&order=444685162)
- Municipalidad de Córdoba (1991/ 2004) *Urbanizaciones Residenciales Especiales (U.R. E.) Ordenanza N° 8606/91 y su modificatoria N° 10.760/04*. Recuperado de:  
<https://servicios.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/Page/Documento.aspx?Nro=3710>
- Municipalidad de la Ciudad de Córdoba (2005). *Plan Estratégico de la ciudad de Córdoba. Una ciudad como su gente (PECba)*. Córdoba: Municipalidad de la Ciudad.
- Municipalidad de la ciudad de Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba y Secretaría de Desarrollo Urbano – Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (2008). *Bases para el Plan Director de la ciudad de Córdoba. Lineamientos y Estrategia general para el reordenamiento del territorio*, Recuperado el 26 de mayo de 2017 de <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/Cordoba/Plan-Director-Cordoba-2020.pdf>

- Muxi, Z. (2004) *La arquitectura de la ciudad global*. NOBUKO.
- Navas, Gabriela (2017) *La retórica proyectual del espacio público en la ciudad neoliberal: El caso de Guayaquil y Barcelona*. Barcelona: Universidad de Barcelona y Observatorio de Antropología del Conflicto Urbano (OACU).
- Navatta, J. (2019) *Espacio urbano y extractivismo en América Latina: ¿Un nuevo patrón de desarrollo o más dependencia? El caso de la Ciudad de Buenos Aires (2006-2018)* Revista Estado y Políticas Públicas Nº 12, mayo. Año VII, Núm. 12, 73-96. Recuperado de:  
[http://revistaeypp.flacso.org.ar/files/revistas/1559017142\\_73-96.pdf](http://revistaeypp.flacso.org.ar/files/revistas/1559017142_73-96.pdf)
- OMM (ed.) (2015) *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Traficantes de Sueños.
- Ornelas, J. (2000) *La ciudad bajo el neoliberalismo*. Papeles de Población, Vol. 6, No 37, p. 45 - 69.
- Ornelas, J. (2004) *Impacto de la globalización neoliberal en el ordenamiento urbano y territorial*. Papeles de población, Vol. 10, Nº 41, p. 141 - 166.
- Paquot, T. (2009). *L'espace public. Paris, La découverte*. Revista Márgenes. Espacio arte sociedad. Nº 14, Vol 11. Universidad de Valparaíso.
- Parga, H. (2015) *Manantiales. Presente y futuro*. Revista Cálamo.
- Peralta, C.; F. Fernández y M. Liborio (2001). *Áreas de nueva centralidad como una manera de inclusión exclusión Social*. Informe MincyT 2000-2001. Córdoba: MIMEO
- Peralta, C. & M. Liborio (2018) *Mercado inmobiliario, extrativismo urbano e informalidad en el periurbano de la ciudad de Córdoba. 2000-2017*. Proyecto de investigación y desarrollo tecnológico SeCyT: 2018-2022. Código: 33620180100686cb
- Pintos, P. y Narodowski, P. (coordinadores). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en los humedales de la cuenca baja del río Luján Buenos Aires*. Ediciones Imago Mundi.
- Pradilla Cobos, E. (2013). *La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina*. Seminario Internacional A cidade Neoliberal na América Latina.
- Pradilla, E. (2009) *La mundialización, la globalización imperialista y las ciudades latinoamericanas*. Bitácora, Vol. 15, No 2, p. 13 - 36.
- Ríos, D. (2012) *Prólogo*. En Pintos, P. y Narodowski, P. (coordinadores). *La privatopía sacrílega. Efectos del urbanismo privado en los humedales de la cuenca baja del río Luján Buenos Aires*. Ediciones Imago Mundi. (pp.
- Roca, M. (1999) *Estrategia de Intervención Urbana en la Ciudad de Córdoba. Descentralización y Revalorización de la Periferia (1991-1993 / 1991-1999)* Recuperado el 06 de junio de 2017 de:  
<http://www.miguelangelroca.com.ar/estrategia-cba-2>
- Rodríguez, A., & Rodríguez, P. (2009). *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito: Olacchi.
- Rossi, U. (2013). *On life as a fictitious commodity: cities and the biopolitics of late neoliberalism*. International Journal of Urban and Regional Research, 37(3), 1067-1074.
- Schapira, M. F. P. (2001). *Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades*. Perfiles latinoamericanos: revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede México, (19), 33-56.
- Solà-Morales, I. D. (1995). *Diferencias: topografía de la arquitectura contemporánea* (No. 72.01). Gustavo Gili.
- Svampa, M. (2005). *La sociedad excluyente: la Argentina bajo el signo del neoliberalismo*. Buenos Aires: Taurus.
- Svampa, M. (2013). *Consenso de los Commodities y lenguajes de valoración en América Latina*. Revista Nueva Sociedad. Núm. 244. Recuperado de: <http://nuso.org/articulo/consenso-de-los-commodities-y-lenguajesde-valoracion-en-america-latina/>
- Svampa, M. y Viale, E. (2014). *Maldesarrollo. La Argentina del Extractivismo y el despojo*. Cap- 6. *Las formas del urbanismo neoliberal*. Pp. 247- 283. Buenos Aires: Katz Editores.
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009) *Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados*. Temas Sociales nº 66 marzo.
- United Nations (1996) *Report of the united nations conference on human settlements (Habitat II) Contribution of the World Business Forum*. Documento Preliminar. Conference on human
-

- settlements (Hábitat II). Estambul, 3-14 de junio. Pág. 145- 148. Recuperado de:  
<https://www.un.org/ruleoflaw/wp-content/uploads/2015/10/istanbul-declaration.pdf>
- Vainer, C. (2012). *Grandes proyectos urbanos. ¿Qué son y cómo evaluarlos?* En B. Cuenya, P. Novais & C. Vainer (eds.), *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasileña* (pp. 181-224). Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Valenzuela, A. (2013). *Dispositivos de la globalización: la construcción de grandes proyectos urbanos en Ciudad de México*. EURE
- Vásquez Duplat, A. M. (2017) (Editora). *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires: Editorial El Colectivo-Centro de Estudios y Acción para la Igualdad-Fundación Rosa de Luxemburgo.
- Viale, E. (2017) *El extractivismo urbano*. En Vásquez Duplat, A. M. (comp) *Extractivismo urbano: debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo, Ceapi- El Colectivo.
- Wacquant, L. (2012). *Three steps to a historical anthropology of actually existing neoliberalism*. Caderno: CRH.
- Weber, R. (2002). *Extracting value from the city: neoliberalism and urban redevelopment*. Antípode.
- Zapata, Cecilia (2018) la política habitacional bajo la lupa. Recuperado de:  
<https://www.teseopress.com/politicahabitacional/chapter/la-ciudad-neoliberal-y-sus-impactos-en-el-territorio/>



## ÍNDICE DE FIGURAS

FIG. Nº	DESCRIPCIÓN	PÁG.
1.	[Torres de Puesto Madero y Villa / Barrio Rodrigo Bueno] Fuente: (Vidal, 2018) Fuente: <a href="http://bit.ly/2JX85oJ">http://bit.ly/2JX85oJ</a> .....	50
2.	[Megaemprendimiento Forum. Puerto Norte, Rosario] Fuente: <a href="https://bit.ly/2SUW1o5">https://bit.ly/2SUW1o5</a> .....	50
3.	[Megaemprendimiento Forum. Puerto Norte, Rosario] Fuente: <a href="https://bit.ly/1IOLvbw">https://bit.ly/1IOLvbw</a> .....	50
4.	[Peatonalización Costanera Puerto Madero] Fuente: <a href="https://bit.ly/2XdmoD">https://bit.ly/2XdmoD</a> .....	51
5.	[Calle Peatonal Bº Rodrigo Bueno] Fuente: <a href="https://bit.ly/2Uuw7ZK">https://bit.ly/2Uuw7ZK</a> .....	51
6.	[Empalizada que divide a Manantiales del Bº Estación Flores] Fuente: <a href="https://bit.ly/2H6T5DI">https://bit.ly/2H6T5DI</a> .....	51
7.	[Vallado que segrega a Manantiales del Bº Smata] Fuente: Liborio, 2018. ....	51
8.	[Vallado que divide Manantiales Country del Arroyo La Cañada] Fuente: Liborio, 2018 .....	52
9.	[Muro que separa a Altos de Manantiales de Av. de Circunvalación] Fuente: Google Street view, 2016 .....	52
10.	[Planimetría conforme la Ordenanza 45.665] Fuente: <a href="https://bit.ly/2URNGTE">https://bit.ly/2URNGTE</a> .....	58
11.	[Planimetría conforme nuevas excepciones al Decreto 1584/007] Fuente: <a href="https://bit.ly/2URNGTE">https://bit.ly/2URNGTE</a> .....	58
12.	[Ubicación del predio Distrito de las Artes] Fuente: Municipalidad de Córdoba, Catastro on line <a href="https://bit.ly/2UsV8EN">https://bit.ly/2UsV8EN</a> .....	59
13.	[Planimetría Del proyecto Distrito de las Artes] Fuente: <a href="https://bit.ly/2CAmQZ9">https://bit.ly/2CAmQZ9</a> .....	59
14.	[Render del proyecto Distrito de las Artes] Fuente: <a href="https://bit.ly/2VPc4W9">https://bit.ly/2VPc4W9</a> .....	60
15.	[El intendente de la ciudad conjuntamente con el desarrollador observando la maqueta del Plan Maestro] Fuente: <a href="https://bit.ly/2UTBFNC">https://bit.ly/2UTBFNC</a> .....	61
16.	[Los jefes del Ejecutivo nacional, provincial y municipal posando con el titular de la empresa desarrollista] Fuente: <a href="http://bit.ly/2Kt6eaK">http://bit.ly/2Kt6eaK</a> .....	66
17.	[Localización del Megaemprendimiento Manantiales. Distritos 30, 33 y 34, Córdoba, Argentina] Fuente: Plano de la ciudad de Córdoba. Base Catastro de la Municipalidad de Córdoba. (2016) .....	66
18.	[Localización del Megaemprendimiento Manantiales. Distritos 30, 33 y 34, Córdoba, Argentina] Fuente: Plano parcial del Cuadrante Suroeste de la ciudad de Córdoba. Base Catastro de la Municipalidad de Córdoba. (2016) .....	67
19.	[Área designada como Reserva Verde (RV) (Ordenanza 8133) coincidente con la localización del megaemprendimiento Manantiales. Distritos 30, Córdoba, Argentina] Fuente: Base Catastral de la Municipalidad de Córdoba. Fuente: Catastro online Municipalidad de Córdoba. (2005) .....	69
20.	[Áreas verdes proyectadas en el Plan Estratégico de Córdoba] Fuente: PEC, 1999:51 .....	70
21.	[Estrategia de Intervención Urbana en la Ciudad de Córdoba. Descentralización y Revalorización de la Periferia (1991-1993 / 1991-1999)]. Fuente: Roca, M. (1999) Fuente <a href="http://bit.ly/2K4xixn">http://bit.ly/2K4xixn</a> .....	70
22.	[Parques urbanos y Reservas verdes anteriores al año 1983: 1. Parque del Oeste; 2. Parque Autóctono; 3. Parque Las Heras; 4. Parque Sarmiento; 5. Ciudad Universitaria; 6. Reserva Parque del Este; 7. Reserva Parque del Sur] Fuente: Córdoba Ciudad en Desarrollo, Municipalidad de Córdoba, 1999:23 .....	71
23.	[Sistemas de Áreas Verdes. Existentes y Proyectados: 1. Parque anular de la Av. De Circunvalación; 2. Parque Lineal del Río Suquía; 3. Parque Lineal del Arroyo la Cañada; 4. Parque Sarmiento; 5. Parque de la Puesta del Sol; 6. Parque Marqués de Sobremonte; 7. Parque de la Ribera; 8. Parque del Oeste; 9. Ciudad Universitaria; 10. Reserva Quebrada del Infiernillo y Jardín Botánico; 11. Parque Autóctono; 12. Parque de las Naciones; 13. Parque de la Vida; 14. Reserva Parque del Sur; 15. Reserva Parque del Este; 16. Parque Los Algarrobos; 17. Parque General Paz; 18. Parque Las Heras 19. Reserva Ecológica del Suquía; 20. Canal Maestro Sur.] Fuente: Córdoba Ciudad en Desarrollo, Municipalidad de Córdoba. (1999:23) .....	71
24.	[Esquema A: Reserva para el Parque del Sur; B: Reserva Ecológica del Río Suquía; C: Reserva Parque del Este] Fuente: Municipalidad de Córdoba (2000) Córdoba en su situación actual. Anexo Gráfico. Plano 16, Áreas verdes. ....	72
25.	[Áreas verdes proyectadas en el Plan Urbano Ambiental] Fuente: IPUCOR, 2003. ....	73
26.	[Plano Catastral según Ordenanza vigente a 2005] Fuente: Municipalidad de Córdoba, 2005.....	74
27.	[Esquema de ubicación de las UREs Manantiales I, II, III y IV] Fuente: Grupo Edisur, 2005.....	74

30.	[Urbanizaciones Residenciales Especiales Manantiales I, II, III, IV y V aprobadas en el marco de la Ordenanza 8606 y el barrio Altos de Manantiales] Elaboración propia en base al Expediente Municipal Nº 182. 468. ....	75
31.	[Parcelas madre- 101]. Fuente: Catastro Parcelario. Municipalidad de Córdoba (1986) .....	76
32.	[Imagen satelital del Sector] Fuente: Google Earth. (2003) .....	78
33.		
34.	[Arroyo La Cañada] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	79
35.		
36.	[Canal Maestro Sur] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	80
37.	[Canal Anizacate] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	80
38.	[Canal Anizacate] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	80
39.		
40.	[Canal Renault] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	80
41.		
42.	[Acueducto Las 7 Alcantarillas] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	80
43.		
44.		
45.	[Vías del Ferrocarril ramal Malagueño FFCC / NCA] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	81
46.		
47.	[Basurales, criaderos de cerdos y asentamientos residenciales informales] Fuente: Expediente municipal Nº 182. 468 .....	
48.		
49.		
50.	[Asentamientos informales en la zona de Manantiales] Fuente: Google Earth, 2003 .....	83
51.	[Barrio Ciudad Parque las Rosas y primeras intervenciones de trazado de las UREs Manantiales y Alto de Manantiales. Relocalización de los habitantes los residentes de los asentamientos las Siete Alcantarillas, La Tablita, Estación Flores, La Escuelita y Villa La Lagunilla al Barrio Ciudad Parque de las Rosas]. Fuente: Google Earth, 14 de junio de 2007 .....	83
52.	[Presencia de bosque nativo en el sector. Remarcable presencia de verde perimetral a los cursos de la Cañada y el Canal Maestro]. Fuente: Liborio, 2008 .....	85
53.		
54.	[Presencia de bosque nativo en el sector. Remarcable presencia de verde perimetral a los cursos de la Cañada y el Canal Maestro]. Fuente: Google Earh, 2001 .....	86
55.	[Superposición del trazado de los loteos sobre el sector] Fuente: elaboración propia sobre foto satelital Google Earth, 2001 .....	86
56.	[Unificación UREs Manantiales I y II en Manantiales Country] Elaboración propia, (2007) .....	
57.		
58.	[Portales de ingreso al Barrio Country Manantiales] Liborio, 2009 .....	90
59.		
60.	[Obras de infraestructura vial y vallado perimetral de Manantiales Country] Liborio, 2009 .....	90
61.	[Pavimentación en proceso. Ingreso al sector] Liborio, 2009 .....	90
62.	[Pavimentación, iluminación y securitización de la av. de ingreso al sector] Liborio, 2016 .....	90
63.	[Configuración de nuevos loteos a partir del convenio urbanístico] Elaboración propia. Fuente: Exte. 0033-025349/07 .....	91
64.	[Parcelas que integran el Megaemprendimiento Manantiales: ciudad nueva] Elaboración propia a partir del Expediente 0033-025349/07, Municipalidad de Córdoba. 2007 .....	92
65.	[Anexión de tierras a urbanizar según Ordenanza Nº 12.350] Elaboración propia en base a la información comercial del Grupo Edisur .....	94
66.	[Propuestas de cierre del anillo de circunvalación y desarrollos inmobiliarios vinculados a la infraestructura vial] Captura Google Earh, agosto, 2018 .....	95
67.	[Obras de infraestructura concertadas entre el municipio y la empresa desarrollista]. Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano, Municipalidad de Córdoba .....	97
68.	[Muro construido por la empresa desarrollista para separar el Megaemprendimiento Manantiales de los barrios vecinos] Fuente: <a href="https://bit.ly/2HjANi5">https://bit.ly/2HjANi5</a> .....	98
69.		
70.		
71.	[Resistencia vecinal ante el muro] Fuente: <a href="https://bit.ly/2FcGwnS">https://bit.ly/2FcGwnS</a> y de: <a href="https://bit.ly/2HgGIHV">https://bit.ly/2HgGIHV</a> .....	98
72.		
73.	[Plan Maestro del Megaemprendimiento Manantiales: ciudad nueva] Fuente: Revista Cálamo, 2008	106
74.	[Urbanizaciones Residenciales Especiales Manantiales I, II, III, IV y V aprobadas en el marco de la Ordenanza 8606] Elaboración propia en base al Expediente Municipal Nº 182. 468 .....	107
75.	[Productos Residenciales en Manantiales aprobadas en el marco de las Ordenanzas 8606; 11545 y ss Decretos] Elaboración propia. Fuente: Catastro on line de la Municipalidad de Córdoba sobre fotogrametría de Catastro de la Provincia de Córdoba .....	108
76.	[Propuesta de urbanización por enclaves circa 2011] Fuente: Grupo Edisur. Fuente <a href="http://bit.ly/2WPL3pO">http://bit.ly/2WPL3pO</a> .....	111
77.	[Presentación productos inmobiliarios] Fuente: Grupo Edisur. Fuente <a href="http://bit.ly/2WQrca6">http://bit.ly/2WQrca6</a>	111

78.	[ <i>Productos Residenciales en Manantiales aprobadas en el marco de las Ordenanzas 8606; 11545 y ss Decretos</i> ] Elaboración propia. Fuente: base a documentación catastral y publicidad de los conjuntos habitacionales .....	113
79.	[ <i>Propuesta de urbanización por enclaves circa 2011</i> ] Fuente: Grupo Edisur, <a href="http://bit.ly/2ZeVu4B">http://bit.ly/2ZeVu4B</a> .....	114
80.	[ <i>Modificaciones en la propuesta de urbanización</i> ] Fuente: Google Earth .....	114
81.	[ <i>Red vial principal del mega emprendimiento Manantiales consensuadas en el marco de la Ordenanza N° 11545</i> ] Fuente: La voz del interior (infografía) .....	115
82.	[ <i>Trazado vial de Riberas de Manantiales, aprobadas mediante Decreto N° 3013/14</i> ] Fuentes: Fig. 82	
83.	elaboración propia y Fig. 83: <a href="http://bit.ly/2Za4cRv">http://bit.ly/2Za4cRv</a> .....	116
84.	[ <i>Render del Loteo Miradores de Manantiales</i> ]. Captura de Pantalla de: <a href="https://bit.ly/2U7WaZL">https://bit.ly/2U7WaZL</a> .....	116
85.	[ <i>Vista aérea del loteo Altos de Manantiales</i> ] Fuente <a href="https://bit.ly/2TGD8dC">https://bit.ly/2TGD8dC</a> .....	116
86.	[ <i>Vista calles secundarias anuladas por vallas móviles; alambrado perimetral del Canal maestro y garita de seguridad. Riberas de Manantiales</i> ] Liborio, 2017 .....	117
87.	[ <i>Vista calle secundaria anulada por vallas móviles. Miradores de Manantiales</i> ] Liborio, 2018 .....	117
88.	[ <i>Ingreso al loteo Altos de Manantiales por Calle Pistonia</i> ] Liborio, 2012 .....	117
89.	[ <i>Ingreso al loteo Altos de Manantiales por Calle Pistonia</i> ] Liborio, 2018 .....	117
90.		
91.	[ <i>Vistas de distintos tramos del muro sobre vías del ferrocarril</i> ] Liborio, 2018 .....	118
92.		
93.		
94.	[ <i>Vistas de distintos tramos del muro sobre vías del ferrocarril</i> ] Liborio, 2016 .....	118
95.		
96.	[ <i>Vista perímetro Sur de Manantiales Country, sobre calle H. Juárez en relación con el barrio existente</i> ] Liborio, 2018 .....	119
97.	[ <i>Vista perímetro Norte de Manantiales Country, sobre Av. de acceso</i> ] Liborio, 2018 .....	119
98.	[ <i>Vista perímetro Norte de Manantiales Country, sobre Av. de acceso</i> ] Liborio, 2018 .....	119
99.	[ <i>Configuración del espacio público de ingreso al megaemprendimiento Manantiales</i> ] Liborio, 2018 .....	119
100.	[ <i>Vista perímetro Norte de Manantiales Country, sobre Av. de acceso</i> ] Liborio, 2018 .....	120
101.	[ <i>Cerco y empalizada metálica paralelos al Canal Maestro. Ribera de Manantiales</i> ] Liborio, 2018 .....	120
102.	[ <i>Cerco y empalizada del conjunto de viviendas agrupadas Casas patio</i> ] Liborio, 2018 .....	120
103.	[ <i>Vista del cerco de Casonas de Manantiales, sobre el Canal Maestro Sur</i> ] Liborio, 2018 .....	120
104.	[ <i>Muro perimetral del conjunto de viviendas agrupadas Housing de Manantiales</i> ] Captura de Pantalla de <a href="http://bit.ly/2v0AOiM">http://bit.ly/2v0AOiM</a> .....	120
105.	[ <i>Vista cerco conjunto de viviendas colectivas Casonas de Manantiales</i> ] Liborio, 2018 .....	120
106.	[ <i>Vallado perimetral del conjunto de viviendas colectivas Sureño de Manantiales</i> ] Liborio, 2018 .....	121
107.	[ <i>Vallado perimetral del conjunto de viviendas colectivas Casonas de los Arcos</i> ] Captura de Pantalla de <a href="http://bit.ly/2v0AOiM">http://bit.ly/2v0AOiM</a> .....	121
108.	[ <i>Vallado perimetral del conjunto de viviendas colectivas en altura Pilares de Manantiales</i> ] Captura de Pantalla de <a href="http://bit.ly/2v0AOiM">http://bit.ly/2v0AOiM</a> .....	121
109.	[ <i>Serranas de Manantiales</i> ] Captura de Pantalla de <a href="http://bit.ly/2v0AOiM">http://bit.ly/2v0AOiM</a> .....	121
110.	[ <i>Ingreso Manantiales Country</i> ] Fuente: <a href="https://bit.ly/2OovXRI">https://bit.ly/2OovXRI</a> .....	122
111.	[ <i>Vista ingreso Country La Cascada, sobre Cañada de Gómez</i> ] Fuente: <a href="http://bit.ly/2lvWGe2">http://bit.ly/2lvWGe2</a> .....	122
112.	[ <i>Vista Portal de ingreso al Barrio Altos de Manantiales desde Av. de Circunvalación</i> ] Fuente: <a href="https://bit.ly/2TGD8dC">https://bit.ly/2TGD8dC</a> .....	122
113.	[ <i>Vista "ingreso" Riberas de Manantiales</i> ] Fuente: <a href="http://bit.ly/2lvWGe2">http://bit.ly/2lvWGe2</a> .....	122
114.	[ <i>Vista Portal de ingreso al Barrio Altos de Manantiales desde Av. de Circunvalación</i> ] Fuente: <a href="https://bit.ly/2TGD8dC">https://bit.ly/2TGD8dC</a> .....	122
115.	[ <i>Render del conjunto de viviendas colectivas Serena de Manantiales. Vallado perimetral Y Portal de Acceso</i> ] Fuente: <a href="http://bit.ly/2v0AOiM">http://bit.ly/2v0AOiM</a> .....	122
116.	[ <i>Vista Ingreso al conjunto habitacional Housing de Manantiales</i> ] Liborio, 2018 .....	122
117.	[ <i>Vista Ingreso a Pilares de Manantiales</i> ] Fuente: <a href="http://bit.ly/2LJcr4A">http://bit.ly/2LJcr4A</a> , 2018 .....	122
118.	[ <i>Altos de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) y portal de ingreso desde Av. de Circunvalación</i> ] Fuente: <a href="http://bit.ly/2LJcr4A">http://bit.ly/2LJcr4A</a> , 2018 .....	124
119.	[ <i>Riveras de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) sobre la calle principal del loteo</i> ] Fuente: <a href="http://bit.ly/2LJcr4A">http://bit.ly/2LJcr4A</a> , 2018 .....	124
120.	[ <i>Casonas de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) ubicadas en el centro de la composición</i> ] Fuente: <a href="http://bit.ly/2LJcr4A">http://bit.ly/2LJcr4A</a> , 2018 .....	124
121.	[ <i>Sureño de Manantiales: vista aérea amenities (piscina y club house) sobre la calle de acceso. Fuente: <a href="http://bit.ly/2LJcr4A">http://bit.ly/2LJcr4A</a>, 2018</i> .....	124
122.	[ <i>Render Housing de Manantiales Vista amenities (piscina)</i> ] Fuente: <a href="https://n9.cl/M83J">https://n9.cl/M83J</a> .....	125

123.	[Casonas del Norte, 2004. Vista de dos bloques en torno al espacio comunitario] Fuente: <a href="http://bit.ly/2PmQZAp">http://bit.ly/2PmQZAp</a> .....	127
124.	[Casonas del Sur, 2005. Vista del conjunto en torno al espacio comunitario] Fuente: <a href="http://bit.ly/2Uy5vGz">http://bit.ly/2Uy5vGz</a> .....	127
125.	[Render Tipología de agrupamiento de Torres de Manantiales] Fuente: <a href="http://bit.ly/2UQz5vW">http://bit.ly/2UQz5vW</a> .....	128
126.	[Render Tipología de agrupamiento de Casonas de los Arcos] Fuente: <a href="http://bit.ly/2PmQZAp">http://bit.ly/2PmQZAp</a> .....	128
127.	[Planta baja conjunto Casonas de Manantiales, 2009. Tipología de agrupamiento] Fuente: <a href="http://bit.ly/2UQz5vW">http://bit.ly/2UQz5vW</a> .....	128
128.	[Esquema en planta de la tipología de agrupamiento de Casonas de los Arcos, 2016] Fuente: <a href="http://bit.ly/2PmQZAp">http://bit.ly/2PmQZAp</a> .....	128
129.	[Render de Sureño de Manantiales, 2011. Tipología de agrupamiento en torno al espacio comunitario] Fuente: <a href="http://bit.ly/2UQz5vW">http://bit.ly/2UQz5vW</a> .....	128
130.	[Esquema de la tipología de agrupamiento de Casonas de los Arcos, 2016] Fuente: <a href="http://bit.ly/2PmQZAp">http://bit.ly/2PmQZAp</a> .....	128
131.	[Planta Baja de Pilares de Manantiales, 2011] Fuente: <a href="https://n9.cl/M83J">https://n9.cl/M83J</a> .....	129
132.	[Planta Tipo de Pilares de Manantiales, 2011] Fuente: <a href="https://n9.cl/M83J">https://n9.cl/M83J</a> .....	129
133.	[Planta Baja de Casonas de los Arcos, 2011] Fuente: <a href="https://n9.cl/M83J">https://n9.cl/M83J</a> .....	129
134.	[Planta Tipo de Casonas de los Arcos, 2011] Fuente: <a href="https://n9.cl/M83J">https://n9.cl/M83J</a> .....	129
135.	[Plantas tipología del conjunto de viviendas individuales apareadas BHaus, 2018] Fuente: <a href="http://www.bhaus.com.ar/#8">http://www.bhaus.com.ar/#8</a> .....	130
136.	[Plantas tipología 2 y 3 dormitorios del conjunto de viviendas individuales apareadas Casas Patio, 2016] Fuente: <a href="https://n9.cl/M83J">https://n9.cl/M83J</a> .....	131
137.	[Plantas tipología 1 y 2 dormitorios de viviendas Casas Mirador, 2016] Fuente: 33088_Brochure Casas Mirador_OR_baja.pdf .....	131
138.	[Proceso de evolución y consolidación del mega emprendimiento Manantiales hasta, 2017] Fuente: Liborio, 2018 .....	133

## ÍNDICE DE TABLAS

TABLA Nº	DESCRIPCIÓN	PÁG.
1.	<i>[Superficies y cantidad de lotes discriminados por cada UREs que configuran Manantiales hacia 2008. La Factibilidad otorgada conforme a la aplicación de la ordenanza 8606/91]</i> Elaboración propia en base a datos Expediente Municipalidad de Córdoba 0033-025349 (2007: 165)	75
2.	<i>[Situación dominial previa al convenio]</i> Elaboración propia en base a datos Expediente Municipalidad de Córdoba 182.486, Anexos III y IV –Escrituras Lotes Fideicomiso. Folios 20 al 50.	78
3.	<i>[Parcelas catastrales incluidas en el convenio urbanístico y subproductos residenciales]</i> Elaboración propia en base al expediente Nº 18248606 y a publicidad de venta .....	92
4.	<i>[Superficies de los loteos por fuera de Circunvalación]</i> Elaboración propia en base a la información comercial del Grupo Edisur .....	93
5.	<i>[Obras Concertadas]</i> Elaboración propia en base al expediente Nº 18248606 y a publicidad de venta	96
6.	<i>[Superficies y cantidad de lotes discriminados por cada una de las cinco UREs que configuran Manantiales hacia 2008. La Factibilidad es otorgada conforme a la aplicación de la ordenanza 8606/91]</i> Elaboración propia en base a datos Expediente Municipalidad de Córdoba 0033-025349 (2007: 165) .....	107
7.	<i>[Superficies y cantidad de lotes discriminados por emprendimiento].</i> Elaboración propia en base a datos de Catastro de la Municipalidad y a la página web del grupo empresario .....	108
8.	<i>[Productos inmobiliarios dentro de Av. de Circunvalación. Compatibilización de tipologías con los nombres comerciales y “estilo”]</i> Elaboración propia. Fuente: Grupo Edisur, <a href="http://bit.ly/2WQrca6">http://bit.ly/2WQrca6</a> ....	112
9.	<i>[Productos inmobiliarios dentro de Av. de Circunvalación. Compatibilización de tipologías con los nombres comerciales]</i> Elaboración propia. Fuente: Grupo Edisur, 2019. <a href="http://bit.ly/2WQrca6">http://bit.ly/2WQrca6</a> .....	112
10.	<i>[Factibilidad de Urbanización otorgadas sobre las Urbanizaciones Residenciales Manantiales III, Manantiales IV y Manantiales V]</i> Elaboración propia en base a los términos del Convenio Urbanístico “recuperación Arroyo La Cañada” .....	220

En esta tesis doctoral planteamos, desde una mirada disciplinar, una serie de interrogantes que, a modo de hipótesis concatenadas, dan respuesta a la pregunta principal: ¿Es la actual producción residencial, en la ciudad de Córdoba, un fenómeno emergente de las prácticas neoliberales sobre el territorio urbano? Para la construcción del Estado del Arte tomamos autores nacionales, locales e internacionales, ya que consideramos que el proceso de neoliberalización de los territorios urbanos es un fenómeno global que puede verificarse con diferentes matices en cada ciudad.

Todas las preguntas de investigación que hacen a la problemática central, giran en torno a tres cuestiones que consideramos esenciales para comprender el actual estado de las cosas. Nos referimos a los conceptos de privatopía, extractivismo urbano y extraterritorialidad. Estos constructos son centrales para avanzar en la respuesta al problema de investigación desde una óptica específica: la influencia de los procesos de neoliberalización en la dimensión de los megaemprendimientos urbanos.

Para dar cuenta de cómo la ciudad en su proceso de desarrollo y crecimiento adquiere matices particulares bajo el signo de las políticas neoliberales que de manera general y con diversos grados de adaptabilidad, configuran los territorios urbanos echamos mano a procesos metodológicos heterodoxos.

El Caso de Estudio que seleccionamos es el Megaemprendimiento “Manantiales: Ciudad Nueva”. Este emprendimiento urbano residencial fue leído a la luz de los conceptos desarrollados en el marco teórico. Se dio cuenta de los cambios producidos a nivel urbano- territorial durante en el periodo estudiado. También, estudiamos los diferentes conjuntos habitacionales que se comercializan en el sector. A partir de relevamientos fotográficos y de internet fichamos y cartografiamos los distintos emprendimientos comerciales. Finalmente, estudiamos las implicancias de la normativa creada ad hoc a través de los Convenios Urbanísticos.

