



Universidad  
Nacional  
de Córdoba

**CENTRO DE ESTUDIOS AVANZADOS  
DOCTORADO EN ESTUDIOS SOCIALES DE  
AMÉRICA LATINA**

**CIUDAD CAPITALISTA,  
GOBIERNO Y RESISTENCIAS**

**Un estudio de casos múltiples de las  
ciudades de Asunción, Córdoba y La Paz**

**-Tomo 1-**

**Autora: María Mercedes Ferrero**

**Directora: Dra. María Alejandra Ciuffolini**

**Diciembre de 2017**



## ***Agradecimientos***

A mis compañeros/as del Colectivo de Investigación El Llano en llamas, quienes de mil maneras son coautores/as de esta tesis...

Muy especialmente a Pau y Gera por su solidaridad gigante, su sostén permanente y su mirada crítica... porque se pusieron al hombro cada uno de mis contratiempos y se comprometieron con este proceso hasta el final del camino. Sin ellos no hubiese llegado hasta acá.

A Sabri y Facu por su cariño, sus lecturas y correcciones.

A Alejandra, quien es además mi directora de tesis y gran formadora. Con ella he comprendido el desafío y la importancia política de lo que hacemos, he aprendido, sufrido y disfrutado la tarea de investigación.

A Sergio por su paciencia y sus cuidados. Porque sentimos, pensamos y resistimos esta realidad juntos/as.

A la Universidad Nacional de Córdoba y al CONICET, que hicieron posible este trayecto de formación.

A mi familia, mis amigas y compañeras, por soportarme todos estos años.

A todas aquellas que aún resisten en la ciudad y construyen desde allí *otros mundos*. A la FEJUVE La Paz y la comunidad de Playón Bolognia; a las organizaciones de los bañados de Asunción y los/as compañeros/as de Jetyvyro; a todas las organizaciones que defienden los territorios populares en Córdoba.



## Índice

<b>Introducción</b> .....	1
<b>Capítulo 1: <i>Producción del espacio urbano, capitalismo financiero y expropiación del común: algunas pistas teóricas</i></b> .....	19
El espacio como producto.....	19
Capitalismo y urbanización.....	25
Promoción inmobiliaria y reproducción del capital.....	29
El suelo en la ciudad capitalista: renta y especulación.....	38
Acumulación/expropiación del común vs. socialización: contradicción fundamental de la urbanización capitalista contemporánea.....	45
<b>Capítulo 2: <i>Ciudades del boom 1: reproducción/acumulación del capital y nueva dinámica inmobiliaria</i></b> .....	53
Los casos y contextos de estudio.....	55
Del “boom” a la nueva dinámica inmobiliaria.....	72
De los “ladrillos-refugio” a la “creación de demanda” y la rueda financiera.....	88
De “ruedas”, “burbujas” y anclaje al territorio.....	97
<b>Capítulo 3: <i>Ciudades del boom 2: disposición del suelo, medios de despojo y reordenamiento urbano</i></b> .....	101
La destrucción propositiva: densificar, anexar/incorporar, revalorizar, zonificar.....	103
Nueva configuración espacial y despojo.....	119
<b>Capítulo 4: <i>Modelización neoliberal: ingenierías espaciales y subjetividad urbana</i></b> .....	125
El espacio consumo.....	130

El espacio elitizado.....	136
El espacio segregado.....	139
Espacio securitario.....	142
<b>Capítulo 5: Gestión urbana, ordenamiento territorial estratégico y nuevas arquitecturas institucionales.....</b>	<b>151</b>
Dominio estratégico del territorio urbano.....	159
Inteligencia espacial y administración flexible.....	163
Intervención y desarme de los territorios populares.....	170
La integración como política de gobierno y gestión del conflicto.....	177
Excepcionalidad y convergencia estatal-corporativa.....	181
Neoliberalismo y nueva institucionalidad urbana.....	186
<b>Capítulo 6: Racionalidad urbanística y “no-ciudad”.....</b>	<b>193</b>
Trama urbana y no-ciudad: problemas y oportunidades urbanas.....	196
Informalidad, eficiencia y homo economicus: el camino a la regularización.....	199
Informalidad, peligrosidad y riesgo: el camino a la erradicación .....	204
Desregulación, especulación y dispersión: enemigas del desarrollo.....	209
Naturaleza, técnica, paisajismo e higienismo.....	213
Poblaciones populares, poblaciones excedentes.....	219
<b>Capítulo 7: Desposesión y resistencias: aproximaciones a la lucha por la tierra y la creación y defensa de territorios populares urbanos.....</b>	<b>223</b>
Creación del territorio urbano y autogestión de la vida.....	233
Poder-hacer, dignidad, autogobierno.....	238
Comunidad: esa familia del territorio.....	240
Cuerpo, territorio y autodefensas.....	243

La clase de los desposeídos: memoria y despojo.....	247
El ordenamiento urbano: la ciudad-dicotomía.....	251
<b>Consideraciones finales.....</b>	<b>255</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>281</b>
<b>Fuentes consultadas.....</b>	<b>294</b>



## Introducción

### ***Por qué estudiar la ciudad en el presente***

En América Latina, la ciudad es el lugar del transcurrir cotidiano de las grandes mayorías poblacionales. Allí, despiertan todos los días y despliegan su energía vital millones de personas y compatriotas de la Patria Grande, muchas veces, en escenarios hostiles para la libertad y el desarrollo de una vida digna.

Muchísimas de esas personas han recalado allí fruto de grandes procesos de desplazamientos masivos de poblaciones, de un país a otro, de una provincia a otra, del campo hacia la ciudad, de las ciudades pequeñas hacia las ciudades más grandes. Y hoy atraviesan, en este nuevo escenario, situaciones de vida plagadas de precariedades y violencias que incluyen nuevas amenazas de desplazamiento y despojo de su tierra.

Se trata de movimientos migratorios que siguen activos en la región y afectan hoy, de manera prioritaria, a aquellos países que, hasta el último cuarto del siglo XX, mantenían un porcentaje mayoritario de población rural. Ello sucede a pesar de que la región es considerada la más urbanizada y sus ciudades las más inequitativas del mundo (ONU Hábitat, 2012).

Líneas de larga duración -en la historia y la estructuración de las sociedades latinoamericanas- indican que existen trayectorias de desposesión de las poblaciones de la región que las han empujado y acorralado en las grandes ciudades. Además, en el presente, es posible constatar que en esas espacialidades las desigualdades sociales se (re)producen de modo exorbitante, generando escenarios donde no están garantizadas condiciones mínimas (y menos dignas) de vida para las mayorías, y donde cada vez mayores sectores poblacionales pasan a ser considerados población precaria, asistida, sobrante.

Si, como señalamos en esta tesis, las ciudades constituyen -por excelencia- el espacio para la reproducción ampliada del capital (dado que allí se concentran las condiciones generales para la producción, circulación y valorización del mismo, así como la reproducción de una particular forma de existencia humana, creadora de valor, en base a equipamientos colectivos de consumo: la fuerza de trabajo), hoy es posible afirmar que allí no hay lugar para todos, que allí se

requieren cada vez menos trabajadores y hay, por lo tanto, cada vez más sectores excluidos y desposeídos de los medios de vida.

Y es que en las ciudades se materializan los efectos del despojo histórico de poblaciones indígenas y campesinas de sus tierras, y las consecuencias actuales de un modelo económico y un modelo de ciudad exclusivo y excluyente. También allí, el avance de los negocios inmobiliarios y los procesos de renovación y elitización urbana capturan el territorio, y activan procesos de destrucción propositiva de la espacialidad, en una lógica de arrasamiento-reordenamiento de la ciudad guiada por los intereses de valorización del capital.

Nos interesa aquí preguntarnos por estas ciudades del presente en sus configuraciones actuales, buscando aportar al entendimiento de las formas y dinámicas contemporáneas de acumulación, dominación y resistencias. En función de ello nos preguntamos por la incidencia y las formas de interacción entre las formas capitalistas de producción del espacio urbano, el despliegue del gobierno urbano y las dinámicas de resistencia y lucha en nuestras ciudades. Postulamos que estas tres dimensiones adquieren especial relevancia en el presente para explicar y comprender la realidad urbana y, particularmente, los conflictos sociales en curso en dichos espacios.

Es importante aclarar que los recursos temporales y materiales de la investigación siempre son escasos y que, ante ello, nos vemos en la obligación de construir sucesivos recortes al proceso investigativo: recortes que no siempre son felices, fáciles, ni los más adecuados. En el caso que nos ocupa, decidimos mirar la ciudad desde una particular óptica de abordaje: aquella que privilegia los procesos de espacialización o, mejor, de anclaje/emplazamiento material-territorial de las dimensiones mencionadas. Es decir, aquellas estrategias y prácticas que producen los ambientes contruidos/vividos, que ordenan y disputan la posesión y los usos de la tierra en la ciudad.

Algunos estudios sobre urbanización y ciudades en América Latina han rescatado la particularidad de los procesos (y las causalidades) de la urbanización latinoamericana, y han insistido en la necesidad de un tratamiento diferenciado respecto de esta. Se trata de estudios fuertemente ligados a las teorías del desarrollo y dependencia (Montoya, 2006). Si tomamos en cuenta el hecho de que América Latina tardaría solamente 31 años en doblar su población (proceso que en Europa demandó más de un siglo), y que las poblaciones de la

región atravesaron un rápido tránsito desde una estructura agraria a una posindustrial, sin culminar la etapa de industrialización tal como la atravesaron los países del Norte, podemos sostener al menos la necesidad de dar cierta especificidad al análisis del desarrollo de las ciudades en estas latitudes.

Por otra parte, como dijimos, las ciudades latinoamericanas son consideradas las más inequitativas del mundo, y la materialización de dicha desigualdad en el espacio ha dado origen a toda una serie de conceptos descriptivos tales como: ciudad/economía dual, ciudad legal e ilegal, ciudad formal e informal (Clichevsky, 2000). En la actualidad, el crecimiento poblacional en la región se ha desacelerado y, si bien proporcionalmente ha disminuido la cantidad de población viviendo en “tugurios”, en términos absolutos ha aumentado a 111 millones de personas (ONU-Hábitat, 2012).

Entre aquellos/as autores que reivindican la particularidad de los procesos de urbanización en América Latina y defienden la necesidad de la constitución de un cuerpo teórico específico, Del Valle (2008: 181,182) enumera como características del desarrollo –dependiente- urbano de América Latina, a las siguientes: crecimiento urbano sin planificación, producto de la migración interna; extensión de cinturones de miseria en las periferias urbanas; continua segregación de la población en guetos y residenciales exclusivos; transformación del espacio público y pérdida de significación de los lugares públicos tradicionales; creciente aumento de las desigualdades. Por su parte, Montoya (2006: 13) siguiendo a Jaramillo y Cuervo, rescata como patrones distintivos de dicho proceso a: un rápido crecimiento de las ciudades; macrocefalia - predominio de una gran ciudad que concentra gran parte de la población; desequilibrios en el desarrollo regional; alta segregación socio-espacial; economía dual, altas tasas de desempleo; etc.

Aquí nos distanciamos de aquellas miradas en favor de un análisis geo-económico-político que contextualiza y analiza las formas urbanas actuales en el marco de los conflictos y luchas por el poder y los recursos hacia el interior de las ciudades. Nos separamos, también, de aquellos abordajes de la ciudad que - a nuestro entender- reproducen desde las ciencias sociales una mirada y un análisis meramente cartográfico y/o urbanístico del espacio urbano, aislándolo de la comprensión teórica y práctica de las relaciones de fuerza que configuran y definen sus formas, usos, sentidos, destinos, etc., partiendo siempre de disputas

concretas -materiales y simbólicas- por la apropiación de los espacios y recursos urbanos.

Desde esa comprensión y esas preocupaciones, fue que comenzamos a indagar los “campos” elegidos, a concretar nuestras observaciones, entrevistas y lecturas bibliográficas; y, más tarde, a reorganizar nuestra propuesta analítica para mirar y comprender la complejidad de las configuraciones actuales de estas ciudades del capitalismo periférico.

### ***Por qué estudiar estas ciudades en el presente***

Este trabajo propone un estudio de casos múltiple de tres ciudades latinoamericanas: Asunción (Paraguay), La Paz (Bolivia) y Córdoba (Argentina), con el objetivo de abordar las concepciones, valoraciones y usos del espacio urbano presentes en su configuración actual. En los tres casos se trata de ciudades metropolitanas de gran importancia en su marco nacional.

Asunción con un PBI de 897 millones de dólares (9,8,% del PBI nacional) y una población de 1.621.261 habitantes, se ubica indiscutiblemente como primer ciudad del Paraguay. La ciudad de La Paz con un PBI de 680 millones de dólares (6,3% del PBI nacional) y una población de 1.468.299, se ubica como segunda ciudad de Bolivia luego de Santa Cruz de la Sierra (8,4% del PBI nacional). Córdoba con un PBI de 11.021 millones de dólares (3,5% del PBI nacional) y una población de 1.456.843, se ubica por detrás de Buenos Aires (27% del PBI nacional)<sup>1</sup> y de Rosario (aproximadamente un 5% del PBI nacional)<sup>2</sup>.

La selección de los casos respondió a un criterio de máxima diferenciación, tratándose de tres ciudades con características geopolíticas y naturales diferentes. Asunción es una ciudad costera-riberaña, ubicada a 43 metros sobre el nivel del mar, con una superficie de 117 km<sup>2</sup> y una densidad de 4.377 hab/km<sup>2</sup>,

---

<sup>1</sup> Los datos indicados fueron extraídos del Informe de ONU-Hábitat sobre el Estado de las Ciudades de América Latina y el Caribe 2012. Cabe aclarar que en el informe toma como un solo aglomerado a las ciudades de La Paz y El Alto. Las proyecciones de población en 2011 del Anuario Estadístico de la Municipalidad de La Paz - 2010, son de 2.016.790 habitantes para el Área Metropolitana de La Paz, correspondiendo 852.438 al municipio de La Paz, 974.754 al municipio de El Alto, y la cantidad restante a los municipios de Palca, Mecapaca, Achocalla, Viacha, Pucarani y Laja.

<sup>2</sup> Dato extraído de [http://www.impulsonegocios.com/contenidos/2012/08/24/Editorial\\_21472.php](http://www.impulsonegocios.com/contenidos/2012/08/24/Editorial_21472.php)

con importancia creciente a nivel regional. En el caso de La Paz se trata de una ciudad andina con una superficie de 423 km<sup>2</sup> y una densidad de 1,861.2 hab/km<sup>2</sup>, ubicada a 3.640 metros sobre el nivel del mar, siendo sede administrativa del gobierno nacional pero con escaso peso a nivel regional. Por su parte, Córdoba se caracteriza por ser una ciudad metropolitana con una superficie de 576 km<sup>2</sup> y una densidad de 2.308,3 hab/km<sup>2</sup>, ubicada a una altura entre 352 y 544 metros sobre el nivel del mar en la región pampeana del país, con relativo peso a nivel regional.

La primera década del siglo XXI encontró a las tres ciudades bajo estudio atravesando acelerados procesos de reestructuración y reconfiguración urbana. Un contexto internacional de alta rentabilidad de los *commodities*; sumado a políticas macroeconómicas que -propugnadas desde gobiernos con distintos signos políticos- se sostuvieron en el despliegue y profundización de modelos económicos extractivos y de producción primaria; y políticas públicas locales que patrocinaron la modernización y refuncionalización urbanas, generaron un escenario propicio para el arribo y desarrollo de capitales y proyectos rentables de inversión, de la mano de la extensión del sistema de promoción inmobiliaria en dichos territorios.

La municipalidad de Asunción, en convenio con el Foro Latinoamericano de Ciencias Ambientales, elaboró en el año 1993 un proyecto de desarrollo urbano que ha marcado, desde entonces, las intervenciones y proyecciones políticas y económicas sobre la ciudad. Se trata del Plan Maestro de la Franja Costera (aprobado por ordenanza municipal recién en el año 1996), una planificación de enorme magnitud que, más allá de sus sucesivas modificaciones formales y sorteando distintas trabas políticas e institucionales, se encuentra en proceso de progresiva implementación desde su elaboración.

Es importante aclarar que la transformación de esta ciudad capital, prevista en el plan, se encuentra fuertemente vinculada a varios proyectos de desarrollo de infraestructura a nivel regional y, en este sentido, busca revertir una supuesta tendencia histórica de crecimiento urbano “de espaldas” al río Paraguay. En relación a ello, y desde una perspectiva social, uno de los aspectos más relevantes y, al mismo tiempo, más preocupantes del plan, es que supone e implica una reconfiguración profunda de la espacialidad y vida de los habitantes de los Bañados (barriadas pobres ribereñas), es decir, de aquellos sectores

excluidos llegados desde el campo paraguayo, que son las únicas familias que no “han dado la espalda” al río Paraguay, fuente laboral para muchas de ellas. El Plan maestro prevé una combinación de relocalizaciones, urbanizaciones, desplazamientos y renovaciones para los distintos sectores de la ciudad (Garay y Causarano, 2008), que vienen siendo resistidos fuertemente por parte de distintas organizaciones barriales.

Por su parte, el municipio de La Paz viene trabajando en la implementación de planes quinquenales de desarrollo municipal. Durante el período 2007-2011 se puso en marcha el Plan JAYMA<sup>3</sup>, aprobado por el Concejo Municipal mediante la ordenanza N° 330/07 del 6 de junio. El plan contiene un planteo de la ciudad como líder metropolitana, basada en siete lineamientos estratégicos: Barrios de Verdad, Revive el Centro Urbano, La Paz Metropolitana y Moderna, La Paz Competitiva, La Paz Sostenible, La Paz Equitativa e Incluyente y La Paz Participativa<sup>4</sup>. El JAYMA adquiere la forma de la planificación estratégica descentralizada de mediano y largo plazo y prevé mecanismos de participación y concertación ciudadana.

El lineamiento Barrios de Verdad<sup>5</sup> está inscripto en el Programa para la Transformación y Modernización de la ciudad, presentado por el Movimiento Sin Miedo en diciembre de 2004. Se trata de una política de integración urbana que busca enfrentar y reducir la marginalidad urbana en zonas de las laderas de la urbe paceña y en las comunidades rurales más carenciadas a través de la dotación de infraestructura (vial, social y cultural) y de la promoción de la organización y participación vecinal. Además, bajo el resto de los ejes estratégicos, se viene planteando una refuncionalización general del centro y las distintas áreas de la ciudad, involucrando grandes capitales en proyectos y obras de infraestructura (puentes, ampliación de avenidas, obras pluviales, terminal de ómnibus, complejos hospitalarios, escuelas, etc.).

---

<sup>3</sup> JAYMA es un concepto aymara que significa “trabajo comunitario en tierra comunitaria”.

<sup>4</sup> Información extraída de la web oficial del gobierno autónomo de La Paz. [www.lapaz.bo](http://www.lapaz.bo)

<sup>5</sup> El Programa ya se ha implementado en 30 barrios, afectando a unas 25.000 personas, con una inversión de más de 114 millones de bolivianos (fondos aportados por el Banco Interamericano de Desarrollo, el gobierno bolivariano de Venezuela y la propia municipalidad de La Paz.

Por último, la ciudad de Córdoba cuenta con un gran historial en políticas de planificación urbana desde principios del siglo XX,<sup>6</sup> que pasan del abordaje de la impronta industrialista a la programación del desarrollo metropolitano, y luego a las necesidades de reposicionamiento de la ciudad ante las reestructuraciones del capitalismo a nivel global en la década del 70.

En los últimos años, un conjunto de instrumentos jurídicos e institucionales municipales y provinciales nos muestran los lineamientos renovados de una política urbanística que postula la recuperación del rol operativo y de iniciativa gestora del Estado para la transformación de la ciudad en términos de atracción y generación de nuevos flujos de bienes, servicios y capitales, ubicación y concentración de las poblaciones, reasignación de los usos del suelo, etcétera<sup>7 8</sup>.

Indudablemente vinculada al modelo de ciudad que propugnan dichos mecanismos de gubernamentalidad, se encuentra el Programa Nuevos Barrios: Mi Casa, Mi Vida (implementado en la ciudad de Córdoba a partir del año 2003) que vino a modificar los lineamientos de la política habitacional que había sostenido hasta entonces el gobierno provincial (Núñez y Ciuffolini, 2011; Scarponetti y Ciuffolini, 2010; Boito, Cervio, Espoz Dalmasso, 2009; Cervio, 2008). El nuevo plan se orientó a la relocalización territorial de la población de asentamientos y villas de emergencias en Barrios-ciudades pensados y diagramados como espacios totales para la regulación y el control (Scarponetti y

---

<sup>6</sup> Plan Regulador y de Extensión, 1927; Plan Regulador, 1954; Diagnóstico Tentativo y Alternativas de Desarrollo Físico, 1973; Esquema de Ordenamiento Urbano, 1978; Plan de Desarrollo Metropolitano, 1980; Esquema de Dirección de Ordenamiento Metropolitano, 1980; Plan Estratégico para la Ciudad de Córdoba, 1993-1999; Plan Estratégico de la Ciudad de Córdoba, 2003-2006.

<sup>7</sup> Entre ellos encontramos: la creación del Instituto de Planificación del Área Metropolitana en diciembre de 2007; la elaboración de las Bases para el Plan Director Urbano Córdoba 2020 de fines de 2008; el Plan Vial Director de la Región metropolitana, ley 9687 de octubre de 2009; Ley de Regulación del Uso del Suelo en la Región Metropolitana de Córdoba, ley 9841 de septiembre de 2010; el Plan de Obras en el ámbito de la Red de Accesos a la Ciudad de Córdoba, decreto 98/11 de enero de 2011; Ordenanza de Regulación de convenios urbanísticos de septiembre de 2012.

<sup>8</sup> Las Bases para el Plan Director Urbano, un documento concluido a fines de 2008 y realizado de manera conjunta por la Municipalidad y especialistas de la Universidad Nacional de Córdoba, establece como objetivo fundamental del reordenamiento territorial urbano el desarrollo metropolitano de esta ciudad del centro del país y su (re)conversión en un espacio estratégico de productividad y rentabilidad. Partiendo de un diagnóstico que evidencia el desarrollo no planificado y el crecimiento desordenado de la ciudad, los lineamientos propuestos dividen a la ciudad en áreas de intervención: central, pericentrales, intermedias y periféricas, proponen ejes y sectores estratégicos, atendiendo principalmente a las necesidades del desarrollo planificado. Al tiempo que se enuncian como fundamentos políticos del plan los objetivos de inclusión (derecho a la ciudad), sustentabilidad (natural, cultural, humana) y fortalecimiento institucional.

Ciuffolini, 2010). También este programa significó una liberación masiva de tierras que, junto a la venta de bienes inmuebles del gobierno provincial, coadyuvó a potenciar los negocios inmobiliarios en la ciudad. Frente a ello han surgido expresiones de impugnación y crítica que ponen en cuestión las pautas institucionalizadas de urbanización, uso y acceso al suelo y los recursos de la ciudad.

### ***Cómo abordar la ciudad en el presente***

Al comienzo del trabajo de investigación que orientó esta tesis, nos preguntamos por el despliegue de la lógica económico-mercantil en la organización del espacio urbano, así como por las formas en que ésta entraba en relaciones –de contradicción y/o enfrentamiento, de convergencia, etc.- con la lógica político-institucional y las lógicas de las resistencias (Ciuffolini, 2011). Asumimos que aquella se disponía a partir de la producción y reproducción de las relaciones sociales capitalistas en la ciudad; y nos preocupaban particularmente los efectos resultantes de lo que entendimos como su predominancia en la organización espacial en la actualidad de nuestras ciudades.

Tan pronto como iniciamos el proceso de investigación, una de nuestras primeras constataciones fue que, a pesar de su gran heterogeneidad (geográfica, social, económica, política y cultural), las tres ciudades bajo estudio estaban (están) siendo transformadas, modificadas, destruidas y reconstruidas, a gran escala y un ritmo precipitado. En efecto, han sido (y están siendo) desplegados nuevos equipamientos y formatos urbanos, renovaciones paisajísticas y edilicias, desplazamientos de poblaciones, obra pública y un profuso desarrollo inmobiliario.

También en los tres casos fue posible observar que esas intervenciones y transformaciones espaciales se concentraban en determinadas y puntuales zonas de la ciudad, pero no se circunscribían a esos sectores “ya existentes”: Por el contrario, involucraban (como tendencia) el “desarrollo” permanentemente de otros y nuevos sectores, dentro y fuera de los ejidos urbanos y la ciudad consolidada, erigiendo una reestructuración simultáneamente intensiva y extensiva del territorio, donde la única constante aparente es el cambio.

En La Paz, estos procesos adquirieron una notable visibilidad sobre las avenidas Arce, 6 de Agosto, Bush y Calacoto, el “tradicional” barrio de Sopocachi y las áreas recientemente urbanizadas del macrodistrito sur y la zona de Mallasa. En Asunción, se manifestaron a lo largo y en torno a las avenidas España, Mariscal López, Santa Teresa, Aviadores del Chaco y Santísima Trinidad. En Córdoba, sin duda el barrio de Nueva Córdoba constituye un gran ícono, pero no pudimos dejar de mirar los cambios en otras espacialidades aledañas al centro de la ciudad (los barrios Güemes, Alberdi, General Paz), el enorme desarrollo del área noroeste de la ciudad y la insistente aparición de nuevos emprendimientos y desarrollos inmobiliarios en las periferias del sur.

Todas estas “imágenes urbanas” colaboraron para que no experimentáramos sorpresa alguna cuando, desde los primeros diálogos y entrevistas exploratorias, todos nuestros interlocutores (vecinas, referentes barriales, empresarios, funcionarios, etc.) refirieran a la actualidad de su ciudad como un “boom”. Hasta allí, más que un hallazgo de investigación, la envergadura de las reconfiguraciones en curso apareció como una vaga certeza que cualquiera podría observar y afirmar sobre estas ciudades. Y la “foto” de esos fragmentos urbanos, lejos de *mostrar* “disputas materiales y simbólicas por la apropiación de espacios y recursos urbanos”, ilustraba la preeminencia de constructoras, inmobiliarias y desarrolladoras en la ciudad, junto con la progresiva instauración de un modelo de realidad y vida urbana estrictamente ajustado a una lógica económico-mercantil.

Fue esa primera evidencia la que “nos impuso” preguntas respecto de los procesos de producción de estas ciudades: qué actores y poderes la activaban, cómo lo hacían, qué capitales intervienen, con qué estrategias, qué alianzas, qué consecuencias; en qué se parecían y en qué se distinguían estos elementos y procesos en cada ciudad.

En ese marco es que el objetivo de esta tesis consistió en aprehender las configuraciones urbanas actuales de las ciudades de Asunción, Córdoba y La Paz, como un efecto -siempre dinámico- de las interacciones y relaciones de convergencia, contradicción y/o enfrentamiento entre las formas capitalistas de producción de su espacio; el despliegue de un gobierno urbano orientado por la racionalidad urbanística neoliberal; y las dinámicas de las resistencias populares

en ellas -refiriendo específicamente a la creación y defensa de territorios populares en las ciudades.

### ***Decisiones metodológicas: construcción y análisis de datos***

Optamos por la realización de un diseño de investigación basado en un estudio de casos múltiples, donde los casos fueron intencionalmente seleccionados en relación a su importancia estratégica, tanto en términos teóricos como empíricos.

Los estudios de casos constituyen una tradición en la investigación sociológica, institucionalizada por la Escuela de Chicago en la primera mitad del siglo XX, pero que recién cobraría mayor legitimidad en las ciencias sociales alrededor de la década del 60, en el marco de las críticas al reduccionismo y linealidad de los enfoques cuantitativistas (Neiman y Quaranta, 2006). A diferencia de los estudios de caso etnográficos, que priorizan el abordaje de un caso único, en donde la efectividad de la particularización reemplaza la validez de la generalización, los estudios de caso sociológicos mantienen un interés por la comparación y la posibilidad de la generalización de hipótesis o postulados conceptuales.

En este sentido, comparten con los estudios encuadrados en el denominado "método comparativo" un interés por evitar el etnocentrismo del caso único y el parroquialismo o construcción de conceptos ad-hoc; así como el objetivo de identificar o encontrar aquellos atributos compartidos y no compartidos por distintas realidades macrosociales, en orden a poder establecer recurrencias o patrones generales y aportar a la construcción de teorías de alcance medio.

Ya los autores clásicos del método comparativo (como Sartori y Lijphart) distinguían entre la comparación como procedimiento general o amplio del conocimiento y la comparación en términos restringidos o como técnica particular de estudio. En relación a la primera acepción, casi cualquier forma de estudio social estaría informada por algún modo de comparación, ya que la misma constituye una actitud mental-cognitiva lógica (conocemos por medio de diferenciaciones), inherente e inevitable en todas las formas del saber científico.

En cambio, la comparación como técnica particular, supone el desarrollo de una cierta cantidad de pasos, métodos y procesos sistemáticos, preestablecidos; que varían según la línea particular a la que se adscriba dentro del mismo método comparativo (Tonon, 2011; Rodríguez Zaya, 2011; Colino, 2009). Así, los

procedimientos metodológicos varían si se trata del Método del Acuerdo o Método de la Diferencia de Mill, de un Diseño de Sistema de Máxima Similitud o Diseño de Sistema de Máxima Diferencia de Pzeworeski y Teune o de la Técnica del Análisis Comparativo Cualitativo (QCA) de Ragin (Ramos Morales, 2012).

Desde nuestra perspectiva, los estudios de casos múltiples o estudios de casos colectivos, constituyen un modo distinto de sistematizar los procesos de comparación, menos esquemáticos y reduccionistas que aquellos propuestos desde el “método comparativo”, pero no por ello menos rigurosos en términos científicos. En este sentido, inclusive aquellos postulados críticos dentro del método comparativo (como la propuesta de Ragin), mantienen un trasfondo de causalidades lineales y aditivas, y un modo excesivamente simplificado y matematizado de trabajar con los datos (construcción de tablas de variables, producción de ecuaciones en base a la presencia/ausencia de determinadas condiciones o atributos, procesos clasificatorios estáticos de la realidad sociales) que pueden ser útiles para determinados objetivos de investigación, pero no para otros.

Cuando los temas u objetivos de investigación buscan abordar o acceder a los sentidos políticos de la realidad social, a los conflictos entre ellos, a los modos en que los sujetos significan su vida cotidiana, muchas veces se requieren de otras técnicas y métodos que permitan un trabajo sistemático de observación, producción y análisis de datos, pero captando la profundidad de estos sentidos y significaciones en los fenómenos bajo estudio, a través de un inter-juego de categorizaciones y conceptualizaciones que se redefinen a lo largo del desarrollo de la investigación.

En el presente estudio las condiciones de la comparabilidad entre los casos que se trabajan están dadas por: 1- el establecimiento de una pregunta de investigación y unas dimensiones conceptuales comunes, que hacen de “guía” para acceder a los casos; 2- la selección instrumental de los casos, al ser considerados expresión paradigmática de la problemática social de exclusión y desigualdad espacial en ciudades medianas latinoamericanas, con grandes posibilidades de aportar al desarrollo del conocimiento; 3- un instrumental técnico común que integra un relevamiento y análisis documental y de contenido de los instrumentos jurídicos y normativos, con la generación de datos primarios e intensivos a través de entrevistas a actores empresariales, funcionarios y

empleados estatales y organizaciones de base; y un tratamiento “flexiblemente riguroso” de los datos mediante la herramienta de software de análisis ATLAS.ti<sup>9</sup>.

Eisenhardt (1989) propone una serie de ocho pasos en el proceso de investigación con estudios de casos múltiples. Ellos van desde la definición de la pregunta o problema de investigación hasta la saturación teórica, pasando por la selección teórica-empírica de los casos; el diseño múltiple de los instrumentos de recolección de datos; el trabajo de campo flexible y de oportunidad; el análisis de los datos obtenidos; la conformación de hipótesis y el debate con la literatura relacionada.

Siguiendo al autor, en esta tesis desarrollamos un trabajo a dos niveles o en dos momentos para el análisis de datos: el abordaje de cada caso por separado, con el objetivo de ganar familiaridad con el mismo y tener una primera instancia de generación de contenidos teóricos; y la posterior búsqueda de patrones transversales a los casos para poder ir más allá de las evidencias iniciales y mirarlas a través de distintos lentes.

El primer nivel de abordaje busca evitar la “muerte por asfixia de datos” en estudios que suelen involucrar gran cantidad de información y que se caracterizan por tener una definición del problema de investigación que se mantiene abierta a lo largo del proceso de análisis en lugar de clausurarse. Si bien en este paso se tiende a generar redacciones puramente descriptivas de cada caso concreto, se trata de una instancia fundamental que permite acelerar el trabajo posterior de búsqueda de patrones comunes y transversales a los casos (Eisenhardt, 1989). No obstante, el autor no indica un formato estandarizado de aproximación a cada caso, sino que presenta los modos de proceder de distintas investigaciones, que varían desde la construcción de gráficos y esquemas, a la redacción de resúmenes.

Para esta investigación, optamos por un procesamiento de los datos trabajando desde el paradigma de la codificación propuesto por la Grounded Theory de Glaser y Strauss (Soneira, 2006). Ello implicó, en consecuencia, el abordaje de

---

<sup>9</sup> Esto supuso la conformación de una unidad hermenéutica compuesta por una amplia diversidad de documentos primarios (entrevistas, normativas, planes y programas públicos, entre otros), los cuales fueron fragmentados según su contenido, y a partir de esa primera aproximación se elaboraron categorías de análisis, se densificaron a partir de la recurrencia de esos sentidos, lo que finalmente permitió establecer propiedades y relaciones entre esas categorías de análisis, y a partir de allí una clave de interpretación de los datos.

los datos a partir de la emergencia de categorías “en vivo”, entrelazándolas y tensionándolas con la literatura que acompaña a nuestro objeto de estudio. Como resultante, obtuvimos una clave de interpretación de esos datos que involucra múltiples discursos: el teórico, el de los actores, y el nuestro.

En el análisis de los datos construidos buscamos dar cuenta de la composición discursiva de esos actores, de aquello que se presenta como síntoma del hacer ciudad. Ello requirió “desarmar” nuestras primeras “fotos” de los distintos fragmentos urbanos, cuestionarlas, hurgarlas y exponerlas –a la luz de las entrevistas- en las dinámicas económico-políticas que están en su génesis, en sus procesos y efectos de desintegración/integración espacial. E implicó, a su vez, andar y desandar esos modos heterogéneos del decir, exponer las cadenas de significantes que juzgamos más relevantes en función de su recurrencia e *insistencia* en los discursos, la reconstrucción de los relatos, los lugares comunes y las marcas discursivas que anudan los diferentes significantes.

Conforme a esto, hemos abordado estos lenguajes en su despliegue micropolítico y en su *función modelizadora* (Guattari y Rolnik, 2005) de las subjetividades, los modos de relacionamiento y la convivencia urbanas, dando cuenta de los sentidos, valoraciones y/o nociones de ciudad que los discursos enuncian.

El corpus quedó conformado por un total de sesenta y dos entrevistas: seis empresariales, siete a funcionarios públicos y seis a referentes de barrios populares de Asunción; seis entrevistas a funcionarios públicos, ocho a empresarios y once a referentes de barrios populares en La Paz; once empresariales y nueve a referentes de barrios populares en Córdoba. Además de ello, se trabajó con normativa que regula el objeto de estudio, programas y planes de políticas públicas urbanísticas aplicadas en las ciudades, y datos secundarios que permitieron caracterizar los casos elegidos.

### ***Presentación y guía de lectura de la tesis***

La exposición de los capítulos en esta tesis está organizada en función de las tres grandes dimensiones de análisis propuestas para abordar las configuraciones urbanas actuales. Cada una de ellas envuelve una especificidad que le es exclusiva pero que, además, se va tejiendo y entrelazando con las

restantes, a partir de vínculos de convergencia, contradicción, enfrentamiento, etc. El análisis que presentamos intenta dar cuenta de esas relaciones a lo largo del relato en todos los capítulos.

En los capítulos uno, dos y tres, nos abocamos de manera prioritaria al análisis de *las formas capitalistas de producción del espacio urbano*, a partir de la recuperación de debates teóricos, informes estadísticos y análisis de contenido de entrevistas concertadas con actores del sector empresarial.

En los capítulos cuatro, cinco y seis nos concentramos en *el gobierno urbano y el despliegue de la racionalidad urbanística neoliberal en estas ciudades*. Allí nos servimos de análisis de documentos e instrumentos de política pública y del análisis de contenido de entrevistas realizadas a funcionarios y empleados estatales y empresarios.

Finalmente, en el capítulo siete trabajamos sobre la dimensión de *las resistencias*, puntualmente una aproximación a *las luchas por la tierra y la creación/defensa de territorios populares urbanos*, a partir de una presentación del trabajo de campo consignado en el registro/cuaderno de investigación y del análisis de contenido de entrevistas concretadas con pobladoras y referentes de base de los bañados de Asunción, las laderas de La Paz, tomas de tierra y barrios-ciudades de Córdoba.

Y aquí una pequeña advertencia y disgresión: el apartado de este capítulo que se aboca a la presentación de las experiencias de lucha y el trabajo de campo realizado con las resistencias, adopta la primera persona del singular, produciendo cierto desfase con la forma del relato que mantiene el resto del informe. Allí se decidió exponer algunos elementos de la experiencia individual de la autora de esta tesis durante el trabajo de investigación, por considerar que dan cuenta de dinámicas propias de las resistencias estudiadas y del modo específico en que se dieron las relaciones de ingreso y permanencia en el campo.

El resto del texto mantiene la primera persona del plural, proponiendo un registro que reconoce la construcción colectiva de los conocimientos y el análisis. Sea por los intercambios mantenidos de manera directa con otras investigadoras, con las personas entrevistadas, o bien como resultado del estudio y debate con la bibliografía citada.

A su vez, optamos por una estrategia narrativa-expositiva del trabajo de investigación, que aborda en forma paralela los casos de estudio a lo largo de toda la tesis. Como se dijo, la selección de los casos respondió a un criterio de máxima diferenciación, y nuestra pregunta e interés de investigación se dirigía a la comprensión y análisis de las modulaciones y lógicas de intervención que configuran, en el presente, el espacio urbano de las grandes ciudades de América Latina.

En función de ello, priorizamos la identificación de aquellos rasgos comunes a los casos de estudio que hacen a las dimensiones de análisis definidas. No obstante, se reservó espacio a lo largo de los capítulos para la presentación de los matices específicos de cada ciudad, principalmente cuando ello guardaba especial relevancia para el análisis en curso.

A continuación presentamos los principales contenidos empíricos y conceptuales de cada capítulo, a modo de guía de lectura de la tesis:

El capítulo uno, *Producción del espacio urbano, capitalismo financiero y expropiación del común: algunas pistas teóricas*, retoma algunos debates clásicos sobre la producción del espacio en el capitalismo, orientada por los aportes de Lefebvre, Topalov y Harvey. Luego introduce elementos de análisis sobre mercado inmobiliario, renta de suelo y nueva dinámica inmobiliaria, tomando como referencia a autores latinoamericanos como Jaramillo y Bothelo. Para terminar con algunas reflexiones sobre las dinámicas expropiatorias y biopolíticas de la producción contemporánea del espacio urbano en el capitalismo financiero. Todo ello sirve de marco para el análisis de la forma capitalista de producción del espacio propuesto en los capítulos dos, tres y cuatro de esta tesis.

El capítulo 2, *Ciudades del boom 1: reproducción/acumulación del capital y nueva dinámica inmobiliaria*, detalla la presentación de los casos de estudio en relación a su contexto geopolítico y económico actual a partir de datos cuantitativos y cualitativos tomados de informes y estudios previos. Asimismo, propone un análisis específico de la nueva dinámica inmobiliaria en estas ciudades y los desplazamientos desde el viejo mercado de la construcción a la predominancia financiera en la producción del espacio.

El capítulo 3, *Ciudades del boom 2: disposición del suelo, medios de despojo y reordenamiento urbano*, presenta un análisis de cuatro tipos de operaciones espaciales de la producción empresarial de la ciudad: densificación, anexión/incorporación, revalorización y zonificación. Entendidas como acciones de “destrucción propositiva” del espacio urbano, e identificando las rentas urbanas que cada una de ellas permite captar y los medios de despojo que activan para superar el “obstáculo del suelo”.

El capítulo cuatro, *Modelización neoliberal: ingenierías espaciales y subjetividad urbana*, retoma la idea de producción biopolítica introducida en el capítulo uno, y propone un análisis de las mercancías inmobiliarias como parte de una ingeniería espacial de la ciudad que configura las subjetividades y los modos de vida en función de una alineación de las necesidades y deseos con las formas y el despliegue mercantil en la ciudad. Ello se analiza en función de cuatro dimensiones: el espacio consumo, el espacio elitizado, el espacio segregado y el espacio securitario.

El capítulo cinco, *Gestión urbana, ordenamiento territorial estratégico y nuevas arquitecturas institucionales*, retoma algunos debates actuales respecto del tránsito desde la planificación normativista o reglamentarista del territorio hacia la planificación estratégica, pero propone abordarlo desde el punto de vista de las relaciones de poder en el neoliberalismo, sus nuevas formas de institucionalización y las transformaciones profundas acaecidas en las modalidades de la dominación estatal. Allí aparecen: un principio de regulación e inteligencia territorial (lo encontramos, por ejemplo, en los documentos del Plan Maestro de la Franja Costera de Asunción, el Plan Director Urbano Córdoba 2020, la Ley de Usos de Suelo Urbano de La Paz), formas de intervención masiva en los territorios populares urbanos (lo que se hace presente en las intervenciones que prevé el PMFC en los bañados de Asunción, el Programa Nuevos Barrios Mi Casa Mi Vida en Córdoba, el Programa Barrios y Comunidades de Verdad en La Paz), las políticas de integración como tecnologías de poder y la producción de escenarios de excepción e imprevisibilidad en el gobierno urbano.

El capítulo seis, *Racionalidad urbanística y “no-ciudad”*, analiza la producción del régimen de verdad sobre la ciudad en los tres casos de estudio que configura la racionalidad urbanística contemporánea y conduce el gobierno de su territorio-

población. Allí postulamos que el mecanismo central de esa racionalidad se instituye como pronunciación continua de una *no-ciudad*, que indica territorios-poblaciones definidos y construidos como problemas urbanos a ser abordados en términos de su recuperación e integración a *la trama*. La *no-ciudad* involucra una serie de redefiniciones y desplazamientos políticos permanentes respecto de aquello que en el cuerpo biopolítico de la ciudad es impugnado, producido como indeseable y/o peligroso. Sus modulaciones someten a las poblaciones urbanas a un vaivén de afiliaciones/desafiliaciones que erige un escenario general de precarización de la vida y, en extremo, configura zonas particulares donde la desposesión de los sujetos alcanza su nivel máximo y es posible hablar de *prácticas de racismo urbanístico*. Especial relevancia cobra el análisis de las *ocupaciones informales*.

El capítulo siete, *Desposesión y resistencias: aproximaciones a la lucha por la tierra y la creación y defensa de territorios populares urbanos*, aborda un conjunto de *resistencias* actuales en las tres ciudades bajo estudio. Se trata de experiencias protagonizadas por sectores populares urbanos que despliegan *formas de estar* en la ciudad, orientadas por *prácticas de autodefensa y autogestión de la vida*. Específicamente, en la ciudad de Asunción, la resistencia organizada de las pobladoras de los bañados norte, central y sur al desalojo y avance inconsulto del Plan Maestro de la Franja Costera; en la ciudad de Córdoba, la experiencia de los barrios-ciudad y los procesos recientes de tomas de tierra; en La Paz, la trayectoria organizativa de la Federación de Juntas Vecinales y, específicamente, la resistencia al desalojo y la autourbanización popular iniciada por la comunidad de Playón Bolognia. Las mismas dan cuenta de una serie de sentidos y discursos que constituyen las luchas contemporáneas: *territorio; comunidad; dignidad; poder-hacer; auto-gobierno; familia; comunidad; autodefensas; trayectorias de desposesión*; entre otras.



## Capítulo 1

### ***Producción del espacio urbano, capitalismo financiero y expropiación del común: algunas pistas teóricas***

#### ***El espacio como producto***

Cuando Henri Lefebvre expuso sus reflexiones sobre la producción del espacio, no fue el primero que desde el campo teórico marxista se ocupó de la relevancia de la dimensión espacial para el desarrollo y supervivencia del capitalismo. Sin embargo, su obra se erigió –por la profundidad y la especificidad de su análisis– en una referencia insoslayable, obligada para muchos estudios geográficos, urbanísticos y políticos posteriores, dentro y fuera del campo marxista.

Entre sus tesis centrales sostuvo que cada modo de producción organiza–*produce* su espacio y su tiempo, apropiándose del espacio existente (modelado anteriormente), pero disponiéndolo según sus fines. Desde allí, postuló aprehender la configuración de cada nuevo modo de producción –cada nueva sociedad– mediante sus efectos de desintegración de la organización espacial anterior y la integración de los resultados en su *propio* despliegue espacial, como modo de *proyección* sobre el terreno de las relaciones sociales que lo constituyen.

En “La producción del espacio” (Lefebvre, 1974) diagnosticó “la apropiación del espacio total” por parte del capitalismo y la incorporación “de todo el espacio al mercado” a partir del desarrollo de tres procesos económicos particulares: (1) la integración de la agricultura y (2) de la ciudad –considerados ambos como sectores precapitalistas– a la lógica de acumulación del capital<sup>10</sup>, (3) y el desarrollo de la industria del ocio. Será a partir de dicha lectura que asevere la emergencia de un modo de producción capitalista del espacio, cualitativamente diferente de la vinculación que otros modos de producción desplegaron con el mismo. Sus apreciaciones eran categóricas: una presión cada vez mayor del capital sobre el espacio, y su reducción progresiva y extensiva (muchas veces

---

<sup>10</sup> Es importante aclarar aquí que Lefebvre todavía pensaba y anclaba sus análisis en la lógica de acumulación y valorización característica del capitalismo industrial.

dirá “total”) al *espacio instrumental*, en función de las necesidades de la reproducción ampliada del capital.

Se trata, claro, de un análisis *en continuidad con* los estudios previos sobre el imperialismo, el desarrollo geográfico desigual y sus particulares funciones en la expansión y supervivencia del capitalismo (Lenin, 1916; Luxemburgo, 1912). Pero el autor potenciará el análisis de la dimensión espacial al proponer enfocar la cuestión en el proceso mismo de *la producción del espacio* (ya no en la búsqueda de espacios para la colocación de mercancías o la extracción de materias primas, la división internacional del trabajo, etc.).

Nos dirá que *es en el espacio y por el espacio donde se produce la reproducción de las relaciones de producción capitalista* (Lefebvre, 2013). A partir de allí, sostendrá que la apropiación capitalista del espacio adquiere cada vez mayor centralidad en la dinámica general de la reproducción sistémica. De allí el llamado a estudiar y abordar el fenómeno en su especificidad: desplazando la *atención teórica* desde la producción *en* el espacio hacia la producción *del* espacio. Afirmará, para la década del 70, que “el concepto de la producción del espacio está naciendo como la realidad en sí a la que corresponde. Esta producción del espacio está naciendo en sí misma” (Lefebvre, 2013: 219-220).

Su provocación se dirigía a desarrollar y profundizar las herramientas teórico-analíticas que permitieran comprender las condiciones de la reestructuración capitalista en curso. Para ese entonces, la transición global desde la supremacía del capitalismo industrial hacia la predominancia del capital financiero era ya un proceso activo, con mayor o menor despliegue en distintos espacios geográficos y sectores de la economía. Lefebvre podía captar las causas y efectos espaciales de dicho proceso, así como las operaciones de violencia que involucraba<sup>11</sup>. Aunque solamente más adelante pudo verse con claridad que la predominancia financiera como estrategia de acumulación capitalista tiene a la producción del espacio como una de sus principales condiciones de realización (Botelho, 2005).

---

<sup>11</sup> “El espacio deviene cada vez más un espacio instrumental. Pero esta reproducción a través del espacio es cada vez más incierta, porque este espacio está en sí mismo lleno de contradicciones; hay contradicciones del espacio y es por lo que digo entre paréntesis, y a propósito, que la reproducción de las relaciones sociales de producción, asegurada por el espacio y en el espacio, implica, a pesar de todo, un uso perpetuo de la violencia. Espacio abstracto y violencia van juntos” (Lefebvre, 2013: 224).

La relevancia y centralidad que adquieren –en las estrategias contemporáneas de la acumulación y reproducción capitalistas- las fuerzas productivas y los procesos sociales involucrados en la producción del espacio, nos desafían teóricamente a dejar de considerar al espacio como algo dado (espacio efectivo, anticipado), para pasar a la reflexión sobre el espacio en tanto *producto* (espacio creado, organizado)<sup>12</sup>. De ahí la importancia de considerar la producción del espacio como *proceso*, en tanto implica la articulación de un conjunto de relaciones sociales cuyo resultado es el espacio como producto. En relación a la producción capitalista del espacio, podemos hablar, entonces, de un espacio como producto inmobiliario, espacio-mercancía que resulta del proceso de mercantilización.

Siguiendo a Lefebvre, el hecho de que el capitalismo no se haya mantenido sino extendiéndose por el espacio entero (suelo, subsuelo, sobresuelo), permite afirmar que los espacios -una vez integrados al modo de producción- se afirman como elementos o funciones específicas de la expansión capitalista. Es en este sentido que, en la reproducción de las relaciones de producción, la ocupación entera del espacio preexistente y la producción de un nuevo espacio no pueden permanecer indiferentes. Lefebvre parte de las premisas del materialismo histórico al afirmar que:

En el curso del tiempo histórico, las diferencias inducidas en el interior de un modo de producción coexisten en principio con las diferencias producidas que lo empujan hacia su final (...) Las diferencias se mantienen o comienzan en los márgenes de la homogeneización, sea como resistencias, sea como exterioridades (...) Tarde o temprano, sin embargo, la centralidad existente y las potencias homogeneizantes tienden a absorber las diferencias, lo que logran si éstas permanecen a la defensiva y no pasan al contraataque (2013: 404-405).

En relación a esto, introducimos algunos puntos sobre los que nos explayaremos más adelante en esta tesis. La sola persistencia histórica de los procesos de urbanización popular (Clichevsky, 2000; Duhau, 2002 y 2003; Jaramillo, 2008; Abramo 2012) y otras formas de producción *no propiamente capitalistas* de la vivienda en las ciudades latinoamericanas, nos obliga a una distancia respecto

---

<sup>12</sup> Dirá también Harvey (1977:325): “el espacio creado reemplaza al espacio efectivo en cuanto principio predominante de organización geográfica”.

de Lefebvre. El autor sostuvo –específicamente refiriendo a Latinoamérica- que aquí existía una “extraordinaria dualidad<sup>13</sup> de espacios” (Lefebvre, 2013: 405), como “estado transitorio” a ser superado por el despliegue de las formas capitalistas más avanzadas de producción del espacio.

Por un lado, se trata de una afirmación difícil de sostener en nuestra región, con su larga historia de procesos populares de producción del hábitat. Pero además, la misma idea de que la heterogeneidad urbana latinoamericana tendería -por el despliegue capitalista- a ser reabsorbida en el “espacio dominante”, desconoce las *funciones específicas* que, en la expansión capitalista contemporánea, asumen las ciudades del capitalismo periférico. El mismo Lefebvre, que al teorizar sobre la producción del espacio en el capitalismo central, admitía y postulaba las *contradicciones* del espacio –y con ello, su condición siempre abierta a la transformación-, respecto de América Latina parecía recaer en una mirada lineal y cuasi-evolucionista.

A modo de ejemplo respecto de la especificidad de la urbanización en el capitalismo periférico, retomamos a Moyo, Yeros y Jha (2012), quienes desde sus investigaciones afirman que la expulsión de pequeños productores del campo y su permanente urbanización, sin la absorción de aquellos en el mercado laboral de las ciudades, es una dinámica activa en todos los países del Sur global. Y que, a su vez, esa población desplazada cumple una función fundamental en la economía mundial, no solo como ejército de trabajadores de reserva que mantiene un bajo nivel de salarios a nivel mundial (los capitales transnacionales se mueven de un lugar a otro aprovechando las condiciones de estos abultados mercados de trabajadores semi-proletarizados), sino también porque *subsida* la reproducción del capital con su propio trabajo precarizado, no

---

<sup>13</sup> La noción de dualidad organiza una parte importante de los estudios e investigaciones sobre ciudades, tanto del capitalismo central (véanse por ejemplo Castells, 2001; Wacquant, 2013) como del capitalismo periférico (véanse Clichevsky, 2000; Marengo y Monayar; 2012). A nuestro entender, se trata de trabajos que han aportado enormemente a la comprensión y análisis de los efectos que la segregación espacial genera en las dinámicas y relaciones sociales urbanas. También resaltamos que la expresión “ciudad dual” ha coadyuvado a procesos de denuncia y visibilización política de las realidades persistentes de desigualdad y exclusión social urbana. Sin embargo, consideramos que se trata de un concepto muy limitado a la hora de comprender los procesos de producción de las ciudades. Concepto que, lejos de colaborar con la visibilización y legibilidad de las relaciones sociales que cada espacio social contiene, ha conducido a descripciones centradas en relaciones jurídicas y/o abstractas (ciudad legal/ilegal, ciudad formal/informal), que ocultan la pluralidad de relaciones socioeconómicas concretas que configuran el espacio.

remunerado ni reconocido por el mercado, pero que asume todo el costo de la reproducción social (entre otros elementos, el autosuministro de las *soluciones habitacionales* y la autourbanización).

Lo que expone, en todo caso, que el propio desarrollo del modo de producción capitalista por el espacio mundial, resulta en la reproducción incesante de desigualdades y jerarquías espaciales, y que aquella dualidad es -en todo caso- sólo aparente.

Además, debemos afirmar que, así como no hay síntesis ni fusión espacial (sino desfases y estructuras laminadas), lo que resulta del proceso histórico de producción de nuestras ciudades -y de lo que esta tesis intenta dar cuenta- es una particular conjugación de diversas formas de producción (social) del espacio que -aunque avasalladas/subordinadas/tensionadas por las lógicas globales de la reproducción y acumulación de capital, e inclusive alcanzando niveles relativos de (re)ordenamiento territorial y poblacional- mantienen siempre una heterogeneidad constitutiva respecto de la cual el propio carácter histórico periférico, colonial y precario del despliegue del capitalismo en estas latitudes, constituye un factor determinante.

En este sentido, no nos alcanza como tarea de investigación con describir o caracterizar cómo es este espacio *en* que vivimos, qué formas asume o qué secuencias sociales se suceden *sobre* él. Dirigimos nuestra primera pregunta hacia los procesos de producción *del* espacio de estas ciudades, hacia las fuerzas sociales y materiales que lo configuraron, lo configuran y son capaces de transformarlo. De este modo, pretendemos hacer foco en las relaciones sociales que se organizan y delinean *en* y *a través de* estos espacios y sus procesos de producción.

Sostenemos que se trata de un desafío teórico, porque -como nos advirtió Lefebvre, siguiendo a Marx- en el capitalismo,

La mera constatación de la existencia de las cosas, equivale a ignorar lo que las cosas contienen y disimulan: las *relaciones* sociales y las *formas* de esas relaciones (...) desde el momento en que no se toman en consideración esas relaciones inherentes a las cosas sociales, el conocimiento se extravía (...) se pierde en las clasificaciones, en las descripciones y en definitiva en las fragmentaciones (2013: 137-138).

Lo que pone al pensamiento crítico en la tarea de abordar las cosas –a las cosas *en* el espacio tanto como al espacio que se nos presenta o evidencia *como cosa dada-*, con el fin de exponer las relaciones sociales (trabajo, explotación, despojo, desplazamientos, etc.) que aquellas implican. El espacio en tanto que producto social se vuelve para nosotras pasible de ser examinado en las relaciones sociales y las luchas de poder que contiene, tratándose de un concepto inherentemente histórico y político<sup>14</sup>.

La propuesta analítica consiste en reflexionar sobre -y desde- los procesos de producción del espacio ocupándonos, en primer lugar, de la visibilidad y legibilidad de las relaciones sociales que involucran y disimulan. Lo que requiere, claro, el ejercicio de *desarmar* nuestras primeras *fotos* de los distintos fragmentos urbanos, cuestionarlas, hurgarlas y exponerlas en las dinámicas económico-políticas que están en su génesis, en sus procesos y efectos de desintegración/integración espacial. Las cosas *en* el espacio, tanto como los discursos *sobre* el espacio, servirán como indicadores de aquello, pero habrá que sostener una actitud alerta respecto de lo que encubren y/o silencian.

Desde esta perspectiva, hablar de la producción (o las producciones) del espacio en nuestras ciudades supone andar y desandar esos modos heterogéneos, indagar los conjuntos de relaciones sociales que contienen, investigar y exponer las formas de interacción y conflicto entre ellos.

Existen, en nuestras ciudades, formas *no capitalistas* de producción del espacio urbano, formas *otras* y creativas de resolución de los requerimientos espaciales para la vida que, lejos de orientarse por intereses de acumulación y modalidades de explotación/despojo, se centran en respuestas autogestivas –individuales y colectivas- a las necesidades vitales de enormes colectivos poblacionales. Visibilizarlas es también tarea de esta tesis. Sin embargo, y a los objetivos de lograr una mayor claridad analítica, en este trabajo reservamos el concepto de *producción del espacio* para referirnos y analizar las formas capitalistas de

---

<sup>14</sup> Como dice Grüner: “Marx -que, según Lacan, inventó la teoría psicoanalítica del síntoma- cuando realiza su célebre interpretación del fetichismo de la mercancía, no se limita a apartar el ‘símbolo’ mercancía como máscara detrás de la cual se ocultaría la ‘cosa’, el ‘verdadero contenido’-las relaciones de producción y explotación que le dan a la mercancía su condición de fetiche-, sino que se apoya en la forma mercancía para producir su articulación con el modo de producción como totalidad, vale decir des-totaliza la forma mercancía y la re-totaliza reinscribiéndola en el conjunto de la formación social (...) el fetichismo (...) no es una ‘ilusión’ que basta despejar para que todo vuelva a su lugar; es una ‘ficción’ -o un relato- que produce efectos materiales decisivos” (1995: 22 citado en Ciuffolini, 2013: 15-16).

incursión en la espacialidad, más precisamente: aquellas intervenciones en el territorio urbano organizadas primordialmente como estrategias de acumulación/expropiación de la riqueza social<sup>15</sup>.

La producción capitalista del espacio es, por su fuerza y despliegue, la primera dimensión analítica que proponemos para comprender las configuraciones urbanas de las tres ciudades bajo estudio. De ella nos ocuparemos, con especificidad, en los tres primeros capítulos.

### ***Capitalismo y urbanización***

A lo fines de abordar la producción capitalista del espacio, se nos presenta una segunda referencia teórica, necesaria e inevitable: David Harvey. Este autor es hoy, sin duda, uno de los principales exponentes a nivel mundial de los estudios y diagnósticos sobre la urbanización capitalista. Siguiendo el camino propuesto por Lefebvre, se ocupó de mostrar la inserción de los fenómenos de urbanización en la reproducción de la economía y la geografía capitalistas, e insistió en la necesidad de integrar una comprensión del proceso de urbanización y de formación del entorno construido en la teoría general de las leyes dinámicas del capital (Harvey, 2012: 63).

Harvey sostiene que las ciudades y la urbanización han supuesto, desde siempre, concentraciones geográficas y sociales de un producto excedente cuyo control radica en pocas manos; pero que, en el modo de producción capitalista, esta situación general adquiere rasgos particulares. Si el ciclo de la reproducción ampliada del capital depende de la colocación de los excedentes de capital y trabajo en nuevas oportunidades de acumulación, el crecimiento de la urbanización en el capitalismo ha cumplido y cumple un papel fundamental<sup>16</sup>. No

---

<sup>15</sup> Más adelante en este capítulo referimos y explicamos los vínculos existentes entre producción del espacio, acumulación y expropiación.

<sup>16</sup> La preocupación teórica por las formas de superación de las barreras e inconvenientes para la expansión capitalista, constituye un motor fundamental del pensamiento marxista. Esta tesis otorga preeminencia a las hipótesis que concentran sus esfuerzos en desentrañar el funcionamiento y los efectos de la dimensión espacial en la reproducción y acumulación sistémica; pero no por ello desmerece o desconoce aquellos otros análisis que dan cuenta, por ejemplo, de las funcionalidades de los fenómenos de inmigración en el refuerzo de las dinámicas de explotación y la elevación de la tasa de plusvalía en el capitalismo avanzado (véase por ejemplo en Castells, 2001: "Trabajadores inmigrantes y lucha de clases en el capitalismo avanzado: la experiencia

sólo porque otorga el marco espacial necesario para la producción, circulación y valorización del capital (la ciudad), sino también porque –al hacerlo- *replica* activamente esta senda en la absorción de los excedentes en las transformaciones del entorno construido (Harvey, 2004a).

Para explicar esto de modo simple, propone entenderlo a partir de la dinámica de *ajuste espacio-temporal*. El capital incurre cíclicamente en crisis de sobreacumulación<sup>17</sup> y requiere, frente a ello, moverse, *ajustarse* en el espacio y el tiempo: diferir hacia el futuro la entrada en circulación de los excedentes de capital actuales, tanto como abrir nuevos mercados, capacidades productivas, posibilidades de recursos y trabajo en otros lugares.

La inmovilización del capital en el ambiente construido combina ambas funciones/efectos, al brindar las infraestructuras físicas necesarias para que la producción y el consumo se realicen en el espacio y el tiempo (desde los parques industriales, puertos y aeropuertos, sistemas de transporte y comunicaciones, hasta la provisión de agua y cloacas, vivienda, hospitales y escuelas, etc.). Esta forma de absorción de excedentes de capital y de trabajo, supone –como veremos- transformaciones permanentes en el paisaje y en la escala de los procesos urbanos, asumiendo una dinámica de *destrucción creativa* de la espacialidad.

La industria de la construcción representa un sector no menor de la economía, capaz de absorber formidables cantidades de capital y trabajo -de un modo particular en condiciones de rápida expansión e intensificación geográfica-; y será por ello, relevante a los efectos de la estabilización capitalista. Sin embargo, nos dice el propio Harvey (2004b, 2012), las mismas condiciones del despliegue

---

europea occidental”), o bien, de la centralidad del desarrollo de la guerra (consúltese, por ejemplo, el Tomo I del seminario “El Pensamiento Crítico contra la Hidra Capitalista” o Ceceña, 2006), entre otros.

<sup>17</sup> Por sobreacumulación se entiende la coexistencia, en un determinado sistema territorial, de excedentes de trabajo (creciente desempleo) y excedentes de capital (expresado como una sobreabundancia de mercancías en el mercado que no pueden venderse sin pérdidas, como capacidad productiva inutilizada, y/o excedentes de capital dinero que carecen de oportunidades de inversión) que no logran ser combinados de manera rentable. Aquello fue explicado por Marx en su tesis sobre la caída tendencial de la tasa de ganancia, y retomado por múltiples análisis posteriores. Para que no se produzcan devaluaciones sistémicas (o bien la destrucción) de capital y fuerza de trabajo, deben encontrarse maneras de absorber los excedentes: la expansión geográfica y la reorganización espacial son opciones posibles para ello, pero éstas no pueden divorciarse de los ajustes temporales, ya que a menudo implican inversiones de largo plazo en infraestructuras físicas y sociales, cuyo valor tarda muchos años en realizarse a través de la actividad productiva a la que contribuyen (Harvey, 2004b).

de la dinámica económica de la urbanización capitalista -particularmente su dependencia del crédito y la mediación de instituciones financieras- conllevan el riesgo de reproducir y ampliar las crisis que en un primer momento colaboran a aplazar/desplazar<sup>18</sup>.

Estos dos elementos del trabajo del autor (la idea del ajuste espacio-temporal y la función estabilizadora de urbanización capitalista, por un lado, y la advertencia respecto de su tendencia especulativa y su carácter proclive a crisis, por el otro), constituyen la base de su explicación de los actuales fenómenos de urbanización como engranaje central de la forma contemporánea de imperialismo.

En su libro "Ciudades rebeldes" (Harvey, 2012) afirma que el boom de la urbanización en China está desempeñando un papel central para la recuperación del crecimiento económico global<sup>19</sup>, pero que ella es, en todo caso, solamente el epicentro de un proceso de urbanización global, posibilitado por la enorme integración de los mercados financieros, que han utilizado su flexibilidad para financiar –mediante endeudamiento- el desarrollo urbano en todo el mundo.

Este boom *urbanizador global* ha requerido de la construcción de nuevas y variadas instituciones y dispositivos financieros para la organización del crédito necesario para sostenerlo. Y es esta misma ola de financiarización global la que derivó en las crisis y explosión de las burbujas inmobiliarias en Estados Unidos y Europa (2007-2009), y la que permitió una rápida recuperación posterior, atada a los acelerados procesos de urbanización activos en buena parte de los países

---

<sup>18</sup> Dice el autor: la urbanización "ha sido uno de los medios clave para la absorción de los excedentes de capital y de trabajo durante toda la historia del capitalismo. 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 sólo 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. Pero precisamente porque toda esa actividad –que dicho sea de paso, es un terreno enormemente importante para la producción de valor y plusvalor- es a tan largo plazo, exige como algo absolutamente fundamental para su funcionamiento cierta combinación de capital financiero e intervención estatal. Esta actividad es claramente especulativa a largo plazo y siempre corre el riesgo de reproducir, mucho más adelante y a escala muy ampliada, las propias condiciones de sobreacumulación que ayuda inicialmente a aliviar. De ahí el carácter proclive a crisis de las inversiones urbanas y en otros tipos de infraestructuras físicas" (Harvey, 2012: 73).

<sup>19</sup> China consume alrededor del 50% de mercancías globales claves y materiales como cemento, acero y carbón (Harvey, 2012: 99).

periféricos, y de un modo particularmente acentuado en el bloque de los BRIC (Harvey, 2012).

Estas instituciones cumplen un doble papel en la dinámica de la acumulación de capital. Por una parte, los flujos de crédito son vitales para las inversiones productivas y para las reasignaciones de capital de una línea o lugar de producción a otros; y en este sentido, el sistema financiero, con o sin participación estatal, se vuelve crítico para coordinar la dinámica de la acumulación de capital a través del desarrollo geográfico desigual. Pero, por otra parte, el capital financiero abarca también una gran cantidad de actividad improductiva en la que el dinero se usa simplemente para obtener más dinero mediante la especulación en mercancías futuras, valores monetarios, deuda y demás. Y los mercados abiertos de capital se vuelven vehículos para la actividad puramente especulativa<sup>20</sup>.

No se trata entonces solamente del capital financiero organizando la acumulación de capital mediante su reproducción ampliada (lo que conlleva todavía una impronta productiva clásica), sino del capital financiero dando origen a una multiplicidad de procesos especulativos –aquí lo enfocaremos puntualmente respecto de los fenómenos de urbanización- dedicados a la expropiación de bienes comunes y la devaluación de activos, sirviéndose de todo un conjunto de operaciones de *acumulación por desposesión* (Harvey, 2004b)<sup>21</sup>.

En la convergencia de los fenómenos de urbanización y la fase contemporánea del capital financiero, los territorios urbanos se vuelven sumamente vulnerables a los flujos de capital especulativo y ficticio, los cuales –pudiendo tanto minar como estimular el desarrollo capitalista- son frecuentemente utilizados para imponer salvajes destrucciones de la espacialidad<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Lo que ha dado origen a un conjunto de calificaciones del capitalismo actual como “capitalismo casino”, “depredador”, “buitre”, “de rapiña”.

<sup>21</sup> Veremos, por ejemplo, el apoderamiento del suelo a bajo costo o sin ningún costo, mediante la apropiación ilegal de espacios, los desalojos violentos, las presiones a las poblaciones por medio de argumentos ambientales o sociales, etc.

<sup>22</sup> En relación a ello, Harvey advierte que, cuanto mayor es la proporción de los mercados inmobiliarios en el PBI, más importancia cobra la conexión entre financiación e inversión en el entorno construido como generadora potencial de grandes crisis. Y si bien lo profundizaremos más adelante, es importante recalcar aquí que los gobiernos urbanos (la “gobernanza urbana”) jugarán un papel clave al dirigir las inversiones y decisiones públicas a desarrollar la dimensión competitiva de la ciudad en el *mercado global de ciudades*, utilizando diversas estrategias para la captación local de capitales. Sobre esto, dice Vainer (2004) que la “nueva cuestión urbana”, central sobre todo para los gobiernos

Ahora bien ¿Cómo es que todo esto sucede en concreto? ¿Cómo llega la fracción financiera del capital a dirigir los procesos de urbanización?

### ***Promoción inmobiliaria y reproducción del capital***

Una tercera referencia teórica nos ayuda a esclarecer el análisis sobre las formas capitalistas de producción de ciudad y, en particular, la combinación de capitales productivos y no productivos en su seno: Christian Topalov -en 1979 y tomando como base los procesos de urbanización en Francia e Inglaterra- sistematizó, esquematizó y explicó el funcionamiento de los sistemas de producción capitalista de mercancías inmobiliarias (lo que llamó *sistema de promoción inmobiliaria*), especificando el desarrollo del ciclo del capital en el sector y mostrando que el mismo es motorizado por la formación de la tasa de ganancia (valorización) del capital de promoción<sup>23</sup>.

Para comprenderlo es necesario resaltar, en primer lugar, que la complejidad de lo inmobiliario -como sector específico de la economía- estriba en que su desarrollo supone la intervención y articulación de fracciones de capital con caracteres disímiles y funciones puntuales en la dinámica general, que se implican unas a otras en su particular ciclo de reproducción y valorización. Pero éstas pueden o no centralizarse en estructuras empresariales o corporaciones específicas; algunas se potencian en sus dinámicas de acumulación; mientras otras pueden entrar en contradicción y conflicto, obturando los respectivos procesos de valorización, entre otras características.

De allí que analizar la forma capitalista de producción de ciudad -examinar el modo en que ésta se apropia y configura el espacio, y la manera en que realiza la acumulación de capital a través de ello-, exija, en primer lugar, la distinción

---

locales, se define como un problema de competitividad de las ciudades, que tiene como aspectos decisivos: la competencia por la inversión de capital, la tecnología y la expertise del management; la competencia por la atracción y radicación de industrias y negocios; la competencia en la provisión de servicios avanzados, a buen precio y de calidad; y, también, la competencia por la atracción de una fuerza de trabajo educada apropiadamente. El *problema de la competitividad* hace que el marketing urbano, la *mercadotecnia de la ciudad* (Borja y Forn, 1996 en Vainer, 2004) ocupe un lugar central -tanto en las estrategias empresariales como en las de gobierno-, y que otras funciones y usos de la ciudad se subordinen a ese paradigma de *ciudad para la venta* y *ciudad para el exterior*.

<sup>23</sup> Estudios recientes en nuestra región latinoamericana toman como base teórica-analítica el trabajo de Topalov. Un trabajo exhaustivo se puede encontrar en Carlos et al. (2014) y Jaramillo (2003, 2008, 2009).

entre las fracciones de capital intervinientes (productivas y de circulación, *públicas* y privadas, etc.) así como el esclarecimiento de los vínculos que establecen entre ellas. Topalov lo hizo partiendo del ciclo del capital en general<sup>24</sup>, e indicando tres especificidades del capital comprometido en el sector inmobiliario. A continuación, las describimos en forma sintética, ya que retomaremos estos elementos al momento del análisis:

- **La no reproductibilidad de una de las condiciones de la producción: el suelo urbano**

Para Topalov, la producción inmobiliaria es el único sector económico para el cual cada nuevo proceso o ciclo productivo implica el uso de un nuevo suelo<sup>25</sup>. Es decir que, aunque resuelva el aprovisionamiento de fuerza de trabajo y medios de producción, la renovación de su ciclo de capital debe enfrentar recurrentemente el *obstáculo del suelo*. Frente a ello, el capital actúa, por un lado, enfrentándose a la propiedad privada del suelo y pagando para ello *el precio de la renta* (Topalov, 1979); pero, además, activa toda una batería de operaciones dirigidas a volver disponible el suelo como condición para la producción (presiones políticas para lograr modificaciones normativas de la zonificación o patrón de uso de suelo, concertaciones público-privadas, apropiaciones ilegales de terrenos, desalojos masivos, etc.).

El ciclo del capital en lo inmobiliario involucra entonces, no solamente medios de producción y fuerza de trabajo, sino también un terreno, y la edificación

---

<sup>24</sup> En la forma clásica del capital industrial, se trata del compromiso de una cantidad determinada de capital-dinero en la combinación de medios de producción -maquinaria, materias primas, herramientas, energía, etc.- y fuerza de trabajo, para la producción de bienes -mercancías cuyo valor es superior a los medios de producción y fuerza de trabajo consumidos-, que deberán ser vendidos para recuperar la forma de capital-dinero. La renovación permanente de este ciclo constituye la condición para que se de la reproducción ampliada del capital; y, a su vez, dicha renovación depende de la resolución de contradicciones que refieren al momento de la producción (lucha de los trabajadores contra el aumento de la tasa de explotación y respuesta del capital con cambios tecnológicos que aumentan la composición orgánica del mismo, derivando en la tendencia a la baja de la tasa de ganancia) y contradicciones que refieren al momento de la circulación (el problema de la reproducción de las condiciones de producción y el problema de la realización del valor).

<sup>25</sup> Nosotras mantendríamos en suspenso esta afirmación dado que, en la actualidad, muchas actividades megaextractivas y complejos agro-industriales, conllevan un nivel de destrucción y devastación del suelo, que desafía su disponibilidad futura.

producida circula -en principio<sup>26</sup>- como inmueble (el edificio *más* su terreno de apoyo). De esta particular modificación respecto del ciclo global del capital<sup>27</sup>, el autor deriva dos consecuencias importantísimas para comprender el sector: por un lado, la aparición de una fracción especializada del capital, el capital de promoción; por el otro, modificaciones en las relaciones de intercambio.

La primera de estas transformaciones puede explicarse como una especialización de los capitales en el período de la producción, o una *división del trabajo* entre distintas fracciones de capital. Tendremos, en primer lugar, el *capital industrial de edificación* que actúa como un capital productivo, con la particularidad mencionada arriba. Preliminarmente podemos decir que es el ciclo de capital que desarrollan las empresas constructoras dedicadas a la actividad privada<sup>28</sup>. Su ciclo específico, es graficado por Topalov de la siguiente manera:

$$D_e \left[ \begin{array}{c} MP \\ FT \quad / \quad P / E \\ T \dots \dots \dots T \end{array} \right] D'_e$$

En segundo lugar, debemos mencionar al *capital de promoción*, que no toma la forma de capital productivo, sino que asume dos funciones económicas fundamentales en el sector: la superación del *obstáculo del suelo*, es decir, la liberación del terreno/transformación del uso de suelo para el inicio del proceso productivo; y el suministro -para las empresas constructoras- de un apoyo

<sup>26</sup> Decimos “en principio” porque, como veremos luego, la creciente integración entre el sector inmobiliario y los mercados financieros resultará, en algunos casos, en la circulación de inmuebles también como activos financieros.

<sup>27</sup> Dinero-mercancía-dinero.

<sup>28</sup> Todos los gráficos de este apartado son tomados del capítulo 5 de Topalov (1979).

Incluimos aquí las referencias generales para su lectura:

$D_e$ : capital dinero inicial de la fracción industrial de edificación.

$D'_e$ : capital dinero de la fracción industrial de edificación, al final del ciclo.

$D_p$ : capital dinero inicial de la fracción de promoción.

$D'_p$ : capital dinero de la fracción de promoción al final del ciclo.

$D_b$ : capital dinero inicial de la fracción bancaria o de préstamo.

$D'_b$ : capital dinero de la fracción bancaria o de préstamo al final del ciclo.

MP: medios de producción.

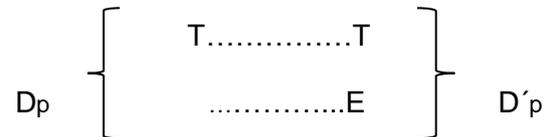
FT: fuerza de trabajo.

T: terreno.

P: proceso de producción.

E: edificio.

dinerario indispensable para su producción (sobre ello, debemos tener en cuenta que la actividad de la construcción requiere de grandes montos de inversión inicial). El ciclo de esta nueva fracción de capital puede graficarse de la siguiente manera:



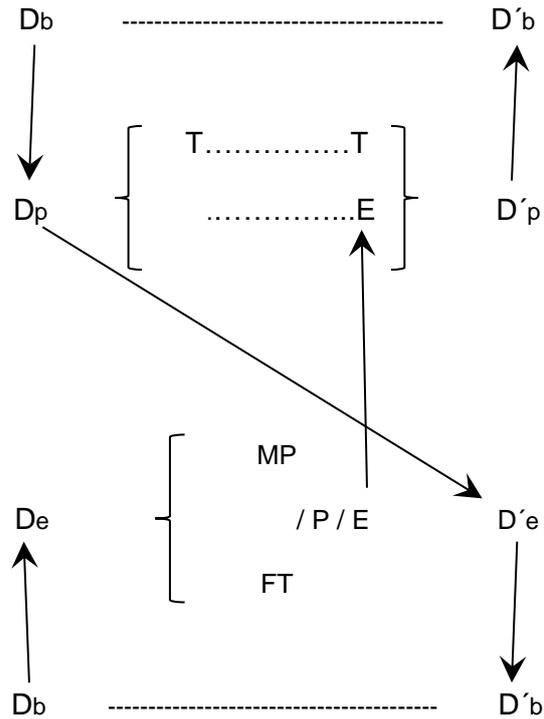
El capital de promoción funciona -para el capital industrial de edificación- como un capital de circulación, dado que al ir *adelantando pagos* antes de que la mercancía (edificio) esté lista y disponible para la venta, permite un retorno más rápido (la re-asunción de la forma de capital-dinero) a las empresas constructoras.

Además, en el sistema de promoción inmobiliaria, aparece una tercera fracción especializada, en tanto que ambos actores (constructoras y promotoras) acuden frecuentemente al crédito. El *capital de préstamo* constituye un capital no productivo y que permanece siempre en la forma de capital-dinero, acrecentándose por medio del interés que acompaña la devolución del crédito otorgado. Ese *interés* representa la apropiación -por parte de esta fracción del capital- de una parte de la ganancia industrial y una parte de la ganancia de promoción. Su ciclo, como fracción especializada, es entonces aún más simple que las anteriores fracciones:



A menudo, se trata de un capital y una función económica cumplida por las instituciones bancarias, pero veremos también -en el análisis de los casos- que intervienen en el sector otras instituciones financieras no bancarias.

De la interconexión entre estos tres ciclos especializados, resulta el siguiente ciclo global del capital en el sector:



Podemos aquí no solamente notar la articulación de fracciones no productivas y productivas de capital en el sector inmobiliario, sino también comenzar a entrever la total dependencia del capital industrial constructor respecto los capitales de promoción y bancario, sin los cuales su propio ciclo no puede desarrollarse.

Al respecto, debemos remarcar –a riesgo de explicar lo evidente- que mientras que en el caso del capital de edificación se trata de un capital específico que no puede fácilmente moverse de un rubro o sector de la economía hacia otro (debería, por ejemplo, cambiar todo su equipamiento de herramientas y máquinas); en los otros dos casos la indeterminación de sus capitales permite una movilidad enormemente mayor.

Una buena parte de estos capitales constituyen flujos que bien pueden hoy organizar la producción de un edificio, un country, un shopping y, en simultáneo o al día subsiguiente, abocarse a promover o financiar un emprendimiento completamente diferente, pero que promete mayor rentabilidad. Claro que esta expresión puede ser matizada si pensamos, por ejemplo, en las enormes estructuras de marketing empresarial, los efectos de las marcas y del lugar que

las promotoras *ganan* en el mercado inmobiliario, etc.; sin embargo, en lo fundamental, se trata de capitales fuertemente desanclados y móviles.

La segunda transformación derivada del *obstáculo del suelo* viene dada por el hecho de que el inmueble resultante es intercambiado en el mercado a un precio que no está determinado únicamente por el precio de producción (el capital consumido más la ganancia media sobre ese capital), sino que incorpora la ganancia media del capital de promoción en tanto que capital de circulación, *más* la sobreganancia localizada o *renta de suelo*<sup>29</sup>. Como veremos, en escenarios de mercados de suelo y financieros desregulados, esto deriva en un aumento generalizado de las mercancías inmobiliarias.

- **La duración excepcionalmente larga del período de circulación de la mercancía inmobiliaria, es decir, de la realización de su valor**<sup>30</sup>

Topalov explica esta segunda especificidad del sector inmobiliario, partiendo de la inadecuación estructural de los precios de los bienes inmuebles respecto de los ingresos de la población: el valor de las mercancías producidas por el sector no guarda ninguna relación con los ingresos de los consumidores de dichas mercancías, y la población asalariada no está en condiciones de pagar su vivienda sino en la medida de su consumo regular (cotidiano).

Por ello, el retorno de los capitales comprometidos en el sector, tiende a prolongarse a lo largo del tiempo y se vuelve necesaria la intervención de una cuarta fracción especializada del capital: un capital de circulación, indispensable para permitir el reembolso del capital-dinero involucrado en la producción y la reanudación del ciclo inmobiliario.

Ese capital permanece durante años comprometido en la circulación del inmueble, y puede asumir la forma de *capital inmobiliario rentista* (compra el inmueble y cobra los alquileres de departamentos, por ejemplo) o bien de *crédito inmobiliario* (préstamos a devolver en cuotas para las familias que adquieran su vivienda en propiedad). En ambos casos, el interés del capital no es extraído del proceso de producción del inmueble (explotación y plusvalía) sino del conjunto

---

<sup>29</sup> Detallaremos más adelante.

<sup>30</sup> Por realización del valor entendemos la transformación del capital-mercancía en capital-dinero, en otras palabras: la modificación del capital desde su forma producto hacia la reasunción de su forma dineraria inicial, una vez sucedida la venta.

de la plusvalía social a través de los ingresos/salarios de los ocupantes de los inmuebles.

- **Especificidades a nivel de la producción misma**

La rama de la edificación suele tener un peso económico importante en el producto nacional y la inversión global, representa un gran volumen de empleo y, al utilizar productos provenientes de muchas otras ramas, tiene un efecto estímulo sobre el conjunto de la economía<sup>31</sup>. Además, su baja composición orgánica del capital, resulta en una tasa de ganancia interna superior a la media.

Sin embargo, y a pesar de ello, mantiene una *estructura productiva arcaica* en comparación con el despliegue de los restantes sectores de la economía capitalista (sin grandes transformaciones tecnológicas, involucrando oficios tradicionales y bajas calificaciones obreras, sin posibilidad de acelerar el ritmo de la máquina-herramienta) y la acumulación de capital en la rama es muy lenta. Lo que –según el autor- puede explicarse por las permanentes *filtraciones* de plusvalía que sufre el sector, a través de los precios de los insumos, los costos financieros y la renta de suelo (Topalov, 1979).

A partir de aquí, nos interesa remarcar particularmente dos elementos. Por un lado, que aquella debilidad en la acumulación acarrea como consecuencia una baja concentración del capital en el sector en comparación con las restantes ramas industriales (coexistencia de un gran número de empresas pequeñas o medianas con un número pequeño de empresas grandes). O bien, una forma específica de concentración capitalista: sin necesidad de centralización sino operando a través de subcontrataciones o terciarizaciones (las empresas medianas y pequeñas mantienen estructuras independientes, pero accionan a cuenta y bajo dirección de la gran empresa; mientras esta última puede librarse de sus socios en períodos de crisis y trasladar a ellos la desvalorización del capital).

Por otra parte, resulta particularmente relevante resaltar la fijación de la sobreganancia de la rama en forma de renta (apropiada, en partes, por los propietarios de suelo y los promotores inmobiliarios), que viene dada por la

---

<sup>31</sup> Topalov indica estas características para las economías de los países centrales. Sin embargo, muchos otros autores las especifican para nuestras economías (ver, por ejemplo, Baer, 2011).

inevitable subordinación y dependencia del capital productivo respecto del capital de promoción –tal como introdujimos más arriba-. La empresa constructora no puede organizar la producción en función de la sola lógica de acumulación y valorización del propio capital (productivo), sino que aquella es dispuesta en función de la lógica de valorización del capital de promoción, la cual constituye, fundamentalmente, una lógica especulativa<sup>32</sup>. De este modo, se observa aquello que señala Jaramillo, al afirmar que

Lo crucial de este aspecto para la acumulación es que como algo peculiar de la rama de la construcción, por lo general este agente [promotor inmobiliario], que podríamos catalogar como un capital de circulación (también de circulación de capital), tiende a desplazar el capital propiamente productivo del control de la producción. Con frecuencia, entonces, el capital dedicado directamente al proceso de edificación es tan sólo una extensión subordinada (cuando no está integrado a él) del capital promotor, el cual conduce la acumulación en el sector (2009: 105)

Es por esto que Harvey (2012) señala que la combinación de capital productivo y capital *ficticio* en el seno de los mercados inmobiliarios, constituye un terreno extraordinariamente auspicioso para el despliegue de las instituciones financieras. Si la viabilidad del sector se basa en la suposición de que los valores-mercancías inmobiliarias pueden, no solo producirse, sino realizarse en el mercado, aquellas pueden involucrarse en ambos momentos: en el de la producción, financiando la producción/construcción; y en el de la realización, prestando dinero a los compradores de lo que se ha construido, bajo el supuesto de que podrán devolverlo a partir de sus ingresos (salarios o beneficios) futuros.

---

<sup>32</sup> La tasa de ganancia del capital de promoción debe calcularse teniendo en cuenta tanto los costos (el precio del terreno, el costo de la construcción), como el tiempo de las ventas (reembolso del capital de promoción). Cuando existe una distancia entre aquellos gastos “escalonados” (los pagos a la empresa constructora que el capital de promoción debe ir adelantando) y el nivel de ingresos (reembolsos por venta), el capital de promoción acude al préstamo bancario, debiendo contabilizar también entre sus gastos los intereses correspondientes (gastos financieros). Además, como vimos, el tiempo de las ventas depende de la existencia de sistemas de créditos para los compradores. Por lo que, a la hora de calcular aquella ganancia, es siempre fundamental tener en cuenta, tanto elementos referidos a la velocidad de la comercialización y los instrumentos existentes para facilitarla, como a la particular combinación de capitales efectuada en el financiamiento de la operación inmobiliaria (de promoción, de préstamo bancario, etc.) (Topalov, 1979). A su vez, incluirá todo un conjunto de especulaciones respecto de las posibilidades de acceso a la tierra al mínimo costo.

En este sentido, el capital financiero modula y controla -en cierta medida- tanto la oferta como la demanda de nuevas viviendas y espacios físicos, cuando la relación entre las mismas es fundamentalmente asimétrica: la oferta es relativamente inelástica (por el obstáculo de suelo y los largos tiempos de producción), y es por ello que los estímulos a la demanda pueden conllevar el efecto de una inflación de los precios y un nuevo aliento a la especulación<sup>33</sup>.

Sobre ello, también San Felici (2017) afirma que lo que ocurre en la actualidad en muchas metrópolis es una inflexión respecto del lugar de las finanzas del mercado inmobiliario: aquellas ya no median (entre los ahorristas y las empresas) sino que pasan a condicionar y/o estipular el *modus operandi* del sector. Si en un primer momento, el mercado inmobiliario urbano permanece *reservado* para las élites locales, que preservan o resguardan allí su patrimonio; la introducción de un sinfín de innovaciones financieras, permite desarraigar el sector de sus condiciones *locales*, para convertir la propiedad y la rentabilidad inmobiliaria en activos financieros homogeneizados, negociables en bolsa y atractivos para los sectores financieros. De allí resulta que la ciudad se financiariza, los inmuebles se convierten en activos financieros y se amplía enormemente el poder de intervención de las empresas del sector en la ciudad (Bothelo, 2007).

Hasta aquí tenemos, entonces, la combinación entre un capital productivo específico -la industria de la construcción- que no puede fácilmente moverse del rubro; y al menos tres fracciones de capitales no productivos cuya flexibilidad económica en los procesos de valorización es mucho mayor: el capital de promoción, los capitales bancarios y financieros-no bancarios involucrados o comprometidos en la producción/promoción, y los capitales de crédito a usuarios o compradores<sup>34</sup>.

Pero además, no debemos perder de vista las implicancias en el sector inmobiliario de la intervención de los *capitales públicos*, sea por el lado de la

---

<sup>33</sup> El autor explica a partir de esto la crisis de las hipotecas subprime en Estados Unidos. Sostiene que las financieras operan descendiendo en la escala de ingresos desde compradores verdaderamente solventes hasta consumidores de alto riesgo, promoviendo una burbuja de la que extraen el mayor jugo posible, hasta que estalla. Si el financiero debe elegir entre la quiebra de un promotor o el desahucio de un comprador, está claro que se inclina hacia lo segundo.

<sup>34</sup> En el capítulo siguiente proponemos analizar en cada uno de los casos, como se presentan/articulan estas fracciones de capital, qué orígenes tienen y cuál es el nivel de integración -en cada caso- entre los mercados inmobiliarios y los mercados financieros.

creación, sostenimiento y fortalecimiento del sistema (y mercado) de crédito hipotecario<sup>35</sup>; sea por el lado de las políticas de desarrollo y renovación urbana, servicios públicos, obra pública, infraestructura urbana y vial, etc. Como veremos, su función ocupa un lugar fundamental, y las decisiones estatales en estos ámbitos, tienen efectos enormes en la conducción de los flujos de capitales y operaciones especulativas en la producción del espacio.

Como bien afirma Bothelo (2005), el *urbanismo* oculta la ayuda y acompañamiento estatal al capital y contribuye a normalizar las relaciones de producción del espacio; y en ello, hay que tener en cuenta no solamente las *inversiones* de capital público sino también los efectos de la legislación, regulación y normativas sobre el espacio urbano en la creación de ventajas diferenciales para la valorización de los capitales inmobiliarios.

### ***El suelo en la ciudad capitalista: renta y especulación***

Topalov explica la emergencia del sistema de *promoción inmobiliaria* a partir de la ruptura de dos aspectos estructurantes de los anteriores<sup>36</sup> sistemas de producción de viviendas: de un lado, la separación de la unidad producción-consumo -que caracterizaba al *sistema de suministro no mercantilizado*<sup>37</sup>- y la

---

<sup>35</sup> En sus casos de análisis, Topalov explica la aparición histórica del sistema de promoción inmobiliaria, entre otras cosas, por la instalación del sistema de crédito hipotecario de la mano del capital de préstamo público desvalorizado y la utilización masiva de los ahorros e ingresos –salarios- para la compra de vivienda (paso del sistema de alquiler al sistema de propiedad: “la casa propia”). Dice que, asentándose sobre ello, el capital de promoción tenderá a disminuir tanto la rentabilidad del capital inmobiliario rentista (de alquileres) como la del capital industrial constructor (empresas constructoras); posicionándose como fracción dominante del capital en la producción del espacio.

<sup>36</sup> Es necesario aclarar que la emergencia de un nuevo sistema de producción, no implica *necesariamente* que los precedentes sean destruidos, sino que se reorganiza su coexistencia, sus contradicciones y, en todo caso, el retroceso/marginalización de aquellos, frente al que se vuelve dominante. Por otra parte, advertir que aquí se exponen de manera sumamente simplificada y escueta características de sistemas de producción que responden a procesos históricos complejos de transformación de las relaciones sociales de producción, reproducción y consumo.

<sup>37</sup> Por *sistema de suministro no mercantilizado*, define la existencia de una relación directa entre la producción y el consumo: sea porque se da la autoconstrucción o autoabastecimiento -individual o colectivo- de la vivienda por parte de sus ocupantes; o sea porque el propietario de un terreno recurre a una empresa para construir su vivienda. En ambos casos, las relaciones de producción no pueden sustraerse del modo de producción dominante (por ejemplo: el terreno deberá comprarse, la empresa constructora se asentará sobre la plusvalía y generará ganancia, etc.); pero allí no hay una producción con miras al mercado sino una producción dirigida –directamente- a satisfacer una necesidad. La vivienda aparece como simple valor de uso.

consecuente transformación de la vivienda en mercancía; del otro, la separación del capital y la propiedad del suelo –que permanecían unidos en el *sistema de valorización de la propiedad del suelo*<sup>38</sup>- y la transformación del suelo en mercancía.

Aquí, el elemento determinante es –como decíamos- la formación de la renta de suelo, bajo la forma de un capital autónomo de la propiedad de suelo (el capital de promoción): la propiedad del suelo, o mejor, su disposición, se vuelve medio de valorización de este capital, y nace así un mercado *propriadamente* capitalista de suelo. Con *propriadamente capitalista* busca remarcar que lo que cambia es la propia naturaleza y forma de la renta del suelo: si en el sistema anterior se trataba tan sólo de un tributo proveniente de la plusvalía social (pura renta de monopolio, apropiación de las condiciones “únicas” del terreno), en el nuevo sistema se complejiza la formación de la renta de suelo urbano.

Topalov afirma que la misma está determinada por la sobreganancia localizada del capital de promoción que, si bien puede incluir componentes de monopolio, contiene además sobreganancias diferenciales y de ramo, determinadas por las condiciones mismas de la producción y las fracciones de capital intervinientes.

Para comprenderlo, debemos partir de considerar que hablar del suelo como mercancía es referir a un *tipo muy particular de mercancía*, dado que –en principio y como mero terreno- se trata de una mercancía sin valor (sin tiempo de trabajo social comprometido para producirlo) pero con precio; de allí que se afirme que todo el precio del suelo es plusvalor. Emerge entonces la pregunta por el origen de dicho precio y la manera en que se forma.

Siguiendo los aportes que a la teoría de la renta hizo el mismo Marx, Jaramillo (2003) explica que, también en el caso urbano, el precio del suelo se forma o construye a través de la *capitalización de la renta*, esto es, del modo en que los

---

<sup>38</sup> Como *sistema de valorización de la propiedad del suelo*, define un sistema de transición, que descansa en la transformación del propietario del suelo en capitalista inmobiliario; que pasará a valorizar con una base capitalista aquella propiedad que con anterioridad poseía como “patrimonio”, sea a través de la actividad de loteo/fraccionamiento (división y acondicionamiento de terrenos), sea a través de la construcción y venta o construcción y arriendo de viviendas. Aquí el propietario del suelo –siempre que disponga del capital-dinero-será quien organice el proceso de producción y valorización; el capital actuará como mero *auxiliar* de la propiedad de suelo, y la renta será simplemente renta de monopolio (determinada básicamente por un bajo nivel de oferta frente a la demanda).

propietarios de la tierra, a través de su control jurídico sobre el suelo<sup>39</sup> y bajo ciertas circunstancias económicas, logran capturar una parte del valor generado por los procesos productivos que requieren del suelo para su operación. Pero que, en el contexto de la ciudad, esto sucede con un nivel de complejidad mayor.

Lo que se demanda en la ciudad es el espacio urbano, que tiene como soporte la tierra/terreno pero es más que ello. Allí, la tierra se articula de manera primaria con el *proceso productivo de la construcción*, y de manera secundaria con las distintas *actividades urbanas que consumen los espacios construidos*. La renta urbana, y los precios de suelo, se componen de rentas ligadas a esos dos momentos o articulaciones. Jaramillo propone una clasificación de las mismas agrupadas en:

- **Rentas urbanas primarias, ligadas a la construcción como proceso productivo:**
- **renta primaria diferencial tipo 1:** determinada por las características geomorfológicas (capacidad portante, pendiente, anegabilidad, etc.) o condiciones de *constructibilidad*<sup>40</sup> del terreno; así como por la dotación de redes de servicios/valores de uso tales como electricidad, agua, alcantarillado, etc. Condiciones que impondrán menores o mayores costos/inversiones a la hora de la edificación.
- **renta primaria diferencial tipo 2:** modalidad relacionada con la técnica de construcción en altura, que permite construir más metros cuadrados en menor superficie. Se trata de una técnica cara, el constructor sólo estará dispuesto a desarrollarla en aquellos sitios en que los consumidores estén dispuestos a pagar un sobreprecio por la localización (por eso se vincula con las rentas secundarias). Mediante la acumulación de espacio construido en un mismo lote, que tiene un sobreprecio, el capitalista logra obtener una ganancia excepcional.
- **renta absoluta urbana:** derivada del hecho de tratarse de un terreno o lote urbano, con enlazamientos espaciales con otros inmuebles y actividades urbanas, con cierta dotación de infraestructura (vialidad, servicios públicos, etc.). Se trata de la magnitud mínima de renta con la que cuentan todos los lotes

---

<sup>39</sup> No nos ocuparemos aquí de las diferencias de funcionamiento y las interrelaciones entre el mercado formal e informal de suelo, dado que excede a los objetivos analíticos de esta tesis. En todo caso, debemos advertir que la tenencia del suelo no se da en todos los casos bajo la forma de su control jurídico y propiedad legal; y que lo nos interesa es siempre mirar las relaciones sociales, económicas y políticas que la organizan.

<sup>40</sup> Equiparable a la condición de fertilidad para el suelo rural.

urbanos, incluso los más marginales. Este carácter urbano del suelo, no puede ser producido de manera unilateral por un capital individual aislado.

- **Rentas urbanas secundarias**, dependientes de la actividad urbana que se realice/vaya a realizarse en determinada porción del espacio urbano (comercio, vivienda, industria, etc.). Se trata de rentas configuradas por fenómenos colectivos, dependientes de patrones de comportamiento que tienen un componente técnico (accesibilidad, articulación de actividades) pero no se agotan en ello, sino que suponen distintas formas de convención social. Entre ellas podemos mencionar:
  - **renta diferencial de comercio**: derivada de la demanda de sitios que garanticen una mayor velocidad de rotación del capital comercial (acceso a proveedores y consumidores).
  - **renta diferencial de vivienda**: procedente de la demanda de sitios que garanticen la reproducción de la vida (cercanía a lugar de trabajo, esparcimiento, educación, sitios de aprovisionamiento, etc.).
  - **renta de monopolio de segregación**: originada en el sobreprecio o *gasto conspicuo* en que determinados sectores sociales están dispuestos a incurrir, como forma de manifestar su lugar jerárquico en la escala social. Esta exclusión a través de la solvencia y el consumo como señal de rango social, organizan también el espacio urbano y la formación de los precios de suelo.
  - **renta diferencial y de monopolio industrial**: definida por la demanda de terrenos grandes por parte de las industrias, que pueden asumir una forma monopólica en aquellos casos en que existan restricciones de planificación espacial para esta actividad (parque y zonas industriales).

Cada terreno urbano, cada lote, imbrica o soporta una combinación particular de algunas de estas formas de la renta, y constituye así su renta urbana total. Sobre la que, además, hay que considerar los *precios de anticipación* (cuando existen expectativas de aumento de la renta a futuro y los terrenos se venden a un precio que anticipa aquellos beneficios, y no según su renta actual) y las *rentas potenciales* (existentes sobre terrenos que, en su disposición actual, no perciben renta o perciben una renta real más baja de la que podrían). Sobre aquellas combinaciones de renta se organizan el mercado de suelo urbano y una

*jerarquía de usos del suelo en la ciudad capitalista*. Dado que tienden a prevalecer aquellos usos que arrojan rentas superiores a las otras.

Jaramillo (2003) también introduce los movimientos del mercado de suelo en la ciudad capitalista (aspectos que en esta tesis analizamos en los capítulos dos y tres), clasificándolos en:

- **movimientos estructurales generales:** una tendencia de largo plazo, generalmente ascendente, de los precios del suelo (por la mayor demanda de espacio urbano debido al crecimiento demográfico y el crecimiento económico; y, en términos comparativos, por un crecimiento *real* de la renta frente a las restantes mercancías que pierden valor debido al cambio tecnológico).
- **movimientos coyunturales generales:** obedecen a fenómenos transitorios que tienen origen en otros mercados con los cuales está vinculado el mercado de suelo, y que transmite sus fluctuaciones hacia allí (por ejemplo: la dinámica financiera, que introduce a menudo flujos y reflujos de compradores que amplían y contraen la demanda de terrenos, presionando en el corto plazo los precios al alza o a la baja).
- **movimientos estructurales particulares:** movimientos bruscos que sufren determinados terrenos o zonas específicas, pero que no responden a fenómenos transitorios, sino que se asientan en la transformación y crecimiento estructural de las ciudades. Aquí el autor identifica dos determinantes principales: los cambios en los usos de los terrenos (por ejemplo: de rural a urbano, de residencial a comercial) y los cambios en las densidades de edificación (construcción en altura).

Estos movimientos del mercado de suelo urbano, constituyen la base de la existencia de agentes que buscan captar las ventajas generadas por las sucesivas modificaciones en los precios. Por un lado, para todos los usuarios finales de los inmuebles, estos constituyen no sólo un bien de uso sino también un medio de ahorro, resguardo o *inversión*.

Pero además, surgen agentes económicos especializados en la captura de los incrementos de precio, que pueden operar en una lógica de *especulación pasiva*: en donde su papel se limita a la compra de suelo antes de que ocurra su apreciación, y a su posterior venta, logrando ganancias extraordinarias que no dependen de su incidencia o contraprestación en el entorno urbano, pero sí de su acceso a información privilegiada y asimétrica (si el propietario original

conoce el crecimiento futuro del precio, no vende, o bien lo anticipa en el precio de transacción).

O en una lógica de *especulación inductiva*: la que ocurre cuando existen agentes con gran capital y capacidad para *desarrollar* porciones del espacio urbano e incidir con su acción en los lugares, transformando el uso, la densidad, etc. En estas operaciones generalmente los promotores adquieren el suelo a un precio correspondiente a rentas moderadas y, por su condición de organización de la producción de espacio construido, logran luego vender a precios que se corresponden con su nuevo uso, es decir, con rentas superiores.

Mientras que el especulador pasivo depende enteramente de la dinámica general de transformación de la estructura de usos y precios de suelo, la especulación inductiva logra, en cierta manera, dirigir e inducir los sitios, lugares, usos y precios. Como su accionar involucra la actividad productiva, aparece como tal, en lugar de como una práctica especulativa; pero lo real es que promotores y desarrolladores combinan, al menos, estos dos tipos de estrategias.

Es por ello que Topalov sostiene que, en la ciudad capitalista, los precios de los terrenos están determinados por el precio de la demanda capitalista de suelo. O más precisamente, por la jerarquía de los precios de demanda<sup>41</sup> de los agentes que valorizan el capital al transformar el uso del suelo (promotores y desarrolladores). De lo que resulta que la valorización del capital inmobiliario actúa como motor de la formación de la estructura de los precios del suelo en la ciudad, ordenando la zonificación de sus usos, a partir de la tasa de beneficio de su «más elevado y mejor uso».

El autor analiza el lugar que ocupa la renta del suelo en las operaciones inmobiliarias y dirige el análisis a la determinación de la demanda capitalista de suelo por parte de aquellas. Sostiene que en las operaciones y decisiones de los promotores intervienen distintos factores, que se ordenan en un *cálculo hacia atrás*, efectuando sustracciones sucesivas a partir de los precios actuales de mercado de las mercancías inmobiliarias:

- lo primero que se sustrae es el *precio de producción localizada del edificio*, es decir, el capital consumido en la producción y la ganancia del capital

---

<sup>41</sup> La demanda de suelo constituye siempre una *demanda derivada* de sus usos posibles, actuales y/o potenciales.

industrial. Este incluye para los agentes el costo de la construcción en sí, que depende de la variación en los precios de los insumos y de algunos otros elementos, pero se presenta como un costo idéntico sea cual sea la localización de la operación; sumado al costo de acondicionamiento del terreno, que varía fuertemente según las localizaciones (ya que puede incluir simplemente costos de conexión con las redes de servicios, o bien, costos extras como demoliciones e, incluso, costos de desalojos y desplazamientos de poblaciones). Disminuir los costos de acondicionamiento, aumenta los márgenes de *sobreganancia de localización* (Topalov, 1979: 122), por lo que se trata de un elemento diferencial fundamental a la hora de definir una operación.

- lo segundo es la *ganancia mínima o media del capital de promoción*, que puede definirse como la tasa de ganancia que esos mismos capitales podrían obtener en otra inversión, incluso fuera del mercado inmobiliario.

El margen resultante de esas dos sustracciones, constituye la sobreganancia localizada o renta de suelo. El capital de promoción nunca paga más que eso porque jamás pone en juego la ganancia media (si debe hacerlo, no invierte), por lo que aquel monto representa en su cálculo el *precio máximo aceptable del suelo*. A partir de allí, ocurre una partición de esta renta de suelo, fruto de la disputa entre propietarios y promotores, entre la sobreganancia de promoción (la parte que se queda el promotor y logra integrar a su ganancia media) y el precio de suelo (la parte que es transferida al propietario del suelo). Sus proporciones no están determinadas de antemano, sino que dependen de múltiples factores entre los que ocupa un lugar central la asimetría en el acceso a la información entre los agentes (Topalov, 1979).

Pero, además, ese cálculo y esa *negociación* de porcentajes de la sobreganancia localizada o renta de suelo, solamente funcionan en los casos en que, quien posee o dispone de la tierra, lo hace conforme a una lógica capitalista: es decir, guiado por un criterio de la rentabilidad en el uso de suelo. En tal caso, el *propietario capitalista de suelo* está dispuesto a venderlo a un precio de oferta mínimo determinado por la rentabilidad que le confiere el uso actual del suelo, pero tiende a exigir el máximo precio posible determinado por su uso potencial. Inclusive, en algunos casos, la mejor estrategia mercantil es la retención de la tierra, apostando por la escasez (Schechinger, 2007).

Sin embargo, la propiedad capitalista del suelo y la promoción inmobiliaria tienden a converger, al mediano plazo, para el establecimiento del uso capitalista más óptimo del suelo; sus contradicciones no derivan en incompatibilidad (Jaramillo, 2003).

En cambio, los propietarios o tenedores del suelo no capitalistas oponen al capital una real contradicción desde el momento en que se niegan a vender o venden fundados en una racionalidad distinta, obturando la realización de las sobreganancias de localización. Para ellos, el suelo no aparece como una mercancía, sino como un valor de uso, o un bien, valorado y cuidado por las más heterogéneas razones. Esta contradicción da origen a una multiplicidad de conflictos en la ciudad capitalista; conflictos que, como veremos, asumen en la actualidad un matiz de creciente violencia.

***Acumulación/expropiación del común vs. socialización: contradicción fundamental de la urbanización capitalista contemporánea***

Dijimos que el crecimiento de la urbanización en el capitalismo ha cumplido y cumple un papel fundamental, no sólo porque otorga el marco espacial necesario para la producción, circulación y valorización del capital (la ciudad), sino también porque –al hacerlo- *replica* activamente esta senda en la absorción de los excedentes en las transformaciones del entorno construido. A partir de allí, nos ocupamos de exponer y explicar, en términos teóricos, los aspectos básicos del ciclo económico de producción de mercancías inmobiliarias.

Sin embargo, la urbanización capitalista lejos está de agotarse en la dinámica de producción y valorización de unas mercancías puntuales; sino que supone y requiere la producción y suministro de todo un conjunto de infraestructuras físicas y sociales, soportes de la organización urbana de la vida y la economía. Vimos, inclusive, que la propia formación de las rentas urbanas está condicionada por procesos sociales en la ciudad, como lo son las pautas culturales de esparcimiento, educación, trabajo, las modalidades de segregación socio-residencial, etc.

Es a partir de ello que, en este último apartado, creemos necesario advertir y dirigir la mirada hacia la contradicción fundamental de la ciudad capitalista: aquella que se erige entre el movimiento inmanente de socialización y la

acumulación/expropiación privada de la riqueza social y los bienes comunes urbanos.

Para explicarlo, recurriremos en primera instancia nuevamente a Topalov, quien definió la urbanización capitalista como “una forma de socialización de las fuerzas productivas, que crea las condiciones generales –socializadas- de la reproducción ampliada del capital” (1979: 22). Comprendiendo estas últimas no sólo los sistemas espaciales, soportes físicos, infraestructuras y escenarios necesarios para la producción y circulación de valor; sino también los requerimientos materiales/espaciales para la reproducción –en base a equipamiento colectivos de consumo- de una determinada forma de existencia humana creadora del valor: la fuerza de trabajo<sup>42</sup>.

Sostiene, también, que la ciudad puede ser entendida como un *valor de uso complejo*, originado en la articulación -por el *sistema espacial*- de un conjunto de valores de uso específicos, algunos de los cuales representan mercancías producidas por el capital, mientras que otros refieren a valores de uso no-mercancías, provistas directamente por el Estado o emergentes de los *efectos útiles* que la propia aglomeración (humana, social, económica) genera.

Desde su perspectiva, la existencia misma de la ciudad permite que se excluyan de la esfera de los capitales privados sectores no rentables y, sin embargo, necesarios para la producción/circulación de mercancías y la reproducción del capital<sup>43</sup>. En este sentido, la reproducción de *las condiciones generales del marco espacial* para el despliegue del capital, no puede ser garantizada por las reglas de valorización de cada capital particular aislado y sus procesos de apropiación privada del espacio; sino que se vuelve problema persistente, dando origen a una tensión estructurante de la ciudad capitalista: la producción incesante de nuevas formas de socialización en la formación de valores de uso

---

<sup>42</sup> Es importante aclarar que cuando Topalov define estas condiciones, refiere particularmente a requerimientos y necesidades para el funcionamiento de las empresas industriales *en* la ciudad (suministro de energía eléctrica, agua corriente, sistemas de transporte y comunicaciones, población obrera, etc.). Sin embargo, para nosotras, se trata de una formulación con una potencia aún más amplia, válida para analizar también los procesos de urbanización en su faceta de desplazamientos poblacionales permanentes, y su contracara de *vaciamiento de territorios* como condición del despliegue de otras fracciones del capital *fuera* de la ciudad (megaemprendimientos extractivos, complejos agroindustriales, etc). Desde esta perspectiva, la urbanización no se vincula solamente con la reproducción ampliada del capital, sino también con las dinámicas de acumulación por despojo que introducimos más arriba.

<sup>43</sup> Dado que, en principio, cada empresa considerará los efectos útiles de aglomeración como datos exteriores al ciclo de rotación de su capital.

urbanos, en oposición con la reproducción de límites *siempre nuevos* a ese movimiento de socialización (Topalov, 1979).

La particularidad del sector inmobiliario -en comparación con otros sectores de la economía urbana- es que allí el carácter no reproducible y monopolizable de los efectos útiles de aglomeración, es fijado en forma de rentas (sobreganancias de localización) y constituye, como vimos, el elemento determinante del ciclo de valorización. En otras palabras: la producción del espacio por parte de los capitales inmobiliarios, se asienta en la apropiación y capitalización privada de esos efectos y movimientos de socialización (inherentes a la urbanización); y es justamente esa operación la que organiza y define, en última instancia, la estrategia de valorización y las decisiones de las empresas<sup>44</sup>.

Y aquí permítasenos un breve debate y una advertencia. Un lugar común en la bibliografía contemporánea sobre desarrollo inmobiliario y Grandes Proyectos Urbanos (Cuenya y otros, 2012; Vainer, 2004), enfatiza la enorme capacidad transformadora del espacio urbano que poseen las corporaciones y empresas desarrolladoras, que se evidencia en las operaciones que aquí calificamos como de *especulación inductiva*.

Se trata, sin lugar a dudas, de una característica definitoria de las formas actuales de producción capitalista del espacio urbano. En estos casos, las empresas no se limitan a la producción de una mercancía concreta –un edificio– sino que sus iniciativas involucran el desarrollo de obras viales, la extensión de redes de infraestructuras, el diseño de *espacios verdes*, etc., de modo unilateral o bien como parte de estrategias y acuerdos de concertación público-privada. Nuestros entrevistados lo enuncian como *desarrollar ciudad*.

Desde nuestra perspectiva, son lecturas que conllevan un problema teórico-político. Porque si se limitan a destacar y remarcar el poder y la capacidad modificatoria del territorio por parte de las empresas (si se quiere, su dimensión productiva o creativa), corren el riesgo de invisibilizar tanto la cooperación histórica de distintas fuerzas económicas, políticas y sociales en la configuración de los territorios que luego son expropiados y *explotados* por el capital; como las operaciones de violencias y despojos que están en la base de su despliegue, y

---

<sup>44</sup> Por ejemplo, la factibilidad y localización de los emprendimientos, pero también las tácticas de negociación con el Estado y las poblaciones, el grado y las formas de violencia urbana que están dispuestas a ejercer, etc.

que representan los aspectos más sombríos de la expansión inmobiliaria. Tendiendo así a reforzar el discurso empresarial de que es *la iniciativa privada la que hace la ciudad*.

Para nosotras se trata de un fenómeno más complejo. Porque, si bien es cierto que la escala y envergadura de algunos de los emprendimientos inmobiliarios actuales cuestionan el postulado de Topalov de que las empresas toman los efectos útiles de aglomeración como un dato externo a la valorización de su capital -sustrayéndose de su producción y suministro-<sup>45</sup>, y nos exigen una nueva problematización/profundización del análisis económico-político de la ciudad contemporánea; sostenemos también que la contracara de dicho fenómeno es una reinención y sofisticación de las modalidades de captación y expropiación de energías y riquezas sociales y de los bienes comunes urbanos, potenciadas por las posibilidades que genera la progresiva integración entre los sectores financieros e inmobiliarios, y el creciente poder político de las corporaciones inmobiliario-financieras en nuestras ciudades.

Afirmamos por ello –y lo analizaremos respecto de los casos de estudio en los capítulos dos y tres- que en las formas capitalistas contemporáneas de producción del espacio urbano, sucede una apropiación/expropiación privada/corporativa, de todo un conjunto de valores de uso, valores simbólicos y bienes comunes urbanos, pero también de *plusvalías sociales*, que preexisten a las operaciones mercantiles-empresariales de producción del espacio.

Lo que acontece, en todo caso, es la confiscación por parte de los sectores más concentrados del mercado inmobiliario, de una riqueza social creada sin su mediación (desde el suelo urbano y los beneficios derivados de la aglomeración, hasta las improntas culturales y estéticas de distintas zonas de la ciudad - explotadas a posteriori por el marketing urbano-, los salarios e ingresos de los sectores sociales medios –incautados por años en la forma de cuotas de planes de financiamiento<sup>46</sup>-, etc.).

Al respecto, resulta interesante retomar el análisis de Gago y Mezzadra (2015), quienes proponen ampliar el concepto y la comprensión de la explotación,

---

<sup>45</sup> Veremos en el análisis de casos, particularmente para la ciudad de Córdoba, iniciativas empresariales que conllevan la planificación y ejecución de “obras públicas privatizadas” como parte del cálculo económico de la operación inmobiliaria.

<sup>46</sup> En el contexto de la crisis de 2007 y 2008, con focos principales en Estados Unidos y España, algunos autores comenzaron a hablar del despliegue de los sistemas crediticios como la forma sintomática de la esclavitud contemporánea (Colau, 2012).

poniéndola en continuidad con la noción de extracción y extractivismo<sup>47</sup>. Sostienen que la extracción constituye hoy un modo de producción de territorios, que se inscribe en particulares procesos de valorización. Si ésta es tomada en sentido amplio (y no reducida a recursos naturales), delinea rasgos preponderantes de las operaciones del capital en sectores estratégicos de su desarrollo actual (desde lo territorial, a lo digital, financiero, etc.). Desde esta perspectiva, la noción de extracción complementa la de explotación del trabajo, para explicar las operaciones del capital: si la explotación refiere –o de la idea de– una relación directa trabajo-capital, la extracción da cuenta de la exterioridad del capital frente al trabajo vivo y la cooperación social creadoras de riqueza.

Y es esta *exterioridad del capital* la que se vuelve patente en la lógica financiera como momento de mando y de articulación unitaria del capitalismo contemporáneo. Porque el móvil de lo financiero responde fundamentalmente a una lógica extractiva, y sus dispositivos tienen tanta flexibilidad y versatilidad para articular realidades heterogéneas, que permiten al mismo tiempo una penetración extensiva en el territorio (por ejemplo, garantizando una articulación e interdependencia global en los mercados financieros) y una penetración intensiva en la vida social (volviéndose mediación cotidiana en los ámbitos más diversos: consumo, empleo, política social, etc.), bien diferente a las dinámicas clásicas de la explotación.

De allí que, el vínculo orgánico del sistema inmobiliario con las finanzas, y el despliegue y desarrollo de una multiplicidad de innovaciones e instrumentos financieros (que contribuyen a acelerar los ritmos de rotación de los capitales

---

<sup>47</sup> Rozamos aquí, toda una serie de debates teóricos que plantean la pregunta por la vigencia de la teoría del valor para dar cuenta de las formas de la acumulación capitalista. Al respecto, aunque sin profundizar demasiado, los autores que hemos tomado como referencia hasta el momento, plantean posiciones disímiles. Topalov (1979), por ejemplo, afirma que en el modo de producción capitalista la relación social fundamental es el capital, “es decir, la explotación”. A partir del momento en que una esfera particular de producción es organizada dentro de estas relaciones de producción, el motor objetivo de su desarrollo pasa a ser la acumulación, y el móvil subjetivo de los agentes organizadores de la producción, la ganancia. De allí que la producción de valores de uso se convierta en producción de plusvalía, y permanezca subordinada al ciclo de reproducción del capital, al ciclo de autoacrecimiento del valor. Sin embargo, para el autor, siempre en el corazón de este ciclo está la producción de valor y de plusvalía: sólo por su inserción en determinado momento del ciclo puede un capital, aun no siendo productivo de valor, funcionar como capital, es decir, producir ganancia. A diferencia de aquel, Harvey afirmará que “el capital financiero se asienta en el proceso de capitalización, que va perdiendo hasta el último rastro de cualquier conexión con el proceso real de valoración del capital, reforzándose la noción del capital como un autómatas que se valoriza a sí mismo” (2012: 72).

inmobiliarios), potencien y profundicen la contradicción fundamental de la urbanización capitalista -entre el movimiento de socialización y la acumulación y expropiación del común.

Las autoras conceptualizan el *devenir renta de la ganancia*: donde lo que define las operaciones de la fracción dominante del capital, es el haber desarrollado el poder de apropiarse de valores creados sin su intervención, y extender esa potencia a los más diversos ámbitos de la vida social.

En una línea similar, Guattari y Negri (2011) plantean la hipótesis de que el papel central y hegemónico que ocupaba la producción industrial en el sistema capitalista, ha sido en la actualidad reemplazada por la *producción biopolítica*. Componen dicha categoría en relación al despliegue de un conjunto de actividades -ligadas sobre todo al sector servicios y a la producción de bienes inmateriales- en las cuales la determinación del valor depende cada vez más de elementos inmateriales y sociales (por ejemplo, el conocimiento), y la explotación no se da principalmente sobre la cooperación de los trabajadores asalariados en los lugares de producción, sino como explotación biopolítica sobre la cooperación social del trabajo y la vida de la gente al interior de las metrópolis.

Desde su mirada, la asimilación progresiva de la sociedad a la lógica del desarrollo capitalista, ha modificado fundamentalmente la cualidad de producir: éste ha llegado a ser tan flexible, que toda la vida social (tiempos, espacios, energías) ha quedado sometida a la semiótica del capital, y el trabajo inmediato -aunque sigue siendo indispensable- ha pasado a ocupar una posición subalterna en el proceso de valorización. De ahí que sostengan que estamos asistiendo a la reconfiguración de la explotación -a secas- como explotación biopolítica, y de la apropiación capitalista como expropiación del común.

Ahora bien, hablar de *producción biopolítica* supone bastante más que enfatizar la dimensión extractiva y expropiatoria del actual modelo de acumulación. Y es que, en realidad, todo aquello que se expropia (valor, energías, tiempo, espacio), se *re-encauza*, se *re-conduce*, en un particular proyecto de *acumulación* que es al mismo tiempo, o que forma parte en un mismo movimiento de un proyecto de *gobierno*. Diremos entonces, que es necesario y fundamental -aún a los fines de obtener un entendimiento cabal del funcionamiento de las formas actuales de la acumulación/expropiación capitalista- ocuparse de la dimensión del poder, y de

la forma en que el mismo modela los espacios, las subjetividades, las temporalidades.

La preeminencia de la lógica financiera en el proceso económico, el descentramiento respecto de las formas clásicas de la producción y la explotación, ha reorganizado las formas de valorización del capital en una nueva clave. Y la efectividad de la fracción dominante del capital en el reordenamiento general de lo económico y lo social (lo veremos nosotras en el reordenamiento general de la ciudad), no puede comprenderse sino a partir de la mediación de aquel *poder que toma a su cargo la vida*.

Más aún, sostenemos que su efectividad reside en buena medida en su mencionada *exterioridad*, la que –en su alianza con el despliegue del biopoder– vuelve temiblemente opaca y difusa la extracción-expropiación del valor y las energías vitales. Afirmamos, entonces, que no hay expropiación del común en medio de un movimiento y una tendencia permanente de socialización, sino a partir de una incesante modulación de las subjetividades y las energías sociales en el *gobierno de la ciudad*.

En función de ello, en los próximos dos capítulos nos ocupamos de analizar las estrategias de acumulación/expropiación desplegadas en la producción del espacio urbano por parte de las empresas del sector inmobiliario, en las tres ciudades bajo estudio, tomando en consideración los conceptos teórico-analíticos introducidos en los apartados precedentes. Para luego abordar la modelización del espacio, las subjetividades y la vida urbana, que le están asociadas.



### ***Ciudades del boom 1: reproducción/acumulación del capital y nueva dinámica inmobiliaria***

En el primer capítulo de esta tesis nos ocupamos de introducir y exponer un conjunto de herramientas teórico-analíticas que consideramos útiles a los fines de abordar y comprender los procesos de reestructuración urbana en curso en las ciudades bajo estudio, desde el punto de vista de las formas capitalistas de producción de su espacio. Allí, logramos trazar un recorrido teórico desde la consideración del espacio como *producto*, hasta arribar a la que postulamos como la contradicción fundamental de la urbanización capitalista (aquella que emerge entre su movimiento inmanente de socialización y la apropiación/expropiación permanente del común). Así mismo, explicamos las características principales del que denominamos con Topalov (1979) *sistema de promoción inmobiliaria*, detallando las fracciones de capital que involucra y los vínculos que se establecen entre ellas, a la vez que sostuvimos la centralidad del concepto de *renta de suelo* y de la consideración de los movimientos del mercado de suelo urbano a la hora de analizar el despliegue de aquel.

En esta segunda instancia nos adentramos en los casos de estudio (las ciudades de Asunción, Córdoba y La Paz) e iniciamos un análisis de las estrategias de reproducción y acumulación del capital que caracterizan las formas actuales de producción de su espacio.

Comenzamos con una contextualización e introducción del despliegue del sector inmobiliario en cada ciudad. En estas ciudades del capitalismo periférico, el sistema de promoción inmobiliaria -como forma propiamente capitalista de producción del espacio urbano- no logra extenderse sino a raíz de la creciente financiarización de las economías nacionales. Y, puntualmente, en el contexto del último auge del ciclo económico en la región (primera década del siglo XXI), traccionado por la alta rentabilidad de los productos primarios de exportación -*commodities*. Aquello resulta en el desarrollo de un patrón común y *tendencialmente* dominante en la producción del espacio urbano en estas ciudades, con independencia –o a pesar- de su enorme heterogeneidad geográfica, política, económica, social y cultural.

Preliminarmente, podemos definirlo como la subordinación directa de porciones crecientes de tierras y espacios de la ciudad -y de la forma urbana misma- a la lógica financiera y a las dinámicas de valorización de flujos de capitales no-productivos y especulativos, por medio de la introducción y producción a mediana y gran escala de *novedosos* productos inmobiliarios y formatos urbanísticos homogéneos que imitan emprendimientos mercantiles foráneos<sup>48</sup>.

Desde nuestra perspectiva, la enorme liquidez y el desarrollo de iniciativas de promoción inmobiliaria para el encauzamiento de esos capitales en la producción de *nuevas ciudades* dieron inicio a fenómenos de *arrasamiento-reordenamiento de los territorios urbanos*<sup>49</sup> en las tres ciudades; con una escala y una velocidad en las transformaciones espaciales sin parangón en épocas anteriores.

Dicho fenómeno se encuentra fundamentalmente orientado por iniciativas empresariales y corporativas que adquieren una centralidad determinante de las configuraciones urbanas actuales, de allí que nos animemos a nombrarlo como la *ciudad de las corporaciones*. En ellas, el accionar estatal (la regulación normativa, las inversiones *públicas* en materia de reforma, *modernización* y reconfiguración urbanas) puede jugar un papel más o menos relevante, con mayor o menor peso específico, pero permanece fuertemente subordinado a las iniciativas, necesidades, intereses y dinámicas de la acumulación y valorización de los capitales comprometidos en la producción de ciudad.

En los apartados subsiguientes recuperamos aquellas marcas discursivas que, en los relatos de los empresarios del sector inmobiliario de las tres ciudades, dan cuenta de aquel contexto y fenómeno, postulando que es en el decir de estos actores -cuyo móvil específico es la obtención de ganancias- donde puede entreverse de manera más nítida y directa la extensión de las formas capitalistas contemporáneas de producción de ciudad.

Asimismo, identificamos allí algunos elementos centrales que componen la estrategia de reproducción y acumulación del capital a través de/en la

---

<sup>48</sup> Esta matriz común de producción del espacio no quita que existan matices y diferencias entre las ciudades, debidas principalmente a los disímiles niveles o grados del desarrollo económico, en general, y del sector inmobiliario, en particular, así como a su peso relativo en la economía local, nacional y regional. Nos ocuparemos de especificar estas diferencias en los apartados siguientes, y sostendremos que condicionan el grado de desarrollo del nuevo patrón de producción del espacio, pero no impiden su despliegue.

<sup>49</sup> Nos ocuparemos de ello en el capítulo 3 de esta tesis.

producción del espacio. A saber: la reconducción/absorción de capitales provenientes de otros sectores de la economía y la introducción y aprovechamiento creciente de una amplia gama de instrumentos financieros que permiten aumentar la rotación del capital en el sector (y afrontar así el largo proceso de realización del valor en su seno).

### ***Los casos y contextos de estudio***

Como anticipamos en la introducción de esta tesis, la selección de los casos de estudio respondió a un criterio de máxima diferenciación, tratándose de ciudades con características bien diferentes tanto desde el punto de vista geopolítico y económico, como de su entorno natural.

Asunción es una ciudad costera-riberaña, ubicada a 43 metros sobre el nivel del mar, con una superficie de 117 km<sup>2</sup> en la ciudad y 1029 km<sup>2</sup> si tomamos en cuenta su área metropolitana (el Gran Asunción). Tiene una orografía irregular, atravesada por lomadas, colinas y cursos de agua y una extensa costa sobre el Río Paraguay (más de 22km). Hacia el interior de la ciudad capital, en las cercanías del puerto y de la Bahía de Asunción (separada del río por el Banco San Miguel, actualmente reserva natural), encontramos su centro histórico donde se alojan los principales edificios públicos del gobierno central. Luego, una trama urbana que fue creciendo sobre lomas, barrancas y bañados, extendiéndose fuertemente hacia el este, tomando como ejes lineales dos grandes avenidas (España y Mariscal López) que conectan la ciudad con otras ciudades de su área metropolitana.

El aglomerado urbano se organiza en cuatro anillos concéntricos conformados por la ciudad capital (con una densidad de 4.480 hab/km<sup>2</sup>) y un número nada escaso de ciudades satélites (Lambaré, Luque, San Lorenzo, Fernando de la Mora, Villa Elisa, Ñemby, Mariano Roque Alonso, Capiatá, entre otras), cuyos límites administrativos -si bien constituyen un territorio social y económico continuo- se encuentran bien definidos.

En términos de su inserción nacional, Vázquez (2006) afirma que dicha ciudad ha ejercido siempre la dominación económica y territorial sobre el resto del país a partir de lo dispuesto por los intereses políticos y los recursos financieros locales; sin embargo remarca que en la actualidad las regiones más dinámicas y

con peso económico propio (como la agro-exportadora y la ganadera del Norte) comienzan a *independizarse* y constituir nuevos centros de poder con sede en otros centros urbanos (principalmente Ciudad del Este y Encarnación).

Lo cierto es que, con un PBI de 897 millones de dólares (9,8% del PBI nacional) y una población de 2.128.258 habitantes (casi el 32% de la población nacional) si contemplamos su área metropolitana, Asunción se reafirma todavía como principal ciudad del Paraguay. Su función de capital y el rol centralizador del Estado, la concentración histórica del poder político, económico y militar, y la posesión del principal puerto fluvial del país, han producido una poderosa atracción migratoria hacia la ciudad y su región metropolitana que aún hoy continúa activa<sup>50</sup>.

Asimismo, Asunción cuenta con una importancia creciente a nivel regional latinoamericano y ha sido, en la última década, foco de recepción de flujos de capitales transnacionales que han impuesto una reestructuración urbana de velocidad inusitada.

El documento “Estrategia de alianza con la República de Paraguay para los años fiscales 2015-2018” del Grupo Banco Mundial (2014) indica que en dicho país la actividad económica registró una expansión promedio del 4,9% anual entre 2003 y 2013, y que la modernización del sector agrícola ha sido la columna vertebral de dicho crecimiento. Durante los últimos 20 años el Paraguay ha sido testigo de un desplazamiento de la agricultura tradicional y familiar en beneficio de una agroindustria con productos altamente rentables (principalmente soja y carne vacuna) orientados a los mercados extranjeros (principalmente Brasil y Rusia). Las exportaciones, impulsadas por dicho sector, han experimentado un drástico aumento en los últimos años, con un crecimiento anual que pasó del 4% en el período 1994-2003 al 15% en el período 2004-13. Esto, a su vez, contribuyó a que las reservas en divisas se multiplicaran casi diez veces desde 2002 (de US\$ 640 millones a US\$ 5.871 millones).

La veloz recuperación económica luego de décadas de graves crisis fiscales (80 y 90s), ha traccionado recientemente el desarrollo de la actividad de la construcción de iniciativa privada y del sector inmobiliario urbano, principalmente de la mano de capitales extranjeros que se han volcado a dicho rubro de

---

<sup>50</sup> Según el Grupo Banco Mundial (2014), en la actualidad Paraguay posee la tasa de urbanización de mayor crecimiento en América del Sur.

negocios a través de iniciativas de Inversión Extranjera Directa (IED) y actuando como capitales de promoción de las iniciativas constructoras-inmobiliarias de empresas locales. No existen aún datos certeros respecto del crecimiento y despliegue de estas actividades en Paraguay en general y en Asunción en particular; sin embargo, el propio Banco Mundial indica que la construcción es el sector en el que más rápido ha crecido el empleo en la última década y donde la inversión privada representa el 85% de la inversión total del país.

Por otra parte, si el Censo Económico Nacional de 2011 no incluía entre las principales actividades y sectores económicos de la ciudad ni del país a la construcción y lo inmobiliario<sup>51</sup>, en 2016 comienza a hablarse de Asunción como el “milagro paraguayo” y “meca” para los negocios inmobiliarios en la región. Esto, principalmente vinculado a la radicación en la ciudad de importantes bancos, corporaciones y grupos inversores, acompañada de sondeos y mediciones internacionales que la ubican y promocionan entre las capitales más “seguras”, “baratas” y “rentables” del mundo<sup>52</sup>, y promovida por políticas y legislaciones específicas dirigidas a facilitar la entrada y valorización de dichos capitales<sup>53</sup>.

---

<sup>51</sup> A pesar de que, conjuntamente, los rubros de construcción de edificios, instalaciones eléctricas y otras, terminación y acabado de edificios, carreteras y vías férreas, puentes y túneles, servicios públicos, y otras actividades especializadas de construcción, en la ciudad capital involucraban a 641 unidades económicas y ocupaban a 6.651 personas; y las actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados, o a cambio de una retribución o por contratación, implicaron a 684 unidades económicas y emplearon a 2.651 personas.

<sup>52</sup> Sobre este punto puede consultarse nota de La Nación de fecha 28/03/2016: “*El milagro paraguayo: Asunción es la nueva meca de los empresarios argentinos para hacer negocios*”. Publicada en: <http://www.lanacion.com.ar/1882770-el-milagro-paraguayo-asuncion-es-la-nueva-meca-de-los-empresarios-argentinos-para-hacer-negocios>. O nota del mismo periódico de fecha 5/05/2015: “*Asunción, la más rentable para invertir, según Financial Times*”. Publicada en: <http://www.lanacion.com.py/2015/06/05/asuncion-la-mas-rentable-para-invertir-segun-financial-times/>. Ver también Consultora Bis (31/01/2016): “*El futuro del sector inmobiliario en Paraguay*”. Disponible en: <http://consultorabis.com/uncategorized/futuro-del-sector-inmobiliario-paraguay/>; nota de Color ABC de fecha 9/05/2016: “*Tasas*”. Publicado en: <http://www.abc.com.py/edicion-impresa/suplementos/empresas-y-negocios/tasas-1478041.html>. Consultar también Desarrollo en Democracia (s/f) “*La economía paraguaya en los últimos 20 años*”. Disponible en: [www2.deloitte.com/py/es/pages/about-deloitte/articles/la-economia-paraguaya-en-los-ultimos-20-anos.html#](http://www2.deloitte.com/py/es/pages/about-deloitte/articles/la-economia-paraguaya-en-los-ultimos-20-anos.html#). Y, por último, se puede consultar “Paraguay: panorama general” (s/f) Banco Mundial [página web]. Disponible en: [www.bancomundial.org/es/country/paraguay/overview](http://www.bancomundial.org/es/country/paraguay/overview)

<sup>53</sup> Ejemplo de ello son la ley 5102 del año 2013 o ley de promoción de la inversión en infraestructura pública y ampliación y mejoramiento de bienes y servicios a cargo del Estado (más conocida como ley APP, de alianzas público-privadas), la baja presión impositiva (se estima que la carga tributaria total llega al 30%, incluyendo ganancias, IVA

Para comprender la situación y relevancia actual de la ciudad en el marco regional y, con ello, la escala del arribo de capitales y la reconfiguración urbana en curso, resulta importante atender a la posición que Asunción ocupa en la Iniciativa de Integración de la Infraestructura Regional de SudAmérica (IIRSA)<sup>54</sup>. La IIRSA define diez ejes geopolíticamente estratégicos (ocho transversales y dos longitudinales) en función de sus potencialidades económicas y la *dotación de recursos naturales* y determina algunas regiones que resultan particularmente relevantes y se encuentran bajo el manto de dos o tres ejes simultáneamente. Tal es el caso de la región que contiene a la ciudad de Asunción, la cual se encuentra involucrada en el Eje Capricornio<sup>55</sup>, el Eje Interoceánico Central<sup>56</sup> y la

---

y rentas), la ley de maquilas y un sinfín de políticas de flexibilización laboral. Pero también, en lo urbano, deben tomarse en cuenta todo un conjunto de iniciativas dirigidas a “cambiar el rostro” de la ciudad, y a “volverla competitiva” e interesante a los ojos de los inversores.

<sup>54</sup> Se trata de un megaproyecto, promovido principalmente por el Banco Interamericano de Desarrollo, que pretende “construir un nuevo paradigma para el desarrollo de la infraestructura regional, sustentado sobre los requerimientos de la demanda” (Fonplata, 2007 en Ceceña et al., 2007: 17). Anunciada públicamente en el año 2000, la IIRSA busca poner en ruta la explotación de yacimientos hidrocarbúricos, minerales, genéticos, acuáticos y también agropecuarios de América del Sur. Justamente porque está pensada a partir de la demanda, tiene un diseño centrífugo, extractivo, de expulsión de riquezas hacia los centros de demanda; un diseño que se piensa desde el centro hacia las costas o hacia los ríos que fluyen rumbo al mar, en el que los puertos (tanto los marítimos como los fluviales) se convierten en piezas clave de organización territorial. Ceceña et al. (2007) refieren a los diseños espaciales del proyecto de reestructuración en la infraestructura latinoamericana como “territorialidades de dominación”, y proponen un interesante trabajo de mapeo de las “rutas del saqueo” en América Latina. Si bien ello excede con creces a los objetivos de esta tesis, nos interesa aquí poder contextualizar el despliegue del desarrollo inmobiliario y las transformaciones urbanas en el marco más amplio de los movimientos económicos y las proyecciones territoriales en la región.

<sup>55</sup> El eje Capricornio se desarrolla en torno al trópico del que toma su nombre, extendiéndose en una superficie de aproximadamente 1.798.700 km<sup>2</sup>. Estratégicamente esta es una de las dos franjas más importantes, dado que incluye los yacimientos de gas de Bolivia; el petróleo del área fronteriza entre Bolivia y Argentina; una parte de los yacimientos metálicos de la Cordillera de los Andes en suelo de Chile y Argentina; el sur industrializado de Brasil; la zona agrícola y particularmente sojera de Paraguay, Argentina y Brasil; la capacidad hidroeléctrica de Itaipú y Yaciretá; y el acuífero Guaraní, tercero en tamaño del mundo y el mayor del Continente, con un área de 1,195.700 km<sup>2</sup> aproximadamente y una capacidad de almacenamiento de 40 mil km<sup>3</sup>. Uno de los puntos clave dentro de esta franja es, sin duda, la triple frontera, que aparece como bisagra entre las zonas industriales y agrícolas, que se ubica en el corazón del acuífero Guaraní, marca el área de colindancia entre los dos países más fuertes del Mercosur, y ha sido señalado como punto crítico por el Pentágono en vistas a la instalación de diversas posiciones militares, o directamente de una base. De los 33 proyectos registrados actualmente, sólo uno es de interconexión eléctrica y los demás son de transporte: 16 vial, 3 marítimo, 2 fluvial, 9 ferroviarios, 1 aéreo, 2 pasos de frontera. A éstos se sumarían incrementos de inversión privada en telecomunicaciones (Ceceña et al., 2007).

<sup>56</sup> El eje Interoceánico Central abarca una región agrícola (soja, oleaginosas, cítricos, caña de azúcar y forrajes) y agroindustrial (cárnicos, lácteos, vinos) muy importante, que se complementa con el corredor industrial Belo Horizonte-Río de Janeiro-São Paulo, con

Hidro vía Paraná-Paraguay. Esta última conforma uno de los dos cortes longitudinales que integra la región sudamericana central de norte a sur y que le da salida al Atlántico por el río de la Plata. Se desarrolla a lo largo del curso de los ríos Paraguay, Paraná, Uruguay y Plata, haciendo contacto con territorios de Argentina, Brasil, Uruguay, Paraguay y Bolivia. La IIRSA prevé la adecuación de la hidro vía para agilizar el transporte, facilitando la vinculación interna y con el mercado mundial, para lo cual pretende desarrollar un sistema complejo de navegación, modificando las características naturales de los ríos<sup>57</sup>.

El puerto de Asunción y los más de 22 km de costa que la ciudad posee sobre el río Paraguay, están afectadas directamente por las transformaciones que la IIRSA propone en dicho eje estratégico y enormes porciones de la ciudad se han visto reconfiguradas a partir de aquellos planes y sus *efectos colaterales*<sup>58</sup>. Las costas asuncenas se caracterizan por ser bañados y tierras bajas habitados históricamente por los sectores populares urbanos. En su conjunto, su áreas norte, central y sur representan una superficie de aproximadamente 1.700 hectáreas donde –según los datos oficiales- residen más de 25.000 familias. En la actualidad, esos territorios se encuentran afectados por el impulso que ha tomado –de la mano de la IIRSA- un megaproyecto de transformación urbanística a gran escala, financiado por el Fondo para la Convergencia

---

disponibilidad también de recursos minerales esenciales (carbón, cobre, estaño, hierro, litio, potasio, oro, plata y zinc). En el terreno de los energéticos es una zona muy favorecida: las enormes reservas de gas del sur de Bolivia son el recurso motor de esta franja, pero simultáneamente se cuenta con hidroeléctricas de enormes dimensiones y capacidad como Yaciretá e Itaipú. Por la gran superficie sembrada de soja y caña de azúcar esta región se perfila como uno de los asientos para producir biocombustibles. De hecho, Paraguay ha sido uno de los elegidos por el gobierno de Estados Unidos como pionero en este campo. En este eje hay 44 proyectos: 41 proyectos relacionados con transporte, un proyecto de conexión energética y dos de telecomunicaciones (Ceceña y et al., 2007).

<sup>57</sup> Los principales productos transportados actualmente son los granos, cereales (trigo y soja sobre todo), madera, cargas pesadas (minerales de hierro y manganeso), fertilizantes y combustibles líquidos y gaseosos. Hay ya 97 proyectos para este eje: 33 relacionados con infraestructura portuaria, 18 fluvial, 16 ferroviaria, 20 de transporte vial, 1 aérea; 1 hidroeléctrica, 2 centrales termoeléctricas, 1 gasoducto, 1 estación transformadora, 1 proyecto de trasposición de Itaipú, y 3 relacionados con las tecnologías de la información (Ceceña y et al., 2007).

<sup>58</sup> Para un análisis en profundidad de los efectos territoriales del despliegue de los paradigmas lógicos y las dinámicas extractivas, en el oriente paraguayo, ver Lobos (2014).

Estructural del Mercosur (FOCEM) y conocido como “Plan Maestro de la Franja Costera” (PMFC)<sup>59</sup>.

Dicho proyecto, sostenido por discursos que postulan “cambiar el rostro de Asunción”, “abrir la ciudad al mundo” y “dejar de darle la espalda al río”, propone la construcción de una avenida costanera a lo largo de los 22 km<sup>60</sup> de costa y la *modernización* de todas esas áreas aledañas a partir de rellenos hidráulicos, recuperación de humedales, saneamiento ambiental, relocalización de barrios y construcción de viviendas sociales y la incorporación de emprendimientos inmobiliarios privados (Garay y Causarano, 2008).

Muchas de las obras del PMFC se encuentran ya en ejecución y han generado fuertes expectativas de valorización en grandes extensiones de suelo urbano. Las políticas de refuncionalización urbana (por ejemplo, la “recuperación del centro histórico”) y las inversiones inmobiliarias se han potenciado mutuamente, y ello no sólo centrado en las rentas potenciales que presentan aquellos territorios populares (ahora susceptibles de ser acaparados por el capital), sino también en los impactos generalizados de reconfiguración urbana y el alza generalizada en los precios del suelo y las mercancías inmobiliarias que el arribo de capitales ha significado.

En el caso de La Paz se trata de una ciudad andina con una superficie de 423 km<sup>2</sup>, ubicada a 3.640 metros (promedio) sobre el nivel del mar. La ciudad fue construida en un cañadón generado por los cursos de los ríos Choqueyapu y Orkojawira que cruzan la ciudad de norte a sur, y está atravesada por una innumerable cantidad de ríos y cursos menores de agua, tanto superficiales como subterráneos, entubados y no entubados, que nacen en las altas laderas que rodean la ciudad y conforman algunas de las tres cuencas sobre las que se asienta (la cuenca del Choqueyapu, la cuenca del Orkojawira y la cuenca del sur, donde se encuentran esos dos grandes ríos para unirse con el Achumani, el Irpavi y otros de la zona sur)<sup>61</sup>. Por esta situación topográfica, la ciudad está asentada -en su mayoría- sobre terrenos geomorfológicamente inestables y con

---

<sup>59</sup> El PMFC existía como ordenanza municipal desde el año 1993, sin haber podido nunca ejecutarse, debido a la falta de presupuesto y a rencillas políticas de todo tipo.

<sup>60</sup> Suponiendo una inversión de 356 millones de dólares.

<sup>61</sup> Un trabajo interesante de Medinaceli (2000) recupera la importancia histórica de los ríos en la ciudad, su función ordenadora y divisoria de las poblaciones a partir de la colonización, y los significados atribuidos a cada uno en el mundo andino.

un índice de constructibilidad bajo, que atraviesan frecuentemente situaciones de riesgo y problemáticas ambientales<sup>62</sup>.

El proceso de poblamiento de la ciudad fue organizándose en base a tres sectores urbanos: las laderas este y oeste, desarrolladas ambas en zonas de mediana y alta pendiente llegando alturas de hasta 4.000 msnm, y la zona sur que presenta una altitud promedio de 3.200 msnm. El centro histórico se ubica en la parte más baja de la hoyada, dándole a la ciudad un aspecto de embudo; desde allí hacia el sur se ubican los terrenos más apetecibles para el desarrollo inmobiliario.

Será recién a comienzos del siglo XX cuando la ciudad comienza a tener un crecimiento poblacional considerable: esto respondió, en gran medida, a la migración campesina que se ubicó en dichas laderas y en las zonas periféricas y altas de la ciudad. Pero también y hasta la actualidad, La Paz ha sido siempre receptora de poblaciones de los distintos departamentos e inclusive de otras áreas urbanas de Bolivia<sup>63</sup>.

En el año 1985 el distrito de El Alto (la zona del altiplano oeste) se independizó de La Paz, constituyendo un municipio autónomo en un territorio que hasta ese momento representaba una buena cantidad de la *población paceña*. Actualmente La Paz tiene una población estimada de 789.541 habitantes que asciende a 1.800.000 si consideramos su área metropolitana (conformada por los municipios de El Alto, Viacha, Achocalla, Laja, Mecapaca, Palca y Pucarani), y una densidad poblacional de aproximadamente 1.861 hab/km<sup>2</sup>. Esto la ubica como la tercera ciudad más poblada de Bolivia (por detrás de Santa Cruz y El Alto), o bien como el segundo aglomerado urbano del país, considerando su región

---

<sup>62</sup> Sin ir más lejos, y por poner solo un ejemplo, en febrero de 2011, la ladera este de la ciudad sufrió un megadeslizamiento, en el que resultaron desplomadas 400 viviendas, dejando por lo menos 5.000 personas afectadas (con destrozos, sin servicios públicos, o directamente sin vivienda). La Alcaldía de La Paz lo calificó como el “mayor desastre de las últimas décadas” (Fuente: nota de EaBolivia de fecha 27/02/2011: *Mega deslizamiento en La Paz: 400 casas se desploman y deja 5.000 afectados*. Disponible en [www.eabolivia.com/social/6456-mega-deslizamiento-en-la-paz-400-casas-se-desploman-y-deja-5000-afectados.amp.html](http://www.eabolivia.com/social/6456-mega-deslizamiento-en-la-paz-400-casas-se-desploman-y-deja-5000-afectados.amp.html))

<sup>63</sup> Tal como lo indica Torrico Foronda (2011) Bolivia es un país de urbanización tardía respecto del resto de la región. Hasta 1979 su población era mayoritariamente rural (68.5%), y ello la ubicaba como uno de los países “más campesinos” del continente. Sin embargo, a partir de 1988 se convirtió en un país predominantemente urbano, fruto de una creciente desruralización.

metropolitana. El municipio está organizado en 9 macrodistritos, 7 de los cuales son urbanos y concentran la mayor parte de la población, mientras que los 2 restantes son rurales e implican la mayor parte de su territorio.

Un dato relevante a la hora de comprender la configuración urbana de La Paz, y particularmente el desarrollo inmobiliario en ella, es que –al igual que otros centros urbanos de Bolivia- la región acarrea un conflicto histórico por la definición de los límites intermunicipales y las jurisdicciones. Cuando en el año 2012 el gobierno central sancionó la Ley N° 247 de Regularización del derecho propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda, la misma establecía un plazo de un año a partir de su publicación para la delimitación de los radios urbanos de los respectivos Gobiernos Autónomos Municipales (GAM); los documentos referidos a aquello debían ser remitidos para su homologación ante el Ministerio de Planificación del Desarrollo. En septiembre de ese mismo año, el GAM La Paz sancionó la Ley Municipal Autonómica N° 17, más conocida como Ley de Usos del Suelo Urbano (LUSU<sup>64</sup>), donde establecía dichos límites y regulaba de manera detallada los usos y alturas permitidas en cada una de las zonas del ejido municipal.

No obstante, algunos municipios de la denominada *área metropolitana de La Paz* (particularmente significativo es el conflicto con Palca y Mecapaca, hacia el sureste) reclaman como propia una superficie importante de lo que la ciudad considera bajo su jurisdicción. Con el impulso inmobiliario en aquellas zonas, se ha reavivado la tensión, dado que los municipios más chicos otorgan permisos de construcción en las áreas que reclaman, a los fines de captar nuevos ingresos fiscales, y lo hacen con criterios más laxos que los contemplados por el GAM La Paz. Las empresas inmobiliarias aprovechan las rivalidades en beneficio de la extensión de sus negocios por la ciudad, apropiándose –a partir de aquellas normativas de cambios de uso de suelo o permisos para sus desarrollos- de rentas urbanas mayores.

Por otra parte, si bien Sucre sigue siendo la capital constitucional de Bolivia y sede del poder judicial, la ciudad de La Paz es capital administrativa del gobierno central y en ella se localizan todas las embajadas, la mayoría de las empresas e

---

<sup>64</sup> La misma normativa prevé incentivos selectivos para aquellas inversiones inmobiliarias que promuevan determinadas pautas urbanísticas (por ejemplo: autorizando mayor cantidad de metros en altura en edificios cuyos frentes se construyan con un retiro mayor, etc.).

industrias nacionales, las sedes de los principales bancos y los organismos internacionales y misiones extranjeras que llegan al país. Hasta el año 1996 el departamento de La Paz ocupaba el primer lugar económico del país. A partir de entonces fue relegada al segundo lugar por detrás del departamento de Santa Cruz a merced del auge de la explotación de hidrocarburos en este distrito. Hoy el departamento de La Paz es responsable del 24% del PBI nacional total, mientras que Santa Cruz aporta el 30%. Según ONU Hábitat (2012), de ese porcentaje el 6,3% corresponde al aglomerado urbano La Paz-El Alto (680 millones de dólares).

Las actividades económicas más importantes de La Paz son los servicios empresariales, la industria manufacturera, la administración pública y el comercio. Algunos datos afirman que estos cuatro sectores representan el 58% del producto total paceño, y que de allí, el 33% corresponde a la administración pública<sup>65</sup>. La agricultura del distrito aporta el 7% de su PBI.

Según datos que comparten el gobierno de Bolivia y el Grupo Banco Mundial, durante la década 2004-2014 la economía del país creció a una tasa anual promedio del 4,9%, debido a la alta rentabilidad de las *commodities* (en el caso de Bolivia principalmente los recursos minerales y las exportaciones de gas a Brasil y Argentina). Ambos sostienen también que, a diferencia de las restantes economías latinoamericanas, y a pesar de su estructural dependencia de la exportación de materias primas, las políticas macroeconómicas del gobierno de Evo Morales permitieron a Bolivia aminorar los efectos que la baja del precio de los *commodities* generó en la región desde 2011.

En particular, la relación entre la inversión pública y el PBI aumentó en más del doble entre 2003 y 2014 alcanzando 12,7%. La mayor inversión pública y las exportaciones impulsaron la demanda interna, promoviendo el crecimiento en todos los sectores<sup>66</sup>. Las reservas internacionales aumentaron de cerca de US\$

---

<sup>65</sup>Ver, por ejemplo, nota del diario Página 7 de fecha 30/07/2017: “Economía de La Paz creció 5,5% en 2016, más que el PIB nacional”. Publicada en <http://www.paginasiete.bo/economia/2017/7/30/economia-crecio-55-2016-nacional-146474.html>. También se puede consultar nota de Economía Boliviana de fecha 24/07/2013: “La importancia económica de La Paz”. Publicada en <http://www.economiabolivia.net/2013/07/24/la-importancia-economica-de-la-paz/>. Ver también nota de Pueblo en Línea de fecha 16/07/2012: “Especial: La Paz es segunda economía de Bolivia y perfila recuperación”. Publicada en <http://spanish.peopledaily.com.cn/31617/7875716.html>

<sup>66</sup>Después de los sectores extractivos, la agricultura es la fuente más importante de ingresos de exportación y tiene un gran potencial para la generación de empleo. El

1 mil millones a US\$ 15 mil millones (o de 11 a 46% del PBI) entre 2002 y 2014<sup>67</sup>.

A principios de 2016 fue aprobado el Plan Nacional de Desarrollo Económico y Social (PDES) 2016-2020 que incluye un amplio programa de inversiones públicas, financiado por los ahorros acumulados en la bonanza, créditos del Banco Central de Bolivia y endeudamiento externo. Contempla inversiones en infraestructura, exploración de hidrocarburos, industrialización de gas natural (fertilizantes y plásticos) y generación termo e hidroeléctrica. Dicho plan también apela a un mayor dinamismo del sector privado y de la inversión extranjera directa en el país (Banco Mundial, 2015).

El propio gobierno de Bolivia denomina su estrategia en materia de política económica como “Modelo Económico Social Comunitario Productivo” y aduce que el mismo incluye tres medidas principales: la construcción de “buffers o colchones financieros” a partir de las reservas internacionales y diversos fondos creados para afrontar los vaivenes de la economía internacional<sup>68</sup>; el impulso al sector productivo y de vivienda, por medio de la otorgación de créditos prevista en la Ley de Servicios Financieros y la Ley de Promoción de Inversiones<sup>69</sup>; y la inversión pública como “locomotora del crecimiento económico boliviano”. Desde 2006, el Gobierno Nacional ejecutó niveles récord de inversión pública. En la actualidad, en un contexto de desaceleración económica mundial, el Gobierno Nacional continúa impulsando la inversión pública a fin de contrarrestar el impacto de la crisis e impulsar el crecimiento económico<sup>70</sup>.

---

crecimiento del sector agrícola ha sido impulsado por la rápida expansión de la frontera agrícola, pero las perspectivas de una mayor expansión son limitadas puesto que la cantidad de tierra cultivable no utilizada está disminuyendo velozmente.

<sup>67</sup> Debemos remarcar, sin embargo, que los precios más bajos del gas tienen un efecto negativo significativo en los balances fiscal y externo; el cual -teniendo en cuenta que el sector de hidrocarburos representa casi la mitad del total de las exportaciones y un tercio de los ingresos fiscales del país- acarreará consecuencias importantes para la economía del país.

<sup>68</sup> Fondo de Requerimiento de Activos Líquidos (1.843 millones de dólares), Fondo para la Revolución Industrial Productiva (757 millones) y los dos fondos creados con la Ley de Servicios Financieros: el Fondo de Protección al Ahorrista y el Fondo de Protección al Asegurado (suman 615 millones).

<sup>69</sup> Lo interesante aquí es que el Estado establece que se podrán otorgar incentivos generales y específicos a todas las inversiones que se realicen en el país, *priorizando la inversión que contribuya al cambio hacia una matriz productiva en Bolivia*. Sin embargo, se trata de una legislación que facilita la llegada de Inversiones Extranjeras Directas al país y con ello la radicación y valorización de capitales transnacionales.

<sup>70</sup> Para más información consultar: Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (2016) *Situación económica en Bolivia 2016*. Disponible en:

Al igual que vimos para el caso de Asunción, una de las actividades económicas que más se beneficiaron de la bonanza económica boliviana fue la construcción. Dicha actividad viene acumulando tasas positivas de crecimiento desde 2005 en el país<sup>71</sup>. En 2016, la actividad registró un crecimiento del 6,8% para La Paz y 7,8% en el país (INE, 2016). El Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (MEFP) explica el nivel de crecimiento en el sector como fruto de los proyectos públicos de infraestructura, saneamiento básico, urbanismo y vivienda. Sin embargo, si prestamos atención a los datos referidos a la inversión privada en la construcción, éstos no son para nada despreciables. La misma se puede analizar a partir de los permisos de construcción aprobados en metros cuadrados.

Un informe de la Fundación Milenio indica que en 2016 se aprobaron permisos de construcción para 1.547.647 metros cuadrados en las ciudades de Cochabamba, La Paz y Santa Cruz (que juntas concentran el 66% del total de permisos de construcción aprobados en Bolivia)<sup>72</sup>. De allí, la ciudad de Cochabamba se situaría al frente con un 32%, La Paz con 20% y Santa Cruz con el 14% restante. Por otra parte, el Censo de la Construcción elaborado por Cámara de la Construcción de Santa Cruz indica que a mediados del año 2015 en las ciudades de La Paz, Santa Cruz y Cochabamba estaban en construcción 3 millones 551 mil metros cuadrados. La Paz representa el 26% de este total, con 924 mil metros cuadrados<sup>73</sup>.

De hecho, durante el año 2016, en diversos medios gráficos del país, se dio un debate referido a los aspectos económicos de esta situación: si se trataba de un *boom* asentado en datos reales de demanda habitacional, asociada a la redistribución de los ingresos; o de una *burbuja* promovida por movimientos de

---

[http://medios.economiayfinanzas.gob.bo/MH/documentos/2016/Separata\\_Min\\_Eco\\_Cambio.pdf](http://medios.economiayfinanzas.gob.bo/MH/documentos/2016/Separata_Min_Eco_Cambio.pdf)

<sup>71</sup> Aquí es necesario remarcar la particularidad de la ciudad de La Paz que, en 2006, registró un pico de decrecimiento del -14% y en 2014 arrojó -1%. Sin embargo, la recuperación fue veloz, con un crecimiento de más del 20% en 2007 y del 7% en 2015 (INE, 2016).

<sup>72</sup> Fuente: nota del diario El Deber de fecha 5/09/2017: “¿Burbuja inmobiliaria?”. Disponible en <https://www.pressreader.com/bolivia/el-deber/20170905/281990377671000>

<sup>73</sup> Fuentes: Nota del periódico Cambio de fecha 23/05/2017: “La construcción capta el 36,5% de la inversión pública”. Disponible en: <http://www.cambio.bo/?q=node/26688>. También puede consultarse nota de Página 7 de fecha 29/05/2017: “Sector de la construcción ¿boom o burbuja?”. Disponible en <http://paginasiete.bo/opinion/gonzalo-chavez/2016/5/29/sector-construccion-boom-burbuja-98004.html>. Ver también <http://blog.ultracasas.com/sector-inmobiliario-bolivia-evolucionado/>

capital especulativo en busca de rentas futuras. Debate que fue particularmente propiciado a partir de los fuertes incrementos en los precios de las viviendas (se estima que se han duplicado entre 2002 y 2012). Ese mismo año, mientras que la economía boliviana registró una tasa de crecimiento de 4,3%, la más baja desde 2010, la economía de La Paz creció por encima del promedio nacional al alcanzar una tasa de 5,5% según los datos del Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

En dicho PBI el rubro “establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a empresas” tienen una participación con el 8,52%, seguido por el sector de construcción con el 6,81%. Además, si en 2014 el principal destino de los créditos fue el comercio (ventas al por mayor y menor), seguido de la industria manufacturera y de los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler; en 2015, la construcción obtuvo la mayor parte del nuevo crédito, seguido de la industria manufacturera y de los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler<sup>74</sup>.

Por último, la ciudad de Córdoba es un territorio mediterráneo de una superficie de 576 km<sup>2</sup>, ubicada a una altura entre 352 y 544 msnm, entre el pie de monte de las Sierras Pampeanas y la llanura homónima. Su mancha urbana se desarrolla sobre ambos márgenes del Río Suquía y del Arroyo La Cañada, en un terreno ligeramente ondulado que conjuga zonas llanas, colinas bajas, barrancas y pendientes suaves. El río atraviesa la ciudad en sentido noroeste-este, mientras que el arroyo cruza en sentido suroeste-norte desembocando en el río hacia el centro de la ciudad<sup>75</sup>.

El ejido municipal tiene la forma de un cuadrado de 24km de lado, que delimita 57.600 hectáreas<sup>76</sup>, de las cuales aproximadamente el 41% (23.775 has.) correspondía, en 2016, al área urbanizada y urbanizable<sup>77</sup>, 21% (12.226 has.) al área industrial dominante, 27,5% (15.843 has.) al área rural dominante, y el 10% restante a otros usos. Según el Censo Nacional de 2010 habitaban dicho

---

<sup>74</sup> Fuente: Nota de Jornada de fecha 11/06/2016: “La economía de La Paz en cifras”. Disponible en <http://www.jornadanet.com/n.php?a=130849-1>

<sup>75</sup> Existen además otros cursos menores de agua, como el Arroyo El Infiernillo. Se trata en todos los casos de cursos provenientes de las sierras, relativamente pequeños o medianos, pero cuyas crecidas azotaron ferozmente al territorio a lo largo de la historia de la ciudad, requiriendo importantes obras para su encauzado y aprovechamiento.

<sup>76</sup> La extensión de la ciudad es, en superficie, la más grande del país.

<sup>77</sup> Sólo en 2016, se agregaron 1.612 has. al área urbanizable por convenios urbanísticos entre las empresas desarrollistas inmobiliarias y la Municipalidad.

territorio 1.329.604 personas<sup>78</sup>, a las que se sumaban aproximadamente 200.000 en el área metropolitana con una densidad de 2.308,3 hab/km<sup>2</sup>.

La población de la ciudad representa el 40,18% de la población provincial (3.308.876 habitantes) y el 3,31% de la nacional (40.117.096 habitantes). La misma atravesó un fuerte y acelerado crecimiento durante la segunda mitad del siglo XX a causa de un flujo migratorio permanente desde el campo a la ciudad<sup>79</sup>, orientado por un importante desarrollo industrial en las décadas del 50 al 70, así como también por poseer la universidad pública más antigua del país.

Sin embargo, en los últimos años la población de la ciudad viene aumentando a tasa decreciente (a diferencia de la cantidad de habitantes en las ciudades de su área metropolitana). Asimismo, los flujos migratorios se han transformado, con un impacto importante de la inmigración internacional principalmente procedente de Perú (36%) y de Bolivia (23%) (INDEC, 2010), sectores poblacionales que lejos de encontrar inserción en la economía formal, se ven expulsados hacia la precarización laboral y habitacional.

En términos del trazado urbano Córdoba tiene una distribución fuertemente centralista: el centro tradicional e histórico de la ciudad continúa funcionando como punto nodal del sistema vial y de transporte urbano y es epicentro de buena parte de las actividades económicas y de gobierno. No obstante, como tendencia de largo plazo, la mancha urbana se ha expandido hacia el área noroeste, integrándose en un solo aglomerado urbano con localidades vecinas (Villa Allende, Saldán, La Calera, Mendiolaza, Unquillo, etc.). Asimismo, en las últimas décadas puede observarse un similar proceso hacia la zona suroeste y sur de la ciudad, dando origen a fenómenos de descentralización –o de constitución de *nuevas centralidades*- que no terminan de desplazar el patrón histórico de su trama urbana.

En lo que respecta a su posición económica, la ciudad genera el segundo Producto Bruto Geográfico urbano del país (después del Gran Buenos Aires) y representa aproximadamente el 3% del PBI nacional. En 2016 y a pesos corrientes, su PBG ascendió a 122.816 millones, según datos oficiales de la

---

<sup>78</sup> Datos oficiales de la Municipalidad de Córdoba indican una proyección de 1.430.000 habitantes para 2017.

<sup>79</sup> Recordemos que Argentina posee una de las tasas de urbanización más altas del mundo (aproximadamente 91%).

Municipalidad de Córdoba (2017)<sup>80</sup>, correspondiendo un 25% del mismo al sector productor de bienes (conformado en un 66% por la industria manufacturera<sup>81</sup>, 26% por la actividad de la construcción, 7% por producción de electricidad, agua y gas, y 1% por agricultura y ganadería<sup>82</sup>) y un 75% al sector productor de servicios (dentro del cual destaca la actividad inmobiliaria con un 22%).

De manera conjunta el sector de la construcción y las actividades inmobiliarias representan el 18,4% del PBG (con 4,4% y 14% respectivamente) y el 11% del empleo (con el 10,3% y 0,7% respectivamente) (Municipalidad de Córdoba, 2017). Tendencia que se repite a nivel provincial, donde para el año 2012 el rubro “servicios empresariales, inmobiliarios y de alquiler” representaba el 18,5% del PBG y demandaba el 14% del empleo privado formal; mientras que la construcción era responsable del 7,5% del PGB (DINREP, 2014)<sup>83</sup>.

La evolución de la actividad económica en la ciudad y en la provincia luego de un periodo de fuerte contracción -superior al 10%- que se extendió de 1998 a 2002, arroja un crecimiento sostenido en los últimos 15 años, pasando de 20.641 millones de pesos en 2002 a 38.404 millones en 2015, en la provincia; y de 8.159 millones a 15.324 millones, en la ciudad<sup>84</sup>.

El sector de la construcción fue uno de los primeros en reaccionar con posterioridad a la crisis de 2001<sup>85</sup>: hubo un crecimiento del 158% entre el mínimo

---

<sup>80</sup> La Dirección General de Estadísticas y Censos de la provincia, basándose en datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, indica para 2015 un PGB para el departamento Capital de 15.323.939 a precios constantes de 1993 en pesos y 13.263.060 en dólares; para la provincia de 38.403.886 en pesos constantes y 32.838.114 en dólares; y para el país de 720.897.993 en pesos y 452.159.063 en dólares.

<sup>81</sup> Destacándose la industria automotriz; se calcula que las empresas establecidas (Renault, Fiat, Iveco, Materfer, y Volkswagen) producen el 25% del total del país, generando además la localización de más de 160 empresas autopartistas a su alrededor.

<sup>82</sup> Cultivos hortícolas, frutales y papas en el área rural del municipio, denominado “cinturón verde”.

<sup>83</sup> Para 2012, la Dirección Nacional de Relaciones Económicas con las Provincias (DINREP) estimaba que el PGB de la provincia de Córdoba representaba alrededor del 8% del PBI argentino, correspondiendo el 38,7% a la producción de bienes (12,6% agricultura, ganadería, caza y silvicultura; 0,1% explotación de minas y canteras; 16% industria manufacturera; 2,4% electricidad, agua y gas; 7,5% construcción) y el 61,3% a la producción de servicios (destacándose los servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler con un 18,5%; y el comercio al por mayor y por menor con un 10,8%).

<sup>84</sup> La DINREP indica entre 2003 y 2011 una tasa promedio anual de crecimiento del PBG del 6,6%.

<sup>85</sup> Cohen (2012) sostiene que los datos sobre la recuperación económica en Argentina desde 2002 a 2007 muestran que el impulso provino principalmente de la producción y demanda urbanas. La devaluación posterior al período de la convertibilidad, significó el aumento de los precios de las importaciones, estimulando la producción de bienes y

de febrero de 2002 y el máximo registrado en julio de 2006 (se despacharon más de 9 millones de toneladas de cemento y se autorizaron más de 9,5 millones de metros cuadrados para construcción). Asimismo, datos recopilados por el diario local La Voz del Interior afirman que entre 2001 y 2010 se crearon 231 nuevas urbanizaciones, lo que representa 48.023 nuevos inmuebles y 17,3 millones de metros cuadrados edificados.

Estas 231 urbanizaciones se componen de 159 barrios, 35 barrios cerrados o privados, 26 complejos de edificios y 11 barrios ciudades de vivienda social construidos por el Gobierno provincial. En el mismo período se construyeron, solo en barrio Nueva Córdoba, más de 300 edificios. Y durante 2010 Córdoba fue la ciudad argentina con mayor cantidad de proyectos urbanísticos (se autorizaron más de 1.300.000 metros cuadrados<sup>86</sup>). En la ciudad existen en la actualidad 1697 empresas del rubro de la construcción.

Los datos estadísticos expuestos dan cuenta del importante peso relativo que el sector constructor e inmobiliario ocupa en la economía local, habiéndose posicionado en la última década como una de las actividades económicas que aporta mayor valor agregado al PBG (26% entre ambos, en 2012).

Dicho crecimiento ha ido en paralelo al gran desarrollo del sector agroindustrial, que es responsable del 86% de las exportaciones provinciales y, por lo tanto, de la principal fuente de ingreso de divisas y creación de superávits de capital. El balance 2016 de la Bolsa de Comercio de Córdoba (citado en Municipalidad de Córdoba, 2017) indica que la producción total de granos de las últimas cuatro campañas fue en promedio de 31,7 millones de toneladas, lo que representa el 56% de la producción total de la Región Centro<sup>87</sup> y el 27% de la producción total

---

servicios nacionales. Lo que tuvo efectos multiplicadores de la economía, contribuyendo a la recuperación de los sectores de la construcción y la industria. La contribución del campo llegaría en 2004, cuando aumentó el precio de las materias primas y las plantaciones de soja comenzaron a producir enormes beneficios. Esas exportaciones ayudaron a fortalecer las reservas del país y la situación fiscal entre 2004 y 2008.

<sup>86</sup> Sobre este punto se puede consultar una nota del diario La Voz de fecha 12/01/2011: *"En 7 años, Nueva Córdoba creció casi 40%"* Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/en-7-anos-nueva-cordoba-crecio-casi-40>. Ver también otras notas del mismo periódico: (23/05/2010) *"Aseguran que Nueva Córdoba ya no es zona de derrumbe"*. Disponible en <http://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/aseguran-que-nueva-cordoba-ya-no-es-zona-de-derrumbe>; (18/01/2011) *"Córdoba, la ciudad del país con más proyectos urbanísticos"*. Disponible en <http://www.lavoz.com.ar/noticias/negocios/cordoba-la-ciudad-del-pais-con-mas-proyectos-urbanisticos>

<sup>87</sup> La región Centro administrativamente está conformada por las provincias de Santa Fe, Entre Ríos y Córdoba.

del país<sup>88</sup>. Por su parte, y a modo de ejemplo, un informe de la DINREP (2014) para el año 2012, indica que la provincia tuvo exportaciones por un valor de U\$S 10.100 millones, siendo responsable del 12,5% del total exportado por el país en todos los rubros. Más del 47% de este valor se explicó por la venta de manufacturas de origen agropecuario, el 27% por los productos primarios y el 25,8% restante por las manufacturas de origen industrial<sup>89</sup>.

Las exportaciones crecieron de manera sostenida entre 2003 y 2008, acelerándose aún más el crecimiento en los años 2007 y 2008 (entre 2006 y 2008 se registró un incremento del 100%). Además, luego de una caída del 27% en 2009, explicado en su mayor parte por la baja de las colocaciones de los productos primarios, las ventas al exterior volvieron a crecer en los años 2010 y 2011 a una tasa promedio del 23% anual, para registrar al año siguiente una nueva reducción, en este caso del 5%.

El balance para los últimos 15 años es, sin lugar a dudas, positivo. La liquidez generada a causa de la alta rentabilidad de los *commodities* y la expansión del sector inmobiliario, son elementos que deben ser comprendidos de conjunto, y que configuran, en buena medida, la matriz económica y el crecimiento sostenido del PGB en la ciudad y la provincia.

Por otra parte, la ciudad de Córdoba ha contado en los últimos 15 años con un conjunto de políticas municipales y provinciales dirigidas a promover transformación de la ciudad en términos de “atracción” y “generación de nuevos flujos de bienes, servicios y capitales” y “reasignación de los usos del suelo”.

---

<sup>88</sup>Debemos tener en cuenta que, de manera conjunta las economías de Argentina, Paraguay y Uruguay, se posicionan como la tercera región exportadora de soja a nivel mundial (Banco Mundial, 2017). Estos porcentajes, ubican a la provincia de Córdoba entre los territorios productivos más importantes a nivel mundial, en un rubro que ha arrojado, al menos en el período 2003-2011 ganancias extraordinarias. En cuanto a la producción desagregada por grano, se destaca la participación de Córdoba en la producción nacional de maní, maíz, y soja. La provincia participa en un 54% del área implantada con cultivos en la Región Centro y con un 25% de la implantada a nivel país. La superficie implantada promedio de las últimas cuatro campañas agrícolas fue de 8,7 millones de hectáreas, de las cuales un 61% fueron implantadas con soja, un 22% de maíz y un 10% de trigo.

<sup>89</sup> Córdoba exporta una gran diversidad de manufacturas agropecuarias, entre las cuales se destacan los subproductos oleaginosos de la soja y el aceite de soja. Entre las MOA también son relevantes los preparados de legumbres, hortalizas y frutas (particularmente maníes) y la leche. Las exportaciones de productos primarios se compusieron en un 98% por cereales y oleaginosas, siendo los principales el maíz (que explicó más del 40% del rubro) y la soja (29%). Los automóviles y las partes y piezas de vehículos y tractores aportaron el 68% del valor exportado de Manufacturas industriales. También fueron relevantes las exportaciones provinciales de biodiesel.

Entre ellos hay tres que por su envergadura y sus efectos asumen para nosotras mayor relevancia<sup>90</sup>: en primer lugar, la implementación entre los años 2003 y 2008 del Programa Nuevos Barrios “Mi Casa, Mi Vida” (ejecutado por el gobierno de la provincia y financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo) que implicó el desalojo y relocalización de aproximadamente 12.000 familias que habitaban 35 asentamientos y villas de emergencias de la ciudad y la consecuente extensión de la mancha urbana y *liberación* de los otrora territorios populares para el avance de la inversión inmobiliaria.

En segundo lugar, la elaboración en el año 2008 del Plan Director Urbano Córdoba 2020<sup>91</sup>, el cual establece como objetivo fundamental del reordenamiento territorial urbano el desarrollo metropolitano de la ciudad y su “(re)conversión en un espacio estratégico de productividad y rentabilidad”; insistiendo en la necesidad de densificar la ciudad, ocupar los “vacíos urbanos” identificados<sup>92</sup> y transformar el “consumo inadecuado” en eficiencia<sup>93</sup>.

Por último, contamos la sanción en septiembre de 2012 -si bien ya venían implementándose a modo excepcional, al menos desde 2008- de la Ordenanza de Regulación de convenios urbanísticos, la cual habilita al gobierno municipal a decidir y autorizar excepciones al código de edificación y las normativas sobre usos del suelo conforme a los requerimientos de los desarrollistas inmobiliarios, exigiéndoles como contrapartida la realización de obras de infraestructura urbana o alguna otra forma de *devolución de las plusvalías urbanas* que aquellas excepciones tienden a generar.

---

<sup>90</sup> Podemos mencionar además: la creación del Instituto de Planificación del Área Metropolitana en diciembre de 2007; el Plan Vial Director de la Región metropolitana, ley 9687 de octubre de 2009; Ley de Regulación del Uso del Suelo en la Región Metropolitana de Córdoba, ley 9841 de septiembre de 2010; el Plan de Obras en el ámbito de la Red de Accesos a la Ciudad de Córdoba, decreto 98/11 de enero de 2011.

<sup>91</sup> Dicho documento se encuentra disponible en la página web de la Municipalidad de Córdoba: <https://www.cordoba.gob.ar/>

<sup>92</sup> Los lugares identificados como “vacíos” y definidos como polígonos, se describen en el plan a partir de la condición común de “falta de integración con la trama urbana”. En ellos, se propone que el Estado municipal asuma un rol “pro-activo”, promoviendo iniciativas que funcionen como “atractores y/o disparadores de cambios en sectores deprimidos”. Los 23 polígonos allí referenciados, se circunscriben a espacios de la ciudad actualmente ocupados por barrios populares o villas (Ferrero y Gallego, 2012).

<sup>93</sup> Si bien se trata de un documento de planificación, sin que cuente con partidas presupuestarias específicamente asignadas, el Plan Director marca toda una línea política de gestión y ordenamiento de la ciudad, que privilegia el avance de los sectores inmobiliarios y sus proyectos de inversión.

Si bien no nos detendremos aquí en un análisis pormenorizado de los efectos de estas tres políticas, nos interesa remarcar una orientación política general que privilegia los criterios de mercado en la gestión de los territorios urbanos, dado que se trata de decisiones que facilitan y refuerzan las estrategias de acumulación/expropiación urbana que desarrollaremos a continuación.

### ***Del “boom” a la nueva dinámica inmobiliaria***

Partimos entonces de un diagnóstico común: la primera década del siglo XXI encontró a las tres ciudades atravesando acelerados procesos de reestructuración y reconfiguración urbana. Un contexto internacional de alta rentabilidad de los *commodities*, sumado a políticas macroeconómicas que - propugnadas desde gobiernos con distintos signos políticos- se sostuvieron en el despliegue y profundización de modelos económicos extractivos y de producción primaria, estructuralmente dependientes<sup>94</sup>, y políticas públicas locales que patrocinaron la *modernización y refuncionalización* urbanas, generaron un escenario propicio para el arribo y desarrollo de capitales y proyectos de inversión inmobiliaria en dichos territorios urbanos.

Al respecto, como advertimos en el primer capítulo de esta tesis, no hubo relato empresarial en nuestras entrevistas que no comience describiendo, de manera entusiasta, un contexto de “boom inmobiliario” o “boom de la construcción”, el cual -la mayor parte de las veces- apareció acompañado de alusiones al “boom del país” y a la “explosión de la economía”.

Con referencias temporales que varían en los años de ciudad a ciudad (años 2003/2004 para Córdoba, 2005 para La Paz y 2008 para Asunción), pero siendo ciertamente contemporáneas, los empresarios coinciden en describir contextos de súbita transformación y crecimiento del sector inmobiliario, donde el elemento determinante viene dado por la gran y “repentina” disponibilidad de capitales:

---

<sup>94</sup> Félix y López (2010) conceptualizan este modelo de desarrollo económico como de desarrollismo postneoliberal o neodesarrollismo, y lo caracterizan como la consolidación de un patrón de acumulación de carácter dependiente y periférico basado en el saqueo de las riquezas naturales (extractivismo) en el marco de una economía transnacionalizada. Con dicho concepto intentan dar cuenta de las continuidades estructurales entre el período neoliberal de la economía y el neodesarrollista, dado que la renovada expansión y el crecimiento económicos actuales se apoyan en las condiciones estructurales creadas durante las tres décadas previas a la crisis de la convertibilidad: superexplotación de la fuerza de trabajo, saqueo de los recursos naturales, preeminencia del capital financiero, etc.

“Y bueno, **los bancos también están borrachos... mucho dinero, incrementó la cartera de clientes. Paraguay tuvo un nivel de bancarización altísimo**, entonces eso hace que los bancos acompañen esas inversiones [...] la nueva dinámica inmobiliaria en Asunción está en algunos ejes principales. Y estamos hablando de inmobiliario del segmento Premium. Muy vinculado a la atractividad del Paraguay, al desastre argentino en parte. **Hay argentinos que vienen acá, y dicen “construyamos un edificio antes que me robe Cristina o me asalten en mi casa, pongo la plata acá”** [...] el crecimiento del sector financiero, el sector servicios, el sector consumo... hay un incremento de las remesas, de Argentina, de España, de Estados Unidos, que modificaron, dieron un **golpe fuerte a la estructura antigua de la economía**” (Empresariales04 – Asunción 04-02-14.rtf)

“Hay como dos Américas Latinas, digamos: la América Latina del borde del Pacífico, que producen los commodities minerales, y una América Latina que es la América del Sur, que en el centro produce alimentos [...] Y bueno, **hoy tenemos todo este viento de cola producto de los buenos precios de los commodities, de la baja de interés en el mercado americano -que ahora está cambiando ¿verdad?-, del enorme capital disponible en el mundo por el parate que hay en Europa**. Entonces con esta combinación de cosas nos vemos muy favorecidos, o sea produce un viento de cola que en general(-) en definitiva lo que genera es un gran ingreso de divisas a estos países [...] Y **esto después se derrama en el negocio inmobiliario, donde la gente convierte en ladrillo todo ese ingreso**, ¿verdad? Y esto es lo que hizo que esta generación, este boom inmobiliario que se dio en Asunción y en todo el país” (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf)

“en dos mil tres, dos mil cuatro nadie quería prestarle dinero a nadie para construir. En cambio ahora, el año pasado, varios, estos últimos cuatro o cinco años, **los bancos están desesperados para prestar dinero para construcción**, porque se han dado cuenta que ahorita hay movimiento” (Empresariales05 - La Paz 23-07-13.rtf)

“EO: **no sólo en la construcción, en todo Bolivia hay plata. Hay harta plata**, por qué, tenemos el (-) ese es otro tema: tenemos **los ingresos del petróleo, ingresos de las minas, otras cosas más que no puedo decir** (risas) y la verdad es que en Bolivia hay plata, hay plata [...] Nunca sabemos exportar arroz, nunca sabe exportar azúcar, nunca sabe exportar soja, y ahora estamos exportando arroz, azúcar y soja. O sea que es el **boom del país**. ER: ¿y desde cuándo más o menos? EO: **desde el gobierno de Evo Morales**” (Empresariales06 - La Paz 25-07-13.rtf)

“A partir del 2004, ponele 2003, 2004, sí hubo **un derrame de los excedentes agropecuarios sobre el sector de la construcción, sobre el sector desarrollista**. Así fue como se hicieron la mayor cantidad de las obras, pero esa figura del inversor agropecuario prácticamente ha desaparecido” (Empresariales08 - Córdoba 23-05-13.rtf)

El discurso empresarial afirma con claridad que el impulso en el sector responde tanto a un movimiento de capitales a nivel mundial, como a un desplazamiento de excedentes dinerarios a nivel interno. La alta liquidez aparece allí como una función dependiente de elementos exógenos, no solamente en relación a este particular sector de la economía, sino también respecto de la propia economía nacional y regional: si hay excedentes es debido principalmente a la entrada de divisas vía exportaciones y, solo en segunda instancia, a la reactivación de las

economías internas en contextos de crecimiento económico. Junto con ello se resalta el aumento general en el nivel de bancarización de la sociedad y la economía.

Las alusiones al “derrame”, al “viento de cola”, a los “bancos borrachos”, al “boom del país”, dan cuenta de la dinámica ágil y flexible del capital financiero. El cual, en primera instancia, manipula los mercados de *commodities* erigiendo una situación coyuntural inversa al tradicional deterioro de los términos del intercambio para las economías periféricas para, en un segundo momento, reconducir aquellos capitales hacia lo que se instituye *ahora* como una fuente viable para la reproducción del capital: las transformaciones territoriales urbanas.

Aparece entonces manifiesto aquello que, siguiendo a Harvey (2004) denominamos *ajustes espacio-temporales*, y que señalamos como dispositivo central para la supervivencia del capitalismo contemporáneo. Es a través de ellos que las economías nacionales y locales se articulen con los mercados financieros globales para reconfigurar las espacialidades<sup>95</sup>.

Según las expresiones de nuestros entrevistados, el *ajuste* se presenta en las ciudades de manera súbita y vertiginosa, asestando un “golpe fuerte a la estructura antigua de la economía” y bajo la impronta de la necesidad “desesperada” de reconfigurar unos mercados de la construcción e inmobiliarios urbanos que deben mostrarse capaces de absorber esos excedentes. En dicho “golpe” los bancos y las instituciones financieras ocupan un lugar neurálgico. Pero, además, se inicia una serie de transformaciones que incluyen desde la adaptación de las estructuras empresariales y los movimientos/alianzas entre distintas fracciones de capital, hasta la reestructuración profunda de un territorio urbano que ve extenderse toda una batería de novedosos productos inmobiliarios y un patrón completamente nuevo de organización espacial.

En dicho contexto, el empresariado constructor e inmobiliario urbano, que aflora en nuestras ciudades como *protagonista* de las transformaciones, no deja de mostrarse sorprendido y tensionado por las nuevas lógicas que el propio funcionamiento del mercado le “exige”. En sus propios términos, su “permanencia en el mercado” depende de su capacidad y velocidad para “adaptarse”. Y es que la preeminencia del capital financiero en la producción del

---

<sup>95</sup> No obstante, como veremos, su efectividad dependerá de todo un conjunto de mediaciones político-económicas, institucionales, de modulación social y cultural, etc.

espacio arrasa también con sus *antiguos* modos de producción y formas de valorización. A partir del boom lo que define y domina su actividad es la creación de oportunidades de inversión para los capitales disponibles<sup>96</sup>; de allí que el *desarrollo de proyectos urbanísticos* y la *consultoría de negocios* se vuelvan nodales y la escala de los emprendimientos de un salto cuantitativo y cualitativo.

En este marco, nos interesa remarcar aquí, de manera algo esquemática, algunas tendencias y características comunes que tuvieron las modificaciones en el sector y en los modos de producción de la ciudad en los tres casos de estudio.

Se trata del paso de un sector constructor-inmobiliario urbano:

- centrado en la actividad de la construcción (fuertemente dependiente de las contrataciones estatales para obras públicas), la actividad del loteo y la actividad inmobiliaria rentista a pequeña escala;
- con cierto dinamismo acorde a los ciclos económicos, pero relativamente pequeño o mediano;
- con presencia de múltiples actores en la producción y configuración de la ciudad (Estado, sindicatos, mutuales, cooperativas, empresas de mediano tamaño);
- con una mayor regulación u orientación estatal.

A un mercado inmobiliario urbano, de mayor o menor tamaño según el caso, caracterizado por:

- la producción y promoción inmobiliaria abocada a nuevos formatos urbanísticos y productos inmobiliarios, tales como: edificios multifamiliares, condominios y barrios cerrados, shoppings y centros comerciales, urbanizaciones con *amenities* y edificios corporativos;
- la aceleración de los ritmos de la circulación de los capitales en el sector y una diversificación sus fuentes de origen, marcada por la creciente financiarización de su lógica y forma de funcionamiento;
- la predominancia y conducción de la producción de ciudad por parte de grupos empresariales o corporaciones constructivo-inmobiliarias (“desarrollistas” o “desarrolladoras”), en cuyas estrategias el management y el marketing ocupan un lugar central;

---

<sup>96</sup> Aquí debemos hacer una salvedad para el caso Córdoba. Si bien a una escala menor y sin el despliegue extensivo al que se vio sometida desde –aproximadamente- el año 2003, el sector inmobiliario de aquella ciudad había comenzado ya en la década de los 90 a vivir las transformaciones que aquí se explican.

- posibilitada o promovida por una reducción o desaparición de la mediación estatal en tanto institucionalidad reguladora o planificadora de la ciudad, o bien, desde un accionar estatal facilitador del despliegue de la promoción inmobiliaria.

Pero, también, es importante hacer notar algunos matices entre los casos de estudio que dan cuenta del grado de desarrollo del *nuevo sector* y *la nueva dinámica inmobiliaria* en cada ciudad, y con ello, del nivel de extensión del proceso de reestructuración urbana que supone. A continuación, presentamos un cuadro que sistematiza información básica de las empresas del sector con las cuales pudimos concertar entrevistas. Al tratarse de las firmas destacadas al interior del sector y referentes en cada ciudad, la calidad de la información brindada permite elaborar un diagnóstico general de la composición del sector<sup>97</sup>:

---

<sup>97</sup> Debemos aclarar sin embargo, que no se incluyeron en este estudio entrevistas con las empresas extranjeras que tienen presencia en cada ciudad, ni tampoco con aquellas firmas que se dedican de manera exclusiva a la construcción civil y las obras públicas.

**EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO URBANO ENTREVISTADAS**

<b>Ciudad</b>	<b>Nombre</b>	<b>Tipo</b>	<b>Año de inicio de actividades</b>	<b>Principales actividades y productos</b>	<b>Alcance</b>	<b>Localización principal de los emprendimientos</b>	<b>Instrumentos de financiamiento/ Innovaciones financieras</b>
La Paz	Empresa constructora Bartos y Cia.	Constructora	1974	Obras civiles (viales, sanitarias). Aeropuertos. Hoteles. Edificios corporativos. Edificios multifamiliares	Nacional	Zona centro Sopocachi	Contrataciones estatales Alianza con la banca privada
La Paz	Empresa Constructora ALTO	Constructora	1975	Obras civiles (sanitarias, camineras, mejoramiento de barrios). Edificios multifamiliares	Local	Zona sur (Cota Cota)	Contrataciones estatales Trabajo con mutuales Hipotecas Alianza con la banca privada
La Paz	CINAL Constructora Inmobiliaria Nacional	Constructora e inmobiliaria	1975	Edificios multifamiliares. Oficinas. Locales comerciales	Local	Zona sur (Calacoto)	Capitales propios Capitales de los clientes
La Paz	Empresa constructora DICA	Constructora	1990	Obras civiles. Edificios multifamiliares. Condominios	Local	Sopocachi Zona sur (Achumani)	Contrataciones estatales Alianza con la banca privada
La Paz	Empresa constructora	Constructora	1991	Edificios multifamiliares. Condominios	Local	Zona centro Miraflores	Alianza con la banca privada

	Yolita S.R.L.						
La Paz	Empresa constructora San Carlos	Constructora	1998	Viviendas sociales	Nacional	El Alto	Contrataciones estatales Alianza con mutuales Financiera propia
La Paz	Terrasur	Inmobiliaria	1999	Loteamientos. Urbanizaciones. Casas	Área metropolitana de La Paz	Zona sur (Mallasa y periferias sur)	Financiera propia
Asunción	Inmobiliaria del Este	Inmobiliaria	1969	Loteamientos, administración de propiedades, intermediación, venta y alquileres de residencias, casas, terrenos, departamentos y propiedades rurales.  Condominios	Nacional	Área metropolitana de Asunción	Capitales propios, Fideicomiso
Asunción	Alberto Gross Brown	Constructora	1977	Construcción de edificios en altura, corporativos, residencias, hipermercados y supermercados, edificios industriales, shoppings	Nacional		
Asunción	Raíces Real Estate (ex Inmobiliaria Raíces)	Inmobiliaria, consultora y desarrolladora	2004	Diseño, desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios (barrios abiertos, condominios cerrados, loteos, residencias,	Nacional	Gran Villa Morra	Alianza con la banca privada y la Agencia Financiera de Desarrollo,  Inversión extranjera

				edificios corporativos)			
Asunción	IDÉES Negocios Inmobiliarios	Inmobiliaria		Desarrollo y consultoría de negocios inmobiliarios. Comercialización inmobiliaria de paseos, galerías, shopping y propiedades particulares.  Alquileres y ventas de propiedades urbanas.  Ejecución de obras internas de mediana envergadura.	Local	Zona Santa Teresa	Inversión Extranjera Directa, Alianza con la banca privada
Asunción	FANAL	Desarrolladora inmobiliaria	2012	Desarrollo de emprendimientos inmobiliarios residenciales y corporativos	Local		Fondos de inversión. Inversión en pozo.
Asunción	Gonzalez Acosta & Wood	Constructora y desarrolladora		Desarrollo y gerenciamiento de proyectos inmobiliarios (obras corporativas, residenciales)  Construcción de edificios civiles e industriales	Nacional	Zona Aviadores del Chaco y Santa Teresa	Inversión extranjera
Asunción	Capitalis	Desarrolladora		Desarrollo de proyectos inmobiliarios de alta rentabilidad e impacto: cadenas hoteleras internacionales, oficinas	Nacional	Zona Aviadores del Chaco y Santa Teresa	-

				corporativas, World Trade Center.			
Córdoba	Maluf & Asociados	Desarrollista	1974	Construcción, desarrollo, alquiler y venta de inmuebles. Administración y comercialización de emprendimientos	Local	Zona centro (Nueva Córdoba)	s/d
Córdoba	Alvear S.A.	Inmobiliaria	1977	Comercialización de countries, edificios, casas y lotes. Desarrollo de emprendimientos, conjuntamente con otras empresas	Provincial	Zona noroeste	s/d
Córdoba	Grupo ECIPSA	Desarrollista	1979	Viviendas, countries	Nacional	Zona noroeste	Alianza con la banca privada, financiera propia, fideicomiso, operaciones en el mercado de capitales (Obligaciones Negociables, securitización cartera hipotecaria). Alianzas estratégicas: Grupo Roggio, Inversiones Busan S.A., Grupo Bapro, J.E. Robert, Caravel Management LLC (fondo de inversión norteamericano)
Córdoba	Cooperativa Horizonte	Constructora y financiera	1982	Fraccionamiento y urbanización tierras, construcción de viviendas.	Local	s/d	Financiera propia
Córdoba	Edilicia Suez	Desarrollista	1982	Departamentos, oficinas,	Local	Zona centro	s/d

				condo-hoteles			
Córdoba	GAMA S.A.	Desarrollista	1987	Diseña, construye, vende y financia bienes inmuebles (edificios en altura, condominios)	Provincial	Zona centro-oeste (corredor de la Av. Colón)	Financiera propia
Córdoba	Grupo Betania	Desarrollista	1992	Desarrollos inmobiliarios, edificios en altura	Local	Zona centro (Nueva Córdoba)	Fideicomiso
Córdoba	Euromayor S.A.	Desarrollista	1997	Urbanizaciones cerradas, megaemprendimientos en altura	Provincial	Zona noroeste	Financiación propia (Plan Cuatro certezas), convenios urbanísticos
Córdoba	GNI	Desarrollista	2001	Edificios en altura; edificios corporativos	Local	Zona centro (Alberdi)	Financiación propia (Propietarian), convenios urbanísticos con la Municipalidad
Córdoba	Grupo Edisur	Desarrollista	2002	Desarrollo de grandes emprendimientos inmobiliarios. Lotes, casas, casonas, countries y urbanizaciones, edificios, lotes, oficinas	Provincial	Zona suroeste	Financiación propia (Plan MIO), alianza con la banca privada y el Banco de Córdoba, mercado de capitales, fondos de inversión, convenios urbanísticos con la Municipalidad
Córdoba	Proaco	Desarrollista	2002	Departamentos, lotes, condominios	Local	Zona noroeste	Financiación propia (Plan Proyectar)

En la ciudad de La Paz encontramos, en la actualidad, la preeminencia de empresas constructoras históricamente dependientes de las contrataciones públicas para obras de pequeña o mediana envergadura<sup>98</sup> y que todavía oscilan entre la construcción civil<sup>99</sup> y las iniciativas privadas. No obstante, existe un desarrollo incipiente, aunque avanzando a ritmo acelerado, de los emprendimientos constructivo-inmobiliarios privados, prevaleciendo los edificios multifamiliares<sup>100</sup> -con mayores o menores prestaciones y amenities según la zona de la ciudad- y, en menor medida, condominios cerrados. Destaca también la emergencia de urbanizaciones y loteos, cerrados y abiertos, en el área sur del aglomerado urbano. Ello da cuenta de un mercado de suelo y un sector inmobiliario donde predomina el aprovechamiento de rentas urbanas primarias<sup>101</sup> y rentas diferenciales de vivienda. Sólo en menor medida, de manera incipiente y fuertemente centrado en la zona sur de la ciudad, reconocemos la captación de lo que Jaramillo (2003) denomina “rentas de segregación”<sup>102</sup>.

Respecto al origen de capitales en el sector, observamos una alianza estratégica entre la banca privada y las empresas constructoras. En algunos pocos casos,

---

<sup>98</sup> En Bolivia, las grandes obras civiles están en manos de empresas extranjeras; las empresas nacionales, no logran acceder a las mismas por los propios requisitos que el Estado exige en las licitaciones. En los hechos, las empresas extranjeras presentan las “boletas de garantía” y convenian, subcontratan o tercerizan gran parte del trabajo con las empresas locales.

<sup>99</sup> Recordemos, tal y como indicamos, que la inversión en obra pública permanece activa en La Paz y en todo Bolivia.

<sup>100</sup>“...en los últimos diez años La Paz se ha convertido en una ciudad de edificios. Antes no había tantos edificios, **tú ibas por Calacoto por la principal y eran casitas, casitas, casitas, casitas. Y de golpe por ahí te das la vuelta y ves semejantes edificios ¿no?** Entonces es una tendencia que ya deben ser unos diez años, que la gente procura comprar departamento MÁS que casas. Y el que tiene plata, la verdad así **el que tiene harta plata, va y se compra una casa en un condominio cerrado que tiene full cámaras de seguridad**, y que tiene seguridad y que tú no puedes entrar al condominio si no es con tu carnet de identidad” (Empresariales01 - La Paz 12-07-13.rtf).

“hemos hecho escuelas, hemos hecho tramos, empedrados, calzadas, hemos hecho de todo ¿no? Al empezar siempre haces, te presentas para adjudicarte trabajos menores, [...]. **El hecho de ya ir creciendo, ir aprendiendo en el rubro, en el medio, ha permitido que se pueda uno, eh, dedicar al... al tema este de las viviendas multifamiliares en el sector privado**, que es lo que más demanda hay ahorita” (Empresariales05 - La Paz 23-07-13.rtf).

<sup>101</sup> Por las condiciones geomorfológicas que explicitamos más arriba, en la ciudad de La Paz la particular combinación entre las rentas primarias diferencial tipo 1 y tipo 2 es determinante.

<sup>102</sup> Como hipótesis a corto plazo, es posible que se inicie en las zonas periféricas del sureste de la ciudad, un movimiento estructural particular del mercado de suelo, por la anexión de tierras de uso rural a la urbanización. Hoy en día, la Ley de Usos del Suelo Urbano limita la extensión de la ciudad en esas áreas. Sin embargo, en buena medida, los conflictos jurisdiccionales que el municipio de La Paz mantiene con las administraciones vecinas, se relacionan con la captación impositiva de dicho desarrollo.

además, se registra la creación de entidades financieras dentro de las mismas empresas.

Por su parte, la ciudad de Asunción, si bien acusa un arribo de capitales y un vuelco en el mercado inmobiliario comparativamente tardío -en comparación con las otras dos ciudades-, ha atravesado en diez años una transformación urbana de gran magnitud, con un nivel y variedad de inversiones inmobiliarias altísimo<sup>103</sup> que incluye la multiplicación de los shoppings, centros comerciales y malls en áreas de las denominadas “nuevas centralidades urbanas” y zonas periurbanas, la instalación de grandes cadenas hoteleras, la construcción de lugares y sitios corporativos –con una fuerte presencia de corporaciones transnacionales-, y una oferta residencial fuertemente elitizada.

Aquí, destaca fuertemente el provecho de las rentas secundarias de comercio y de segregación. Además, es necesario remarcar que se trata de la ciudad donde más impacto ha tenido la bonanza económica para impulsar movimientos coyunturales en el mercado de suelo, lo que -como observaremos más adelante- ha generado un movimiento especulativo en torno a los “precios de anticipación”, derivando en fenómenos de sobreproyección.

En relación a la composición empresarial, encontramos un mercado todavía pequeño y sumamente concentrado en torno a algunas familias asuncenas y las alianzas IDEÉS-AGB-Fanal, y GA&W-Capitalis<sup>104</sup> que, si bien todavía perviven

---

<sup>103</sup> Explicada, como dijimos, por su posición geopolítica estratégica, su condición de capital del Estado, el contexto de fuerte crecimiento económico y las políticas macroeconómicas de promoción de las IED.

<sup>104</sup> “González Acosta también es un visionario, que es arquitecto, casado con una persona que se llama Maggie, también como yo, que es intermediaria. Entonces ella vende todo lo que hace su marido, y Capitalis también comercializa todo lo que hace González Acosta. Son como dos(-) lo que pasa es que el Maggie Mersán, que es un fondo donde también aporta, es más inmobiliaria, alquileres, (...) diferentes cosas. Administradora de (...) contables. Entonces ella administra, los edificios y le alquila también, y Capitalis vende el negocio inmobiliario. **Capitalis es más consultor y vendedor de otras inmobiliarias y captador de nuevos negocios.** Entonces trabajan en conjunto. Y también pasa eso con Alberto Gross Brown, que está haciendo por ejemplo el shopping Pinedo, hizo el edificio Mariscal, hizo el edificio(-) varios edificios sobre Santa Te(-) sobre Santísima Trinidad, eh, varios edificios más pequeños en la(-) alrededor de estos shoppings, edificios de menos altura, pero que son varios también. Tiene muchas obras. Y la inmobiliaria de la esposa de él también, se llama Ideas. Entonces **Ideas comercializa todo lo que hace Gross Brown:** le capta los clientes, le contrata a él -también son grupos de inversores diferentes- y la esposa vende todo. **Entonces eran constructoras o arquitectos que, viendo una oportunidad de negocios, como las que estaban (...) las inmobiliarias vendiendo, entonces dicen, bueno, construyo y le vendo todo lo que hace. Ok. Entonces, claro, un negocio redondo.** No se da tanto que se fusionen. Y **nosotros que somos inmobiliaria desde**

como estructuras empresariales independientes, se perfilan como grupos o fusiones de empresas. En Asunción, como anticipamos, debe remarcar la presencia de las Inversiones Extranjeras Directas y la creciente integración entre los mercados financieros e inmobiliarios.

Córdoba, por su parte, es la ciudad que -en extensión- ha sido más transformada por las nuevas modalidades de producción de ciudad. Allí, tanto los formatos urbanísticos cerrados como la multiplicación de los grandes edificios, centros comerciales y shoppings datan de la década de 1990. Incluso, puede fácilmente notarse una generalización, en distintas zonas de la ciudad, de las propuestas del autodenominado “desarrollismo inmobiliario”. En ese sentido, se caracteriza por la existencia de muchas zonas centrales y periféricas completamente reconfiguradas por el sector empresarial, y con propuestas que varían desde los condominios y edificios de alta gama, las oficinas corporativas, los countries y barrios cerrados, hasta los loteos en urbanizaciones abiertas.

También es la ciudad que mayor complejidad acusa en relación al aprovechamiento de las rentas urbanas. Por un lado, destaca en la actualidad el aprovechamiento de las rentas secundarias diferenciales de vivienda y de segregación, viéndose ambas potenciadas y/o estructuradas a partir de los gastos en *seguridad*. Tal es así que aquí, inclusive, es posible comenzar a hablar de rentas diferenciales de “seguridad” en función de los gastos extraordinarios en los que están dispuestos a incurrir sectores sociales medios y altos, para acceder a espacialidades cerradas, controladas y securitarias<sup>105</sup>.

Pero, además, en Córdoba despuntan los emprendimientos inmobiliarios dirigidos a captar rentas potenciales a través de los beneficios derivados de los movimientos estructurales particulares del mercado de suelo, generados por las excepciones y modificaciones a la normativa de ordenamiento urbano y usos de suelo que contienen las concertaciones público-privadas mencionadas más arriba. A nuestro entender, éstas constituyen siempre operaciones inmobiliarias de lo que Jaramillo (2003) llama “especulación inductiva”.

Todo ello se produce de la mano de un empresariado ya consolidado en la promoción inmobiliaria, que implica en muchos casos la fusión de viejas

---

**siempre, lo que probablemente más adelante hagamos es convertirnos también en constructora”** (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf).

<sup>105</sup> Abordaremos este elemento en el capítulo 4 de esta tesis.

constructoras, estudios de arquitectos e inmobiliarias, o bien, la creación de nuevas empresas que proyectan, ejecutan y administran en postventa las inversiones urbanísticas. Se trata, además, sin lugar a dudas, del mercado con mayor cantidad y despliegue de pequeñas, medianas y grandes empresas.

A pesar de las diferencias, los entrevistados de las tres ciudades coinciden en señalar, por un lado, la emergencia y surgimiento de una gran cantidad de empresas de pequeño y mediano tamaño en los primeros años del “boom” (lo que entienden posibilitado por la alta rentabilidad y la apertura del mercado en un escenario de gran fluidez) y una concentración posterior<sup>106</sup>; y, por el otro, la centralidad de los estudios de mercado, el desarrollo de consultorías de negocios y proyectos de inversión, y el marketing, como nuevas funciones empresariales que pasaron a ordenar las restantes áreas y tareas de su actividad.

Rescatamos aquello como “marca” de la nueva métrica económica del sector ordenada por la predominancia de la lógica financiera. En función de ella las distintas fracciones de capital y las actividades productivas quedan subordinadas al cálculo especulativo, la razón flexible y la era del “know-how”. En este marco, lideran el mercado aquellas empresas o grupos empresariales que logran reconfigurarse acorde al nuevo patrón de acumulación<sup>107</sup>.

---

<sup>106</sup> “...en el 2004 2005, nos juntábamos nosotros dos, teníamos unos pesos, decíamos “hagamos un edificio”, sin saber nada. **Era como que la rentabilidad permitía cualquier desprolijidad, y seguían ganando plata porque los márgenes de rentabilidad eran muy grandes.** Ahora es como que, al achicarse la rentabilidad, bueno, cada vez se ha profesionalizado más, y **los desarrollistas que han quedado son los realmente profesionales**” (Empresariales06 - Córdoba 21-05-13.rtf).

“ANTES no había inmobiliarias, la única empresa inmobiliaria era de nosotros, pero en el sentido de inmueble, pero no en el sentido de comprar terrenos y vender, comprar casas y vender. **AHORA con el boom de la construcción ya han aparecido muchas inmobiliarias, pero son inmobiliarias que no son serias,** porque a ellos les interesa vender más, más caro, y sacan más utilidad” (Empresariales06 - La Paz 25-07-13.rtf).

<sup>107</sup> Contreras Osorio (2009) plantea que el neoliberalismo ha beneficiado preferentemente la acumulación de capital en los sectores dominantes de las sociedades latinoamericanas. Entre ellos, diferencia los *sectores tradicionales, es decir, las grandes familias de origen oligárquico* -que históricamente han poseído una fuente de riqueza basada en una posesión de capital fijo- y los *grupos económicos emergentes o la gran burguesía financiera-empresarial*, de reciente aparición -que se relacionan con diversas actividades económicas, cuya modalidad de construcción de la riqueza parte de la movilidad del capital en diversas esferas productivas, que han construido grandes holdings económicos, son dependientes de las fluctuaciones del capital extranjero, se relacionan activamente con él y, a la vez, elaboran estrategias de inversión en el extranjero-. Postula que si se compara el comportamiento económico y social de ambos grupos, es factible encontrar distancias respecto de: a) la *fuerza de riqueza*: una actividad económica principal, cuyo valor está dado por el pilar del patrimonio familiar, en

Encontramos dos formas principales en las que ello se ha dado. En el primer caso, se trata de la conformación y desarrollo de grandes grupos empresariales, (con una compleja estructura empresarial, gran cantidad de trabajadores, áreas y oficinas especializadas en diseño, construcción, finanzas, ventas, investigación, marketing, etc.) que emergen como una fusión entre fracciones de capital constructor (capital industrial de edificación) y capitales de promoción locales - con una clara subordinación del primero a los segundos, dando cuenta de un avance al mismo tiempo en la concentración y la centralización del capital.

Y, en segundo lugar, la existencia de empresas sin grandes estructuras organizacionales, que operan terciarizando y subcontratando la mayor parte – sino la totalidad- de las funciones y actividades, y que se especializan en la captación de capitales y la *inversión* de proyectos de inversión. A diferencia del primero, aquí encontramos un fenómeno de concentración capitalista sin centralización. Para describirlo, uno de nuestros entrevistados utilizó la analogía y comparación entre un “trasatlántico” y una “lanchita off-shore”:

*“Soy muy amigo de W. F., que es el gerente general de ECIPSA [...] ellos tienen un concepto de empresa exactamente inverso al de nosotros. Pero brutal, **ellos son cuatro. Todo, hasta el cadete, tienen terciarizado. Él me dijo “ustedes son un trasatlántico y nosotros una lanchita offshore, nosotros hacemos chik, chik, chik”** (Empresariales07 - Córdoba 22-05-13.rtf)*

Podríamos decir que en el primer caso se trata de estructuras empresariales que mantienen una impronta ligada al anterior patrón de acumulación capitalista (capitalismo industrial), mientras que en el segundo caso nos encontramos con un corte empresarial orientado netamente por la lógica financiera. Bajo su impronta, estos actores –que conducen la producción del espacio urbano- lograron desplegarse en el mercado a partir del diseño y gerenciamiento de

---

el caso de las grandes familias. Y la creación de negocios y nuevas posibilidades de inversión, sin ninguna otra vinculación con la fuente de su riqueza que la necesidad de aumentar la ganancia, en el caso de la burguesía empresarial; b) *El control de la riqueza*: En las familias tradicionales existe una preocupación por mantener la totalidad de su fuente de riqueza, mientras que los grupos económicos emergentes comparten la propiedad a través de la participación en las acciones de las empresas, e intervienen en la toma de decisiones a través del control de los directorios; c) *La diversificación del capital*: que en los grupos tradicionales está supeditada a las necesidades de la empresa base, y en los grandes grupos económicos es la base de la acumulación de la riqueza (por lo cual, mientras más variado sea su capital, más posibilidades tendrán de generar riqueza, de ahí su tendencia a construir “conglomerados económicos”); d) *La permanencia en el tiempo*: las familias tradicionales son tales porque su estrategia de construcción de la riqueza a lo largo del tiempo les ha dado estabilidad. Por el contrario, las burguesías dependen muchas veces del éxito de sus inversiones y de las fluctuaciones del mercado, por lo cual pueden ser vulnerables en el tiempo, generando ello períodos de bonanza, de crisis o de quiebra.

proyectos, desembarazándose de las cargas *rígidas* características de las formas de producción precedentes. Una mención particular merece el mundo del trabajo: junto con la predominancia financiera, avanza y se profundiza la flexibilización y la precariedad laboral:

*“porque nosotros solos no podemos ejecutar a veces proyectos grandes, entonces siempre se terciariza. **Se terciariza el tema este de la mano de obra, para que así el tema este de los beneficios sociales y el tema de los aportes, que al ser bastante gente no recaiga solamente en nosotros.** Hay bastantes empresas que presentan a su personal para que trabaje aquí” (Empresariales05 - La Paz 23-07-13.rtf)*

Las tensiones que esta reconfiguración del sector supone adquiere en el caso Córdoba un matiz particular. Allí, el empresariado acuñó un neologismo para nombrarse: “desarrollistas” (y no desarrolladores, como se denominan en el resto de Argentina y la región). Incluso,– algunos de los grupos empresariales más grandes defienden explícitamente su impronta como una alternativa superadora al modelo estadounidense del *development*, y lo hacen justamente asentándose en la *estructura*. Rescatamos ese debate porque creemos que expone los desplazamientos en el modo de producción que venimos explicando:

*“Acá hay 70 profesionales una organización muy compleja, todos muy profesionales, arquitectos, contadores, administrativos de todo tipo. Comerciales, **y yo cuando veo a esas empresas de cerca no tienen nada. Es todo una pantalla que no sé cómo se sostiene,** cuando veo EDISUR es también **una organización compleja realmente le debe costar esa estructura.** No deben haber tantas empresas con ese nivel de estructura que hoy en el mercado están sosteniendo ese nivel de profesionales, con unos **costos operativos altísimos** pero para hacer las cosas que estamos haciendo con la calidad que estamos haciendo lo que estamos buscando no lo podemos hacer que no sea de otra forma. **Me encantaría que no haya nadie acá adentro si es por eso, porque tengo un costo salarial enorme,** pero bueno... a ver cómo para redondear un poco la historia yo te puedo decir que, que **haber hecho esta empresa como desarrollista, fue mucho más que el development de Estados Unidos que el desarrollista lanzaba un producto y subcontractaba absolutamente de todo,** subcontractaba la arquitectura, por un lado, le daba una chapa por un arquitecto, a un estudio importante, contrataba una gran empresa constructora y después contrataba una gran inmobiliaria ¿me entiendes? Para que le haga todas las partes para el desarrollo. **Nosotros encaramos la cosa por otro lado, hicimos una empresa donde todas las patas del desarrollo las concentramos nosotros” (Empresariales03 - Córdoba16-04-13.rtf).***

*“...todo lo que nosotros hicimos hasta ahora, hicimos sin(-) cero capital. Todos se vendieron en (...) El World Trade Center, que es lo último que estamos construyendo, ¿verdad?, tiene una inversión de 75 millones de dólares. **Yo no tengo 75 millones de dólares, la gente me dio esa plata. ¿Y qué es lo que compra la gente? Mi prestigio compra la gente. Compra tu responsabilidad, tu valor está comprando, ¿verdad? Entonces, la nada compra.** Que nosotros ya vendimos más del 80%, ya vendimos el 85%. Y vendimos el 80 casi antes(-) en el arranque, antes que existiera nada [...] **somos la primera empresa de management en Paraguay.** Y eso viene de mi experiencia, yo trabajé seis(-) dos años con una compañía de Boston que se llama Chas. T. Main de Boston. Después trabajé diez años con una compañía de Nueva York en el tema de **gerenciamiento de obras, de proyectos y obras management.** Y trabajé seis años con una compañía de Chicago que se llama Harza de Chicago. En management de*

*proyectos y obras. Y toda esa experiencia y mi objetivo en juego (...) Entonces vine acá, y le invité a un amigo que es el arquitecto Wood, y formamos la primera empresa de management de Paraguay. Y bueno, yo creo que **hasta ahora de alguna manera lideramos el mercado y nosotros no tenemos ni una pala, ni un tractor, ni un camión, no tenemos nada. Y construimos todo lo que vos ves.*** (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf).

No obstante, con el correr del tiempo, buena parte de las *desarrollistas* también avanzaron hacia el modelo del *development*. En él, la lógica financiera y la subordinación de las restantes fracciones de capital se tornaron visibles en la extensión y centralidad del *management*, que transforma las alásicas funciones de gerencia empresarial en clave especulativa, para organizar y conducir la exterioridad del capital y volver realizables y efectivas sus operaciones *extractivas*. En el patrón contemporáneo, es posible producir ciudad y “liderar el mercado”, sin tener “ni una pala, ni un tractor”.

### ***De los “ladrillos-refugio” a la “creación de demanda” y la rueda financiera***

La dinámica del “boom” sujeta la producción del espacio urbano a los vaivenes de los flujos de capitales en busca de alternativas rentables, siempre nuevas. Se trata de capitales que, como dijimos, tienen una enorme ductilidad y bien pueden hoy financiar y/o producir una espacialidad, para mañana dirigirse a otro rubro de la economía. El espacio urbano se vuelve, entonces, sitio de especulación. No obstante, aquella dinámica especulativa se hace efectiva y logra ordenar la producción del espacio a partir de algunos *puntos de apoyo* muy específicos, que aquí abordamos.

Los relatos de nuestros entrevistados trazan un recorrido lineal desde el boom de la disponibilidad de capitales hasta el boom de la producción de ciudad. Desde su punto de vista, el destino de “las inversiones” se presenta evidente por ser los ladrillos “el refugio por excelencia del capital”:

***“Mundialmente nuestra gente, nuestros inversores vieron que no podían estar seguros aunque estén en un banco americano de primera línea, lo mismo tenían riesgo. Se rompieron muchos mitos. Entonces mucha gente empezó a mirar de vuelta a tu país, a una inversión en un baldío, como llaman ustedes(-) Y como algo seguro que pueda tener(-) que finalmente es una inversión segura. Que la plusvalía tarde o temprano aparece [...] Porque una inflación lo que te da es solidez a tu producto [...] muchísima gente entró. Les llama la atención el negocio inmobiliario al pequeño, mediano, grande jugador. Sobre todo extranjero”*** (Empresariales05 – Asunción 04-02-14.rtf).

“...está claro que la restricción de la compra de dólares ha beneficiado al desarrollismo porque existen porque bueno... cuando había excedentes en dólares y opcionalmente los convertía en dólares y podía guardar los dólares **al no poder conseguir los dólares yo no puedo guardar los pesos porque si yo guardo los pesos se devalúan o se licuan con la inflación con lo cual la tendencia es que todo excedente en peso que hay se vuelca a la construcción [...]** el dólar no se consigue ni tiene tampoco el rendimiento de un inmueble. El inmueble aparece como la alternativa más válida a la hora de volcar los excedentes” (Empresariales09 - Córdoba 29-05-13-.rtf).

“...estos últimos 5 años ha sido un boom de la construcción. Primero y principal creo que por las bajas tasas, uno. Y también porque **la gente ha tenido incertidumbre digamos, del nuevo gobierno, nuevo gobierno en ese momento. Y se refugió en los ladrillos, ¿no? Que es una inversión segura, ¿no?**” (Empresariales02 - La Paz 15-07-13.rtf).

El discurso que postula que invertir en el mercado constructor-inmobiliario es la mejor alternativa, o bien, una de muy buen “rendimiento”, se extiende por doquier; y, de su mano, aquella se vuelve efectivamente una opción económica para actores de diferente tamaño. Nuestros entrevistados hablan de “refugiar en ladrillos”, de “solidez” e “inversión segura”, coincidiendo en presentar dichas inversiones como estrategias “de resguardo”, y engloban bajo dicha “operación” - de manera abstracta y generalizante-, una multiplicidad de situaciones y decisiones económicas (desde la familia que opta por comprar un departamento con un plan de cuotas, previendo la solución habitacional para la generación subsiguiente; hasta el gran inversionista que decide mover su capital de una ciudad a otra, basado en algún cálculo sobre expectativas futuras de valorización en su mercado inmobiliario).

Y aquí vuelve a evidenciarse la lógica extractiva y el carácter inherente de acumulación por desposesión que caracteriza el actual despliegue del desarrollo inmobiliario. Por un lado, el relato construido en torno a los desplazamientos de capitales desde las economías centrales hacia las periféricas desconoce o silencia que la crisis financiera capitalista iniciada en 2007/2009, cuyo epicentro se dio en algunas ciudades estadounidenses y en España, e hizo estallar el conflicto social en torno a los desahucios (Harvey, 2012). De manera análoga, el capital transnacional financia ahora este *boom urbanizador*, que es al mismo tiempo local y global, y que, en sus especificidades y particularidades, se articula con aquella dinámica general promovida por el capital. Los mercados financieros coordinan, entonces, el *desarrollo geográfico desigual*.

Además, la referencia a la inflación como base de las decisiones de inversión y los movimientos de capitales (“le da solidez a tu producto”), muestra que el mercado inmobiliario se sustenta (“se resguarda”) en el drenaje permanente de

riquezas desde el conjunto social hacia los sectores más concentrados del capital<sup>108</sup>. El cóctel de la inflación más la desregulación de los mercados de suelo y de propiedades, articula la acumulación-expropiación de riquezas y territorios en la producción del espacio; de allí que esta combinación sirva a los fines de conducir los capitales hacia el sector, y es por ello fuertemente explotada desde la discursividad empresarial.

En dicho contexto se ha potenciado el sentido socialmente extendido de “refugiar en ladrillos”, y en su connotación de *evidencia inmediata* actúa como soporte discursivo para ocultar las operaciones especulativas que capitales de promoción y desarrolladoras inmobiliarias inician y despliegan en el territorio (al equipararlas a decisiones económicas de usuarios finales, pequeños ahorristas, etc., quienes quizás optan por una estrategia de resguardo de sus magros ahorros en contextos de economías inflacionarias y monedas subordinadas al dólar).

Pero además, al mismo tiempo, nos permite entrever cómo dichas estrategias de *resguardo* se articulan con las operaciones de los grandes agentes del mercado inmobiliario en las *ciudades del boom*. Y es que la viabilidad de éstas se asienta también en múltiples acciones dirigidas a la *creación de demanda* para los nuevos productos inmobiliarios, entre las cuales la canalización de los ahorros de los sectores medios urbanos ocupa un lugar de enorme relevancia:

*“Finalmente a partir del dos mil nueve, nueve, ocho, dos mil ocho, la empresa quedó (-) nosotros manejamos, nosotros ahora les financiamos, **hemos abierto digamos una pequeña financiera, sin ningún, no mucha restricción, no muchos requisitos, solamente su papeleta de pago, que no tengan en un banco deuda, que no sean morosos. Y les financiamos un, digamos, a un interés del siete por ciento anual, lo que generalmente digamos les dan en las entidades bancarias a un dieciocho, incluso un veintidós anual, pero nosotros les damos a siete por ciento**” (Empresariales07 - La Paz 25-07-13.rtf).*

Esta necesidad permanente de *crear demanda*, se torna patente en el despliegue de todo un conjunto de novedosos productos inmobiliarios, acompañado por estrategias de marketing específicamente dirigidas a posicionarlos como condición de posibilidad para el desarrollo de determinadas formas y conceptos de la vida urbana deseable. En función de ello, se modifica de manera profunda -y concomitante- el concepto de vivienda y del espacio

---

<sup>108</sup> Los primeros, verán devaluarse sus ingresos, mientras que los segundos verán acrecentar enormemente sus ganancias.

urbano. En este sentido, se deja atrás el esquema de las cuatro “s” (suelo servido, saneado y seguro), en pos de la reproducción<sup>109</sup> incesante de nuevos estilos de residencia, circulación y uso de la ciudad. La resultante es una nueva escala de productos inmobiliarios y espacios diferenciales, dispuestos jerárquicamente según un criterio de clase y que contrastan fuertemente con la realidad circundante:

*“siempre intentamos crear demanda. No atender la oferta, o sea, no atender la demanda sino **CREAR DEMANDA**. ¿Está bien? Por eso cuando salimos, allá hace años con Natania<sup>110</sup> era porque había un sector que estaba desatendido. Nosotros **vimos que había un sector, entonces creamos un producto** que fuera demandado. ¿Está bien? Cuando vinimos a hacer Las Delicias, acá no había nada de emprendimiento country [...] creemos que lo mejor es crear demanda; y por lo tanto **vos salís con productos que no tiene nadie, no competís con nadie** porque es innovador ¿está bien? Por eso **Las Delicias fue el primer country, y los siguientes fueron el primero de cada cosa**. Cuando hicimos Valle Escondido(-) cuando creamos Valle Escondido, Valle Escondido era un producto que no era un country ¿está bien? Lotes mucho más chicos que un country, para la clase media alta. Que no tuviera servicios, que no tuvieran expensas, que no tuvieran que pagar áreas comunes como canchas de golf, este, que se yo, cancha de tenis, pileta. Eso estaba(-) ESTABA pero estaba todo afuera concesionado, entonces era otro producto novedoso” (Empresariales10 - Córdoba 30-05-13.rtf).*

*“el tema del condominio da lugar a un producto que ya(-) con un nivel de gente con un nivel adquisitivo mucho más alto. Entonces, había un vacío [...] **No había una empresa que te desarrolle, digamos, en serie. Que te pueda sacar el mismo producto, ¿verdad?, y con la misma calidad. Y manejar unos determinados costos que te permitan tener un precio competitivo**. Y la inmobiliaria ya tenía experiencia en lotes [...] y bueno, nos faltaba un paso más adelante que era inminente prácticamente. Desarrollar ya unidades terminadas” (Empresariales02 - Asunción 03-02-14.rtf).*

Más aún, el nuevo paradigma de producción del espacio y promoción inmobiliaria acaba por imponer la invención de una ciudad (la *ciudad de las corporaciones*), a partir de la *imaginación empresarial* que toma en sus manos la decisión y función de “mejorar la calidad de vida” urbana, para determinados sectores sociales:

*“Lo que pasa es que se ha cambiado de criterio de construcción, a ver... eh... los criterios urbanísticos incorporan **novedades** en los últimos años, estas novedades que incorporan no es la clásica distribución cuadrangular de calles en los cuales se preveían servicios comunes, básicos para la vivienda. Eh,... qué hace **el desarrollista también imagina una manera distinta de ofrecer vivienda**, un contexto o contorno general donde esa vivienda va a ser ubicada, quiere decir que **a los barrios clásicos, puede hacer barrios clásicos, le suma otros beneficios comunes**, en los cuales no solamente diseño, sino la organización cúbica para que dentro de los boletos compra-*

<sup>109</sup> Dijimos en el capítulo uno, *producción biopolítica*, y volveremos sobre ello en el capítulo siguiente.

<sup>110</sup> Conjuntos de viviendas dirigidos a la clase media.

venta estén contemplados estos tipos de... Beneficios adicionales, esto **surge de la imaginación de empresas que para proveer una mejora en la calidad de vida le incorporan como parte de la construcción urbanística o como parte del desarrollo urbanístico, como por ejemplo, utilizar espacios comunes, plazas o utilizar eh... qué sé yo... salones de usos múltiples, utilizar áreas deportivas, en fin... darle un plus a lo que establece la normativa** para que esas viviendas tengan distintos tipos de beneficios. Canchas de deporte, cancha de golf, todo eso, se arma en forma conjunta en un proyecto que **antes no estaban conceptualizadas como parte de una propuesta urbanística, ¿no?** Estaba, por un lado, la propuesta deportiva, por decirlo, por tomar ese, por otro lado, una contratación de servicios de gimnasia, y los desarrollistas empezaron a combinar todas esas ideas en un proyecto en conjunto que finalmente termina en la escritura, ¿no?" (Empresariales05 - Córdoba 03-05-13.rtf)

"**Manantiales es una ciudad dentro de una ciudad** entonces vos en Manantiales ahí toca todos los **conceptos de ciudad** porque uno podría decir bueno vendo los lotes, hago así que se yo, me voy económicamente y chau me fui y lo dejé en el caos. **Lo difícil de hacer ciudad cómo completas, cómo unís y cómo continúa eso desarrollando** sin que se vaya a destruir. ¿Cuáles son los difíciles? Los espacios públicos son difíciles que se cuiden, ¿sí o no? Si hay espacios públicos..." (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf).

Son las corporaciones las que se adjudican y desarrollan la "conceptualización de la propuesta urbanística"; ellas son las que "hacen ciudad". La promoción inmobiliaria se presenta así como un "proyecto de ciudad"; y, al hacerlo, vuelve visible la vigencia de un modo de producción cada vez más flexible donde la intervención de un conjunto de elementos inmateriales y de *valores simbólicos* adquiere cada vez mayor centralidad. Aquí afirmamos, incluso, que el proyecto mismo de acumulación a través de la producción del espacio descansa en la asimilación progresiva del territorio de la ciudad a la semiótica del capital. Lo que se ofrece, con la mercancía inmobiliaria como mediación, es efectivamente un *modo de vida*.<sup>111</sup>

Es por ello que una parte cada vez más importante de la estrategia de acumulación debe redirigirse a la modulación de la espacialidad, al mercado y a las subjetividades en la nueva métrica de la *ciudad del boom*. Volveremos sobre ello más adelante en esta tesis, basta aquí con hacer notar el vínculo que emparenta el boom, con los "ladrillos-refugio", y a éstos con la "creación de demanda".

Interesa ahora mostrar que todo ello se sirve de una amplia y sofisticada gama de instrumentos y operaciones financieras sin los cuales el actual patrón de producción de ciudad no logra realizarse en el mercado. Sin pretender un

---

<sup>111</sup> El "modo de vida" es, entonces, mucho más que una estrategia publicitaria.

análisis exhaustivo de esta ingeniería, quisiéramos puntualizar los instrumentos y estrategias más frecuentes y explicar brevemente su funcionamiento. Pues, a través de ellos, adquiere notoriedad la subordinación de porciones crecientes de tierras y espacios de la ciudad y de la forma urbana misma a la lógica financiera y a las dinámicas de valorización de flujos de capitales no-productivos y especulativos.

En el *equipamiento financiero* más frecuente en los tres casos de estudio encontramos:

- El *fideicomiso*: se trata de un instrumento financiero que permite la creación de un patrimonio autónomo sobre bienes inmuebles o capitales, por un tiempo determinado y en base a un contrato legalmente establecido. El fideicomiso permite deslindar responsabilidades judiciales de los propietarios originales de esos bienes, y así sustraer bienes y capitales de otros circuitos económicos para ponerlos a funcionar de manera resguardada en el mercado, en este caso, a través de proyectos de inversión y de negocio concretos en la producción de ciudad. Este instrumento cumple la doble función de garantizar la disponibilidad de tierra/capital y de otorgar un marco de *inmunidad* a las inversiones<sup>112</sup>.
- Las *preventas o ventas en pozo*: constituyen una modalidad comercial que admite la venta de un producto inmobiliario antes de su real construcción y existencia. Lo que se vende, entonces, es un proyecto de inversión, a un precio más bajo que el que –supuestamente- tendría el producto terminado. Utilizada mayoritariamente para la venta de departamentos, esta herramienta permite a las empresas obtener el dinero necesario para realizar las inversiones, pagar a los proveedores, afrontar los salarios de los trabajadores, etc. previo al inicio de la ejecución de las obras y durante la misma, sin tener que recurrir al financiamiento bancario y sin necesidad de adelantar capital propio. Esto reduce el riesgo de la empresa y comprometiendo el dinero de usuarios, ahorristas y pequeños inversores<sup>113</sup>.

---

<sup>112</sup> “Hay una figura legal que es el fideicomiso, ¿verdad? **Entonces creamos un patrimonio autónomo sobre el inmueble, y nos evitamos problemas que veníamos teniendo con la administración, ¿verdad?** De repente, fallece el propietario, hay alguna traba judicial, alguna inhibición, entonces esto corta el circuito natural que viene a hacer un lote” (Empresariales02 - Asunción 03-02-14.rtf).

<sup>113</sup> “O sea, si tú te das cuenta en menos de dos cuadras tienes tres edificios nuevos, digamos. Entonces esta zona que también era casita, casita, casita, están levantando edificios. Y te digo, en preventa, qué quiere decir preventa, **cuando los constructores**

- Los *planes de financiamiento a largo plazo*, o bien, la *instalación de financieras propias*: se trata de una estrategia financiera y de comercialización mediante la cual las mismas empresas que desarrollan y venden los productos inmobiliarios generan opciones de acceso al “crédito hipotecario” para usuarios y ahorristas. Aquí ya no existe mediación estatal o bancaria para la generación del financiamiento, sino que las empresas inmobiliarias y desarrolladoras absorben esta función. Es una modalidad que aparece como estrategia de recreación de la rentabilidad cuando el primer auge de superávit de capitales empieza a aminorar. A partir de ello, las empresas se transforman en una fuente de acceso financiado a la vivienda para las clases medias y un número creciente de estas familias se endeudan por años con las desarrolladoras inmobiliarias. En los casos de estudio existen desde planes en 150/180 cuotas fijas en moneda local, hasta planes que otorgan un interés más bajo que el ofrecido por los bancos y planes que contienen alguna cláusula de reactualización según índices de inflación avalados por las Cámaras Empresariales<sup>114</sup>.
- Las *alianzas estratégicas con el sector bancario y otras instituciones financieras públicas y privadas*: en su versión más desarrollada puede existir un acuerdo directo y explícito entre una empresa y un banco/institución financiera, en donde el banco financia el proyecto concreto de inversión inmobiliaria (por ejemplo: un edificio), al mismo tiempo que genera las opciones de crédito para los compradores de los productos terminados (los departamentos). La empresa consigue el capital para poder invertir, cierta

---

**empiezan a hacer los edificios, ya sacan a la venta y te dicen “en dos años este edificio va a estar listo”. Entonces, qué hace la gente, lo compra en preventa, por qué, porque en preventa el metro cuadrado te cuesta seiscientos, setecientos dólares, cuando el edificio está terminado, en esta zona el metro te va a costar mil dólares [...] En algunos casos tú puedes decir qué riesgo, o sea, no sabes lo que estás comprando, PERO te sale mucho más barato, hacerte tu bien, comprarte cuando están empezando un edificio que comprártelo cuando el edificio está concluido. Entonces los empresarios básicamente empiezan a construir y ya lo han vendido a todo el edificio”.** (Empresariales01 - La Paz 12-07-13.rtf).

<sup>114</sup> “el déficit habitacional que hay en la provincia y en la ciudad es tremendo. Vos tenés, en el país; no estoy seguro, muy seguro de la cifra; pero tenés un déficit habitacional de dos millones y medio de viviendas (...) Estamos hablando de doscientas mil, ¡doscientas mil viviendas! ¿Saben la cifra que es eso? Que el Estado no las va poder solucionar. No tiene ni fondos para solucionar. Entonces el sector privado(-) Es lo que está haciendo parte de la CEDUC. O sea, vendiendo departamentos en ciento cincuenta cuotas. Es como si fuera una financiación(-) ES una financiación a largo plazo que no la hace el Estado porque no están dadas las condiciones. Y, mientras haya la inflación ésta, no va a haber créditos hipotecarios” (Empresariales08 - Córdoba 23-05-13.rtf).

garantía de realización del valor de sus productos mediante las ventas con crédito, y el banco/la institución financiera obtiene altos rendimientos mediante las tasas de interés. En otros casos, no se trata de acuerdos entre partes sino que, en el contexto general, existen facilidades de acceso al crédito por parte de instituciones financieras públicas o privadas, y las empresas ofrecen productos inmobiliarios acorde a esas posibilidades de créditos<sup>115</sup>.

- Y, por último, la incorporación creciente de *operaciones en el mercado de valores*: si bien no se trata de una modalidad extendida en nuestras ciudades, creemos importante indicarla aquí como otra de las formas posibles de desarrollo de la actual estrategia de valorización en la producción del espacio urbano, dado que ésta ha sido la tendencia que la misma ha tomado en otros distritos urbanos de la región y del mundo. Entre las operaciones mencionadas por los entrevistados, se encuentran la emisión de Obligaciones Negociables (títulos de deuda), la Securitización o Titulización de Cartera Hipotecaria<sup>116</sup> y los Fondos Comunes de Inversión<sup>117</sup>.

---

<sup>115</sup> “otra cosa que hizo y que movió mucho la economía acá en el país es que el gobierno facilitó a través de la AFD, que es la Asociación Financiera de Desarrollo, un fondo para que los bancos puedan **generar crédito a los consumidores finales, blandos**, por más que no sabían(-) nunca llegamos a tener créditos **a más largo plazo**; acá el plazo más largo era a cinco años, y ya era un milagro que tengas a cinco años, era con una tasa muy alta. [...] Y bueno, esos créditos a tasas bajas, en guaraníes, hicieron que se mueva, desde el 2010, que se mueva la economía bastante” (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf)

“**las empresas ya tienen un banco**. Por decirte Girasoles trabaja con el banco Visa, entonces todos los que le compran a DICA, a los de Girasoles, ya se van al banco Visa al que el banco Visa haga el desembolso, le pague a los constructores y se quede (...) Y esa es otra ventaja que ha habido en esta (-) en este movimiento de la construcción, y es que la banca ha dado mucha facilidad en crédito para la vivienda. Entonces la gente que antes no tenía oportunidad de comprarse un departamento porque inclusive los intereses eran altos, sacar un crédito del banco era complicado, **toda la gente ya ha podido acceder a un crédito financiero para comprarse su vivienda. Y eso ha sido por las facilidades que ha dado la banca**. Entonces eso también permite que los constructores construyan más, porque la gente sí puede sacar un préstamo fácilmente para comprar su vivienda, con la garantía de la misma vivienda. Entonces de pronto **si yo no tenía nada y no podía sacar un crédito porque no tenía con qué garantizar, ahora el banco te garantiza con la propia vivienda e intereses** que oscilan entre el cinco punto cinco por ciento, seis punto cinco por ciento anual” (Empresariales01 - La Paz 12-07-13.rtf).

<sup>116</sup> Refiere a una técnica financiera que consiste en agrupar un conjunto de derechos de crédito –deudas- provenientes de préstamos inmobiliarios a los compradores finales, para colocarlos luego entre los inversores del mercado de valores, quienes obtienen el derecho a recibir pagos futuros por esos créditos. Con esta técnica, las desarrolladoras logran transferir a los inversores el riesgo financiero que acompaña a los préstamos

<sup>117</sup> Patrimonio constituido por el aporte de diversos partícipes, administrado por una sociedad gestora y una entidad depositaria, que se utiliza para invertir en valores, divisas o inmuebles; el valor de la cuota parte varía según la rentabilidad del fondo. Suelen

En buena medida, la rentabilidad de las operaciones capitalistas contemporáneas de producción de ciudad descansan en la capacidad del empresariado desarrollador para ir moviéndose de unos instrumentos y herramientas a otras, combinándolos, intercalándolos, a partir de una re-lectura permanente de la coyuntura económica y el movimiento de los mercados de capitales e inmuebles<sup>118</sup>. Uno de nuestros entrevistados lo anuncia como la necesidad permanente de hacerse de fondos, de seguir evolucionando y “seguir en la rueda”<sup>119</sup>. Y esa “rueda”, claro, no distingue entre capitales lícitos o ilícitos, legales o ilegales. De hecho, el mismo empresariado reconoce sin tapujos que, en la actualidad, una parte del negocio inmobiliario y la producción de ciudad se

---

considerarse una alternativa de inversión de “bajo riesgo” por la diversificación de opciones que supone.

<sup>118</sup> Como veremos en el capítulo siguiente, el otro factor determinante del actual patrón se relaciona con las formas de adquisición de la tierra.

<sup>119</sup> “En el año mil nueve noventa y cinco...(-) O sea, ¿qué es lo que hacíamos nosotros? En el año noventa y cinco metimos la primer **Obligación Negociable de una Pyme. Fuimos un leading-case en el país. Fuimos la primer empresa no financiera, no bancaria, que emitía una ON. O sea, nos financiamos a través del mercado de capitales.** ¿Está claro? Entonces comenzamos, desde ese momento, a hacer distintas alternativas y papeles en el mercado de capitales. ON, el Edificio Inteligente se hizo con un **fideicomiso financiero. O sea, nosotros emitimos un papel financiero, con el cual obtuvimos fondos para hacer el edificio y devolver, una vez que se vendía, la plata.** [...] hicimos la primera **securitización de cartera hipotecaria.** ¿Qué era eso? Nosotros les entregábamos la vivienda a nuestros clientes y nuestros clientes tenían una deuda bancaria. Un deuda, digamos, hipotecaria. Entonces nosotros (-) tomábamos esa cartera de clientes ¿está bien? y emitíamos un papel con una calificación, de la cual nos hacíamos fondos; cedíamos la cartera de clientes en el mercado hipotecario, **nos hacíamos de fondos y seguimos evolucionando. Y le podíamos hacer la casa a otros y prestarles a otros. Cuando juntábamos otra cartera de clientes con hipoteca, securitizábamos esa cartera,** ¿me entienden? O sea, teníamos una evolución y securitización de cartera hipotecaria [...] Al desaparecer las AFJP, el mercado de capitales se achica mucho en el país [...] Nos encontramos con que nosotros comenzamos haciendo viviendas y financiándolas con un sistema determinado. **Hemos tenido que ir evolucionando ese sistema de financiación de la vivienda, a través del tiempo; porque las variables económicas, las variables políticas cambiaron, y hacen que vos te tengas que ir adecuando a cada realidad.** Entonces yo te comento(-) te comenté cómo empezamos. Hoy ¿cómo estamos? Nosotros basábamos Natania, prácticamente el cien por cien, en esto que te digo de securitización de cartera hipotecaria. Al no poder hacerlo, nosotros largamos planes de vivienda en donde la gente aportaba para alcanzar cuarenta por ciento más o menos de su vivienda. Cuando llegaban al cuarenta por ciento, ahí elegían el barrio y elegían la vivienda ¿está bien? Y nosotros tomábamos el compromiso de construísela en el transcurso del año. Al año tenía ejecutada la vivienda(-) o TIENE, que eso hoy en día es así. Al año tiene la vivienda. **Y con la vivienda construida nuestro cliente va, saca un crédito hipotecario, ya sea del Banco de Córdoba(-) el crédito Tu Casa del Banco de Córdoba ó el Banco Hipotecario(-) el Banco Nación,** que está dando créditos hipotecarios; nos cancela el saldo de vivienda que tiene y se va a vivir ¿Está bien? Y nosotros otra vez volv(-) **y seguimos con la rueda**” (Empresariales10 - Córdoba 30-05-13.rtf).

financia a partir de la reconducción de capitales desde mercados ilegales, informales y/o ilícitos:

**“es una manera de salir con la plata de Argentina. Ya el argentino, vos sos argentina, quiere tener algo afuera. Tiene plata negra por naturaleza, por historia de la economía no puede ser(-) no ser precavido. (...) toda mi plata está en peso (...) en cualquier momento te matan(-) históricamente el ciudadano argentino fue perjudicado por las políticas económicas de los políticos de turno. Entonces, quién más, quién menos, tiene **plata escondida**. Y la mejor manera es hacer en nuestro país, que no seremos un país del primer mundo, pero sacan renta. Y yo creo que toda esa plata viene acá. Entonces (...) va la vida, ¿verdad? **Son compradores de un departamento, no es que vienen y compran un edificio, no es un Pablo Escobar que viene del tráfico y te compra dos edificios**. No, son grupos, desarrollistas argentinos, que tienen su clientela, y en vez de comprar en Buenos Aires, compran en Paraguay”** (Empresariales05 – Asunción 04-02-14.rtf)

O bien lo admite entre líneas:

**“no sólo en la construcción, en todo Bolivia hay plata. Hay harta plata, por qué, tenemos el (-) ese es otro tema: tenemos los ingresos del petróleo, ingresos de las minas, **otras cosas más que no puedo decir**”** (Empresariales06 - La Paz 25-07-13.rtf)

Pero además, esta captación de dinero “en negro” -lavado de dinero-, puede también formalizarse a partir del establecimiento estatal de mecanismos de *blanqueamiento de capitales y sinceramiento fiscal*<sup>120</sup> como estrategias de inyección de capitales a la economía formal/legal, que se sirven del instrumental financiero y responden a su lógica.

### **De “ruedas”, “burbujas” y anclaje al territorio**

La bonanza económica, el encauzamiento de capitales hacia el sector y la altísima rotación de los mismos -viabilizada por la dinámica financiera precedentemente expuesta- ha provocado que a los *movimientos estructurales generales* del mercado de suelo, se sume en las tres ciudades un *movimiento coyuntural general* que profundiza al corto plazo la presión al alza de los precios (por el arribo de grandes flujos al sector y la ampliación de la demanda frente a una oferta inelástica). Esto forja—un escenario más que propicio para el surgimiento y/o posicionamiento de agentes económicos especializados en

<sup>120</sup> En diciembre de 2016, la desarrollista cordobesa EDISUR, lanzó el primer fondo común cerrado de inversión del interior del país. Se trata de una iniciativa enmarcada en el régimen de sinceramiento fiscal impulsado desde el gobierno nacional, que permite a los tenedores de dinero en negro, suscribir cuotas-partes de un fondo de inversión inmobiliaria y/o de energías renovables, evitando así el pago de impuestos. Al respecto, ver nota del diario La Voz de fecha 4/12/2016: “Edisur lanzó fondo para blanqueo”. Disponible en <http://www.lavoz.com.ar/negocios/edisur-lanzo-fondo-para-blanqueo>

captar las *ventajas* producidas por dichos movimientos,—propulsando así escenarios y operaciones de especulación pasiva e inductiva:

**“Acá el secreto es saber cuánta plata querés gastar, qué querés hacer y en cuánto tiempo querés ganar.** “Yo quiero ver lo que me dé una renta, no tengo apuro”. Si soy más grande, bueno, “yo quiero algo que me dé renta mensual y que me permita vivir”. O digo “Yo quiero algo de compra-venta ya. Y quiero comprar esto y vendo lo otro, compro esto y vendo lo otro...” Entonces si lo hago para renta mensual, bueno, quiero un edificio, yo particularmente, digo, “bueno, yo quiero construir un edificio en un lugar donde tenga gente de clase media, media alta, donde pueda alquilar departamentos a un buen precio sin que sea el costo mayor. Y que pueda tener constantemente alquilado”. Entonces eso me genera un movimiento mensual [...] Para mí, en realidad si te tengo que aconsejar **no importa qué compres si eso te genera una renta, si eso te genera una rentabilidad. No importa que compres algo de un nivel muy alto o no tan alto. Si yo compré en 50 y puedo venderlo en 100 en poco tiempo, es un buen negocio. Si yo compré en 50 y puedo sacarle una renta entre el 10 al 15% todos los meses, o anual, es buenísimo. Entonces, ¿dónde hacer eso? Para eso estamos nosotros. Para ese tipo de cosas. Para dar el mejor consejo”.** (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf)

**“nosotros tomamos lugares postergados y nosotros le ponemos valor al terreno nuestro y al terreno de los otros.** En esto no hay ningún espíritu filantrópico, lo hacemos porque es un buen negocio. **¿Qué es un buen negocio? Que compramos el terreno muy barato. Compramos donde nadie quiere.** ¿Cómo valen los terrenos? Cuando uno empieza... la primera pregunta cuando alguien me ofrece un terreno es cuál es el rendimiento, esa es la primera pregunta. El rendimiento de qué, cuántos metros salen. Entonces, los sectores de Córdoba están con matices está claramente identificado su porcentaje Nueva Córdoba se lleva entre el 25 al 35 del porcentaje del rendimiento del terreno el dueño del terreno [...] General Paz tiene entre un 15 y un 20, la Colón tiene entre un 14 y un 13 o un 18 dependiendo las posiciones o el tamaño. Lo que pasa es que **estos terrenos grandes empiezan a encontrar pocos jugadores para comprarlos** porque no todos tienen la escala para poder hacer tamaño” (Empresariales07 - Córdoba 22-05-13.rtf).

En términos generales, también este aprovechamiento de los movimientos en los mercados de suelo permite a los agentes y capitales del desarrollo inmobiliario apropiarse de las rentas urbanas: de las rentas absolutas en las fases (o zonas) de crecimiento cuantitativo y expansivo con consumo de nuevo suelo (extensión de las manchas urbanas, cambios de uso de suelo de rural o industrial a residencial o comercial, etc.), y de las rentas diferenciales en las fases (o zonas) de reconfiguración, modernización y transformación de determinadas áreas urbanas —lo que Marcelloni (2012) llama “el crecimiento de la ciudad sobre la ciudad”. Además, las operaciones especulativas y el ordenamiento del mercado inmobiliario en función de expectativas futuras de capitalización de las rentas decantan en sobre-proyecciones de precios e incipientes burbujas especulativas:

**“no sé si conocés la zona de Santa Teresa y la zona de Aviadores [...] Hubo una suba del 400% más, ponele(-) ER: ¿El precio del suelo? EO: Sí, el precio del suelo. En dos años [...] Pasó también un poco que hubo muchos grupos -argentinos, uruguayos,**

*grupos de extranjeros en general- que ¿qué hicieron? Gastaron capital, compraron la tierra, pero alguien les dijo que pueden alquilar a una suma que es desesperadamente alta [...] una sobrevaloración o una sobre proyección, vamos a decir, de lo que puede ser. Alguien le dijo que podía rentar, pero vos no tenés acá, a nivel local, no tenés más del 20% de personas del total de lo que está ahí que se pueda ocupar esa cantidad de edificios de departamentos que se van a hacer, a los precios que se van a vender [...] pero **al que lo compra y lo vende seguramente gana enseguida**" (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf).*

*"se están dando cuenta que por el boom de la construcción todo el tema de inmobiliaria se **ha subido el precio hasta en un casi 1000%**. Por ejemplo, en la avenida Bush en 2004, el precio del m<sup>2</sup> del terreno estaba en U\$D 300, incluyendo la casa más. Pero, hoy en día lo mínimo, lo mínimo, es U\$D 1200, cuatro veces más. Y en la zona sur está igual" (Empresariales04 - La Paz 23-07-13.rtf).*

Es así que evidenciamos que el valor monetario termina por perder cualquier conexión con los procesos materiales de producción y consumo de espacio. Con la integración creciente de los mercados inmobiliarios y financieros, la subordinación de la producción de ciudad y del territorio urbano a los cálculos especulativos resulta cada vez más evidente. Sin embargo, y contrario a aquellas acepciones que abordan al capitalismo financiero únicamente desde su faz desterritorializada, insistiremos aquí en que el mismo, lejos de desanclarse del territorio, adquiere en el mercado inmobiliario un carácter espacializado y arraigado (cuya expresión es la desintegración de la organización espacial previa y la producción de un nuevo despliegue y reordenamiento territorial).

Veremos en el capítulo siguiente que es también en esa faceta territorializada que logra efectivizarse la expropiación de lo común (y no solamente en la extracción de riquezas mediante instrumentos financieros). Pero, además, adelantamos aquí que esos *puntos de anclaje* del capital financiero al territorio son *necesariamente* móviles y dinámicos. Desde la particularidad del requerimiento de superar el *obstáculo del suelo* al inicio de cada ciclo del capital en el sector, hasta los fenómenos de formación y apropiación de las rentas del suelo, todas las formas y dinámicas espaciales del actual patrón de acumulación dan cuenta de esa doble necesidad de anclaje y movimiento.

Es por ello que afirmamos que la predominancia financiera en la producción del espacio, en su métrica, emerge en una contradicción inmanente: aquella que se da entre la fijeza y la movilidad del capital (o quizás, entre sus *fracciones fijas* y sus *fracciones móviles* al interior del sector inmobiliario). Si en este ámbito particular su dinámica precisa cada vez mayor escala y velocidad en las transformaciones espaciales, aquella encuentra un límite en la particularidad de



### Capítulo 3

#### ***Ciudades del boom 2: disposición del suelo, medios de despojo y reordenamiento urbano***

En el capítulo dos hemos presentado el despliegue del nuevo paradigma de producción de ciudad en los casos de estudio: situamos la extensión del sistema de promoción inmobiliaria en el contexto del “boom”, describimos los desplazamientos en la composición del sector en cada ciudad, señalamos algunos elementos referidos a la formación y apropiación de las rentas de suelo, y expusimos los instrumentos mediante los cuales comienza a instituirse la integración creciente de los mercados inmobiliarios y financieros. Todo ello nos permitió dar cuenta de las formas de disposición y los movimientos del capital en la ciudad de las corporaciones.

A partir de allí, afirmamos que el territorio urbano queda sujeto a los designios de las estrategias de reproducción y acumulación de los capitales de promoción - volcados *ahora* al negocio de la producción de ciudad- e inmerso en su lógica financiera-extractiva.

Ahora nos ocuparemos de puntualizar las estrategias que las empresas y las corporaciones despliegan y ponen en juego a los fines de *acceder* y *disponer* de tierras urbanas para el negocio inmobiliario, sosteniendo que la efectividad de la nueva dinámica de producción de ciudad estriba cada vez más en este accionar específico.

A medida que se extienden las operaciones inmobiliarias por el territorio de la ciudad, el obstáculo del suelo tiende a *agravarse*: existen cada vez menos terrenos *vacantes* y disponibles para los emprendimientos y aquellos acusan *precios de anticipación* lo suficientemente altos como para poner en jaque la rentabilidad de los proyectos de inversión y los capitales de promoción. Frente a ello, toda opción susceptible de ser utilizada para disminuir (o eliminar) los costos de acceso y acondicionamiento de los terrenos, o bien para extraer la máxima rentabilidad posible de una superficie limitada, se-vuelve definitiva para las operaciones inmobiliarias y sus cálculos de rentabilidad.

En tal escenario, las determinaciones de la rentabilidad se imponen por sobre las demás valoraciones posibles de los usos y disposiciones urbanas (ambientales,

sociales, de resguardo cultural, etc.), produciendo el mencionado fenómeno de *arrasamiento-reordenamiento urbano* que, no solamente trastoca a gran escala los valores de uso y espacios históricos de la ciudad (localizaciones, distribuciones, formatos habitacionales, etc.), sino que comienza a delinear todo un reordenamiento político de gobierno de la ciudad<sup>121</sup>.

En el presente capítulo sostenemos que ese nuevo despliegue espacial se sirve de la creación y/o el uso de una variada serie de mecanismos (desde el ordenamiento de las políticas urbanísticas y los procesos judiciales, hasta el uso directo de la violencia física), que aquí conceptualizamos como *medios de despojo* en función de que su objetivo principal responde -sin mediaciones- a lograr el vaciamiento de los espacios requeridos y el desplazamiento de su población actual<sup>122</sup>.

En términos amplios, podemos afirmar que corresponden también a esta operatoria los mecanismos<sup>123</sup> –introducidos en el capítulo dos- dispuestos para captar los ingresos/ahorros de los sectores medios, y conducirlos hacia los circuitos de comercialización de las ofertas inmobiliarias. Sin embargo, interesa aquí remarcar el lugar central que ocupa la disposición de la tierra, entendiendo que la misma comprende tanto las formas en que se accede a ella, como los modos en que se configura su uso.

Postulamos que, en el modo contemporáneo de producción de ciudad, los *medios de despojo* ocupan un lugar tan fundamental como el de los medios de producción; dado que de ellos depende la formación y aprovechamiento de las rentas de suelo. De allí que, lejos de considerarlos como elementos extraeconómicos intervinientes en la dinámica del sector, enfatizamos sobre la importancia económico-política que adquieren en la forma actual de la urbanización capitalista.

Los *medios de despojo* refuerzan la *movilidad* en la producción del espacio urbano<sup>124</sup> a partir de la redefinición y recreación permanente de las connotaciones, características y fronteras espaciales. Al mismo tiempo,

---

<sup>121</sup> Nos ocuparemos de ello en la sección subsiguiente de esta tesis.

<sup>122</sup> Abordaremos estos efectos (dislocación de los modos de vida, ruptura del tejido social de la ciudad, delimitación de experiencias subjetivas marcadas por trayectorias de desposesión) en la tercera sección de esta tesis.

<sup>123</sup> Preventas o ventas en pozo, planes de financiamiento a largo plazo.

<sup>124</sup> Aquella que introdujimos en el capítulo dos como requerimiento indispensable de la absorción de capitales y las estrategias de acumulación/expropiación inmobiliarias.

resuelven el anclaje –la inmovilización- de los capitales financieros al territorio. Es el accionar de los agentes del capital el que sustenta en buena medida -y en periodos muy cortos de tiempo- la transformación de grandes extensiones de suelo que pasan de ser consideradas *campo a ciudad*, de *periferias a nuevas centralidades*, de *zonas degradadas a vanguardias del desarrollo urbano*, etc.; con la consecuente habilitación y apropiación de nuevas rentas urbanas.

La producción del espacio en la ciudad de las corporaciones se asienta, entonces, en la articulación entre:

- la *lógica y los instrumentos financieros* para la disposición, conducción y valorización del capital;
- los *medios de despojo* para la liberación y disposición de las tierras y, con ello, para el reordenamiento territorial y poblacional urbano.

***La destrucción propositiva: densificar, anexar/incorporar, revalorizar, zonificar***

La promoción inmobiliaria y el despliegue de la lógica financiera en la producción del espacio traen consigo la desintegración de la organización espacial previa, o bien la integración de sus resultados en su propio despliegue. De este modo, nuestras ciudades van *cambiando su rostro* en función de concretas operaciones espaciales dirigidas a introducir extensiones crecientes de suelo urbano y no urbano en la dinámica territorial de la ciudad de las corporaciones, subordinándolas a las directrices de acumulación y valorización de los capitales de promoción.

Como anticipamos en los primeros capítulos de esta tesis, dichas transformaciones adquieren la forma de la *destrucción creativa* o *destrucción propositiva*, involucrando en un mismo movimiento económico-político acciones de destrucción/despoblamiento y de reconstrucción/repoblamiento de los territorios, en las que el polo del *arrasamiento* de las anteriores configuraciones espaciales se muestra tan relevante como las dinámicas de *reordenamiento* posteriores a las que da lugar<sup>125</sup>. Es también por esta vía que los agentes del

---

<sup>125</sup> A modo de ejemplo: será necesario el *deterioro* del centro urbano tradicional o histórico, para que emerjan como posibles las *nuevas centralidades* o las *centralidades múltiples*; será necesario el desalojo de barrios y asentamientos populares, para la apropiación de sus tierras por parte de la inversión inmobiliaria, etc.

capital buscan superar las limitaciones relativas al ciclo del capital en el sector derivadas del *obstáculo del suelo*, y ampliar sus posibilidades de desarrollo en el mercado inmobiliario, ya sea volviendo disponibles nuevas tierras, o explotando al máximo aquellas que ya poseen.

Miele (s/f en Carlos, 2015) llama la atención acerca de las contradicciones inherentes a la migración de capitales hacia la producción del espacio. Señala, siguiendo a Bothelo (2005), tres *obstáculos* a la reproducción del capital en el sector inmobiliario: la propiedad privada de la tierra, la valorización del suelo urbano y la *escasez del espacio*<sup>126</sup>.

En primer lugar, la propiedad privada del suelo urbano, condición central de la reproducción capitalista, se torna también impedimento para el avance del nuevo patrón de producción del espacio. Por un lado, ello se vincula directamente con la emergencia de una fracción especializada del capital (el capital de promoción), tal como lo explicamos en el capítulo uno; pero, además, la propiedad privada de la tierra opone a los intereses del sector inmobiliario decisiones de grandes y pequeños propietarios sobre el uso del espacio tomadas de acuerdo a parámetros distintos a los de la rentabilidad capitalista.

En segundo lugar, la valorización del suelo urbano, entendida como un aumento de su precio debido a la incorporación de infraestructuras, a los movimientos cíclicos de la economía, a la jerarquía de los precios de demanda, entre otros factores, redundando en una disminución del lucro de los emprendimientos inmobiliarios.

Por último, la *escasez del espacio sin uso -vacío-* en la ciudad y sus alrededores, se hace evidente con el avance de la urbanización y, particularmente, cuando se han agotado las posibilidades de extensión de la mancha urbana, por ejemplo, vía parcelamiento de antiguas chacras periurbanas.

Frente a ellos, los capitales inmobiliarios ponen en marcha estrategias puntuales para la adquisición de nuevas tierras y su puesta en disposición para la reproducción del capital. Las leyes de oferta y demanda son sólo uno de los tantos elementos a tener en cuenta; también deben considerarse aspectos técnico-constructivos, judiciales, normativos y de política pública, sociales y

---

<sup>126</sup> El autor usa el concepto de la lengua portuguesa *raridade do espaço*. Aquí lo traducimos como *escasez del espacio*, pero la noción de *raridade* es, en realidad, más amplia que la de *escasez*; aquella puede traducirse como rareza, exclusividad, particularidad.

urbanísticos. Al respecto, se observan en los casos de estudio incluso estrategias de acceso al suelo que rayan con la ilegalidad y se despliegan a partir del uso de la violencia.

Para visibilizar las acciones dirigidas por el capital en ese sentido, proponemos indagar, en primera instancia, los discursos empresariales referentes a las *líneas de acción* prioritarias en función de las cuales el territorio de las ciudades es (o debiera ser) reconfigurado y transformado. Creemos que allí se vuelven visibles las estrategias y operaciones espaciales que las empresas y corporaciones extienden para *superar* los obstáculos a la reproducción del capital en el sector, que mencionamos más arriba.

Identificamos cuatro modalidades principales de intervención sobre el territorio urbano, a saber: la *densificación*, la *anexión o incorporación*, la *revalorización* y la *zonificación*. Se trata de operaciones espaciales que bien pueden combinarse en un mismo emprendimiento inmobiliario, pero que aquí consideramos necesario distinguir -al menos en un primer momento- a los fines de especificar los incentivos e intereses económicos particulares que las promueven y sus efectos en relación al ordenamiento espacial y poblacional.

La primera de ellas, la *densificación*, designa una operación espacial dirigida a lograr un uso más intensivo del suelo urbano (en lugar de un crecimiento expansivo), principalmente a partir de la construcción vertical y la reconversión/refuncionalización del uso de predios que se consideran bien localizados (por la accesibilidad y la dotación de infraestructuras y servicios urbanos), pero *subutilizados*, *deteriorados* o *vacantes*. Se trata, por un lado, de una extendida -y ampliamente aceptada- propuesta de ordenamiento urbano, promovida tanto por urbanistas como por gobiernos y organismos internacionales<sup>127</sup>, bajo el argumento de proveer una solución para el problema de la dispersión poblacional y la ineficiencia/insustentabilidad en la provisión de servicios básicos e infraestructuras.

Pero, además, y librada al interés corporativo, la densificación estructura una de las principales estrategias para aumentar la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias al permitir un aumento de la edificabilidad de cada proyecto y reforzar el aprovechamiento de rentas primarias diferenciales. En el capítulo uno

---

<sup>127</sup> Ver por ejemplo: el Programa de Densificación Urbana de la Municipalidad de Córdoba (2010)

señalamos que mediante la acumulación de espacio construido en un mismo lote, el inversor logra obtener ganancias excepcionales. Agregamos ahora que, a partir del incremento en los precios del suelo derivado del “boom”, la técnica de la densificación mediante la construcción en altura tiende a intensificarse ya que la alta incidencia de los sobrepuestos sólo puede soportarse a través del aumento de las unidades construidas por terreno.

De este modo, la densificación deriva en una sobrecarga y agotamiento de la infraestructura urbana preexistente, a la que sólo se podrá hacer frente dirigiendo las nuevas inversiones hacia las zonas *transformadas*. Algunos autores afirman que las políticas y normativas favorables a la densificación, generan una brecha entre la renta de suelo que se obtiene actualmente del uso de un terreno y la renta potencial del mismo tras ser modificado por el capital privado (De Coss, 2017; Salazar Ferro, 2001).

Esta brecha funciona como un incentivo a los desarrolladores para construir más unidades (habitacionales, comerciales) en terrenos antes destinados a vivienda unifamiliar o usos menos densos, abonando la carrera por edificar con mayores rendimientos y transformar completamente sectores puntuales de la ciudad (aquellos habilitados por los códigos de edificación de cada ciudad). Es por ello también que la densificación se vincula estrechamente con el fenómeno denominado por una parte de la bibliografía como *gentrificación urbana*<sup>128</sup> y que aquí preferimos enunciar como el desplazamiento de poblaciones con menores ingresos y repoblamiento del área con residentes de mayor poder adquisitivo.

---

<sup>128</sup> Ampliamente utilizado y conceptualizado con posterioridad, la noción de “gentrificación” fue creada por Ruth Glass en 1964 (en Almeida Vasconcelos, 2013) para describir la invasión de los barrios operarios de Londres por las clases medias locales. Desde su mirada, la llegada de estas familias había desembocado en la valorización de los inmuebles y posterior expulsión de los trabajadores de sus históricos espacios de residencia. El modismo gentrificación proviene del inglés “gentry”, palabra que designa a la pequeña nobleza, y que no necesariamente tiene sentido en los contextos latinoamericanos. En su texto “Contribución para un debate sobre procesos y formas socioespaciales en las ciudades”, De Almeida Vasconcelos (2013), además de otorgarnos una recapitulación y recorrido por el andamiaje conceptual que las ciencias sociales han construido y utilizado para caracterizar y analizar los procesos de segregación socioespacial, nos comparte una interesante advertencia de Pierre Bourdieu que nos interesa aquí reproducir: “la visión del mundo dominante (una forma de violencia simbólica) se impone a través de la imposición de problemáticas y categorías de pensamiento” y “todos los conceptos de los cuales hablamos hoy [...] circulan, frecuentemente mal traducidos, en el mundo entero, tornándose problemáticas impuestas. Eso porque aparecen como universales, cuando, en realidad, universalizan particularidades americanas” (2013: 35) [la traducción es propia]. El llamado es entonces a una politización teórica, una historización y un abordaje crítico de las categorías de análisis que reproducimos en nuestros trabajos.

En nuestras entrevistas, a pesar de los disímiles índices de densidad poblacional que acusan los casos de estudio (4.480 hab/km<sup>2</sup> en Asunción, 2.308,3 hab/km<sup>2</sup> en Córdoba y 1.861 hab/km<sup>2</sup> en La Paz), encontramos un discurso empresarial común que, tras el ropaje de un análisis *técnico-urbanístico* y de *modernización* urbana, enarbola la necesidad de avanzar en la densificación y verticalización de la ciudad:

*“desde mi visión, Asunción va a sufrir y está sufriendo ya positivamente un **efecto de reversión del crecimiento horizontal a un crecimiento que se va verticalizando**. Eso va a traer consigo un incremento de la densidad de la ciudad, que hoy está en números bajísimos [...] lo que va a pasar, lo que ya está pasando ahora, hay, **va a haber un fuerte retorno de población de Asunción y yo creo que hay que acelerar ese proceso, debería haber políticas públicas que incentiven este proceso**, reduciendo los impuestos y generando estímulos. En el centro, por ejemplo, en el centro histórico, que **es un centro por ahí no tanto degradado sino subocupado**, en el caso de Asunción, que tiene todas las condiciones para recoger miles de personas, sobre todo a las personas que trabajan en el centro, ¿verdad? **Hacer que este nuevo plan de reordenamiento territorial y urbano apunte a repoblar la ciudad, con el fin de mejorar la calidad de vida de la gente**: la gente que pueda viajar menos tiempo, que pueda estar más tiempo con la familia, que pueda vivir donde trabaja, que pueda ir caminando a su trabajo, que su hijo pueda ir caminando a la escuela, que su señora vaya caminando a los servicios que requiere. Y genera una nueva **trama en la ciudad**, ¿verdad?, que es lo que está(-) esa es la visión que yo tengo de la ciudad, y es una visión que me parece que **es impostergable, porque esto así no es sustentable. Si no nuestros nietos, nuestros hijos van a terminar viviendo a 50, 60 kilómetros de la ciudad**. Yo creo que hoy la gente empieza a darse cuenta de eso. Y hoy con estos proyectos de infraestructura que se están desarrollando en la ciudad, estas condiciones se van dando [...] Y un área que va a estar disponible, de hecho ya está disponible, **el gran área de la Franja Costera, que va a permitir que la ciudad se extienda, por un lado se extienda y empiece a dialogar con el río, y por otro lado que genere espacio para el crecimiento vertical de la ciudad**. O sea, las condiciones están todas dadas, pero empieza en retroceso: a revertir todo ese proceso de horizontalización de la ciudad. Me parece que eso en sí mismo da un montón de oportunidades”* (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf)

*“para un desarrollista ir a desarrollar a Villa Allende, y tener que llevar gas a Villa Allende, y tener que llevar electricidad a Villa Allende; eso implica costos. La gente que se tiene que transportar a Villa Allende y todo lo demás. **En cambio si el área central de Córdoba tuviera (-) sobre todo te hablo de áreas centrales colaterales a la ya existente. Hay varias que son como muy difíciles de modificar, ¿no es cierto? Pero el barrio Güemes, toda el área del río. Hay lugares que dan para densificar (...)** mucho y bueno, crear tipologías de vivienda y que la gente viva cerca del trabajo [...] Me parece que **barrio Güemes tiene que salir, porque es un barrio que está como mucho más degradado. Hoy tiene como una (-) Ya tiene como una carga negativa, ¿entendés? En el imaginario colectivo, digamos. Que es un barrio que ha sido como muy marginal pero que está a diez cuadras del centro. Con lo cual me parece que en algún momento, ahí se va a romper y va a empezar a crecer también para ahí**”* (Empresariales06 - Córdoba 21-05-13.rtf)

*“Ese es otro gran defecto que tiene la ciudad de La Paz, que, como crece muy, crece galopantemente, no han previsto de decir: “Bueno, esta avenida algún día va a ser de puros edificios, entonces el consumo y los efectos que generen, la parte sanitaria (...), van a ser luego multiplicados por mil, porque donde vivieron en una casita con 8 personas ahora van a vivir 300, porque son departamentos. No hay una planificación urbana, (...), por eso que no podemos tener subterráneo, porque nadie ha planificado [...] Y lo mismo ocurre con la demanda de energía eléctrica y con todo, porque la gente no ha planificado que iba a haber tanto crecimiento en tan poco tiempo. Hace años empezó a haber problemas sobre muchas cosas, pero no estamos planificando [...] Por ejemplo, en la Avenida (...), esa era la zona top de La Paz, era la mejor, porque **todo eran casitas** y eran casitas de un muy buen gusto arquitectónico, pero si hoy vas (...) cuando yo era niño, digamos, unos 8 años, a ahora en cada cuadra hay por lo menos 2 edificios. En cada cuadra de esa avenida. Se sabe que a la larga, la Av. Calacoto se va a volver como la Bush, que **tiene hasta 4 edificios por cuadra** [...] ¿Para qué van a esperar a que (...) no sirva y **después habrá que reubicar a miles de personas para poder hacer un cambio**” (Empresariales04 - La Paz 23-07-13.rtf)*

En el enunciado “ciudad de puros edificios”, formulado por uno de los entrevistados, encontramos la primera modalidad del sistema de promoción inmobiliaria en nuestras ciudades. Consiste en la expansión de una particular tipología de vivienda y residencia urbana (los departamentos), como estrategia dominante en sectores centrales y pericentrales de las ciudades, habitados hasta entonces – mayoritariamente- por sectores medios y altos. Sin embargo, a medida que avanza el proceso, la propia necesidad de reproducir el capital y reinventar la rentabilidad requerirá de la incorporación de otras áreas de la ciudad a esta dinámica de producción del espacio. Los propios relatos de nuestros entrevistados identifican sectores de la ciudad que, desde su mirada, son –o pueden ser- susceptibles de ser densificados.

En los casos de Córdoba y Asunción se expresa con claridad el interés, la “necesidad” de “romper” y avanzar sobre los barrios populares urbanos más cercanos al centro de la ciudad. Para alcanzar tales propósitos, las normativas de ordenamiento territorial urbano y usos de suelo juegan un papel de relevancia, al generar incentivos y mecanismos de inducción y canalización de las inversiones<sup>129</sup>.

También en estas ciudades, es en relación al avance de las viviendas multifamiliares y la propiedad horizontal que los empresarios identifican las primeras y principales “trabas” y conflictos que entorpecen su actividad. En general, construyen un relato en el que quienes se oponen al avance de este formato de urbanización son “personas poderosas” (vinculando dicha condición a

---

<sup>129</sup> Volveremos sobre ello en el capítulo cinco de esta tesis.

su poder adquisitivo), o bien, individualidades anónimas. Frente a ello, una y otra vez repiten un discurso de “progreso urbano” que, comparando estas ciudades con “ciudades desarrolladas”, insiste en que los vecinos “deben acostumbrarse” y que el espacio urbano debe ser desarrollado por empresas y especialistas (y no por la gente):

*“Acá la gente está acostumbrada a vivir en casas, y en casas amplias. Hubo un cambio también con las casas y los departamentos. Mucha gente salió de las casas para vivir en departamentos, pero por más grande que sea, la gente acá está acostumbrada a tener pileta, quincho, patio. No es fácil. Antes no existía. O sea, por años no se vivía en departamentos, había contados edificios. Y ahora por todas partes, mirá [...] ahora cada vez, **los chicos salen a hacer su casa, hay gente de afuera que viene a vivir sola, hay muchos ejecutivos, gente divorciada, cosas que antes no pasaban en Asunción, ¿verdad? Entonces también hay más mercado para ese tipo de gente**” (Empresariales03 – Asunción 04-02-14.rtf)*

*“Que los vecinos que vivían hace cuarenta años se vayan acostumbrando que la ciudad va a ser distinta que lo entiendan de una vez por todas, la ciudad no se va a mantener como está [...] El Cerro de las Rosas no va a seguir siendo el mismo Cerro de las Rosas que hace veinte años porque la ciudad no es la misma tampoco. Entonces si no quieren tener las calles apestadas de autos, los servicios ineficientes que tenemos, lo que hay que hacer es **urbanizar a conciencia, sabiendo que los desarrolladores urbanos son los principales actores de esto** y hay que darles una mano, no hay que inmovilizarlos. Hay que intentar que hagan obras, que hagan emprendimientos además que también la gente no se da cuenta que mientras más emprendimientos inmobiliarios se incorporan a la ciudad, más bajo el precio por una cuestión de oferta y demanda [...] si el desarrollismo se va a basar en la opinión de un vecino bueno entonces créanme que estamos en un problema bastante serio, porque **créanme que Nueva York, Barcelona no la han hechos los vecinos**. La han hecho los responsables sobre la decisión de desarrollo urbano de una ciudad que es como se tienen que hacerse [...] **no vamos a pensar en el desarrollo urbano de la ciudad por dos viejitos que no se querían mover de sus casas**. La realidad es que la ciudad no le ha dado la razón a los viejitos le ha dado la razón al desarrollo urbano en todo el mundo, entonces **creo que ahí hay un obstáculo fuerte: la gente, ese es el principal obstáculo del desarrollo urbano en Córdoba**” (Empresariales09 - Córdoba 29-05-13-.rtf)*

*“tuvimos dos lugares en donde habían evolucionado para el mismo coeficiente diez, y los vecinos se manifestaron todo en Molas López y Santísima Trinidad, y entonces hay una franja que, bueno, está **cerca de casas de gente poderosa, entonces dijeron “no, no queremos edificios que nos miren a las casas”**, qué sé yo, y hicieron(-) se manifestaron, hicieron juicio, bueno, ganaron, se bajó a la mitad. O sea, de coeficiente diez, o sea, de poder hacer sin restricción de altura, pueden hacer hasta ocho pisos. Entonces, hay una franja dentro de esa misma calle que es “entre esa calle y esta calle no pueden (...)”, no podés hacer más de esa altura. **De acá para allá podés hacer, pero se pone todavía más feíto**. Pero es la misma calle, pero un poco más feíto” (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf)*

Allí aparecen dos acepciones diferentes sobre la “gente”: por un lado, aquellos que no se quieren mover (la gente poderosa, los acostumbrados a vivir en casas amplias y los ancianos); por otro, los adaptados a la nueva impronta urbana (los

jóvenes, ejecutivos, divorciados, gente de afuera). De un lado, *la gente-obstáculo del desarrollo urbano*; del otro, *el tipo de gente del nuevo mercado*<sup>130</sup>.

Es de la mano de los debates en torno a la *densificación*, que comienza a esclarecerse la función de ordenamiento poblacional que el capital inmobiliario despliega. Dicha tendencia, propone/impone una nueva forma de ocupación y uso del espacio urbano y esa nueva forma dictamina las primeras inclusiones y exclusiones de la ciudad del boom<sup>131</sup>.

En segundo lugar, aparecen las operaciones de *anexión o incorporación* de áreas determinadas de las periferias urbanas y/o sus alrededores en la nueva métrica de producción de ciudad. Dijimos que, si bien en un primer momento las inversiones tienden a concentrarse en algunos puntos concretos de la ciudad, el mantenimiento de la rentabilidad inmobiliaria rápidamente requiere de un nivel considerable de desconcentración territorial, debido principalmente al funcionamiento del capital ficticio en el mercado de tierra (que deriva en precios excesivamente altos), pero también a las operaciones de especulación pasiva de los propietarios que eligen preservar los terrenos de los que son titulares, a la espera de una valorización de los mismos. Es entonces que la adquisición de grandes extensiones de tierra a bajo precio, tanto en el mercado formal como en el informal, en miras a su futura urbanización, comienza a perfilarse como alternativa de inversión a mediano plazo de gran rentabilidad.

Un rasgo fundamental en la incorporación de tierras resulta de la operación extensiva en el espacio, tomando el territorio como terreno de especulación en su espectro completo, más allá de límites administrativos, usos de suelo, posibilidades productivas actuales, etc. Por medio de ella, los proyectos inmobiliarios logran principalmente ampliar las rentas absolutas urbanas, pero

---

<sup>130</sup> En el caso particular de Asunción, resulta interesante remarcar cómo el avance de las nuevas modalidades de producción de ciudad entra rápidamente en conflicto con las viejas clases dominantes (la aristocracia asuncena) y sus patrones históricos de ocupación del territorio; lo que para nosotras se presenta como un signo de los desplazamientos en el patrón de acumulación hacia la métrica flexible y frívola del capital financiero.

<sup>131</sup> Respecto de ello es necesario hacer notar desde ahora que, mientras el discurso empresarial, al referir a Molas López y Santísima Trinidad (en Asunción) y el Cerro de las Rosas (en Córdoba), menciona a “su gente”, a los vecinos del lugar y sus intereses; la identificación de la Franja Costera (en Asunción) y el barrio Güemes (en Córdoba) como espacios pasibles de ser densificados, no refiere de modo alguno a los actuales residentes de esos territorios -a “su gente”-. Éstos son simplemente representados como espacios marginales, degradados, con una “carga negativa” en el “imaginario colectivo” Volveremos sobre ello en el capítulo seis de esta tesis.

también, a mediano plazo, contribuir a la formación de rentas diferenciales que redundan en ganancias extraordinarias. Las grandes desarrolladoras operan al mismo tiempo en los mercados de tierra rurales y urbanos, en una apropiación cada vez más completa del espacio, aunque es necesario aclarar que no son las únicas vías a través de las cuales se *extiende* la ciudad:

*“y sí, el tema de la tierra, como yo les decía, es crucial. **El problema más importante que tiene la cooperativa, digamos, si vos lo vislumbrás a largo plazo, es el tema tierra, o sea. Es conseguir las tierras. Por lo que les comentaba antes. Por la escasez de tierras que quedan ya desocupadas en lo que es el ejido urbano; y por la competencia que hay, obviamente, con los desarrollistas, que demandan tierras(-) y que pueden pagar otro precio porque ellos apuntan, digamos, a otro sector social [...]** Y también ahí, lamentablemente, hay mucha tierra dedicada a la especulación. **Como la tierra es tan escasa, y es tan rápido el crecimiento en valor que tiene, entonces realmente hay personas que tienen muchas hectáreas de terreno, muy bien ubicadas, o no tan bien ubicadas en algunos casos, pero tienen la idea de no venderlas, y tenerlas como un factor de especulación, y bueno. Solamente esperar el paso del tiempo [...]** Primero era solo dentro del ejido urbano de Córdoba y bueno, y ya ahora comenzar a ver esa posibilidad de decir, bueno, **la opción que va a quedar y que, a lo mejor en un futuro, ya va a ser la única es decir bueno, ya salir fuera del ejido y ver todas las localidades aledañas a Córdoba, y bueno, comenzar con la compra de tierras y la construcción en esos sectores”** (Empresariales04 - Córdoba 16-04-13.rtf)*

*“ER: ¿y la urbanización incluye la dotación de servicios para los terrenos donde todavía no llegan los servicios o también se venden terrenos sin(-) EO: en algunos sectores no porque **la zona no tiene, pero a futuro va a tener ¿no? en algunos casos nosotros solamente entregamos con calles empedradas (...) pero siempre... confiamos en el índice demográfico poblacional que crece, y con el tema de lo que es la participación popular y de aquí que las alcaldías tienen bastante dinero, ellos tienen que hacer proyectos básicos. Que lo principal de una alcaldía es los proyectos básicos, que son agua, luz y alcantarillado sanitario ¿no? Y entonces eso ya la alcaldía tendría que resolverlo ¿no?”** (Empresariales08 - La Paz 26-07-13.rtf)*

*“ER: ¿Y allá en la zona del aeropuerto el proyecto es similar al de Ciudad Gama? EO: No, esas son 16 hectáreas y **acá hay 300 hectáreas [...]** **Es la misma superficie que Río Cuarto. Es todo Río Cuarto. Ahí podes hacer cancha de Golf, podés hacer edificios, oficinas, escuelas, hospitales. Una cosa monstruosa, monstruosa [...]** es una obra muy importante en realidad estamos... **invertimos montón y en realidad tenemos que cambiar la ordenanza, es zona rural. Entonces cuando lo compramos dijimos, bueno no sé sembramos. Tenemos eso, tenemos que pagar los impuestos, sembramos. Bueno a ver... yo ya estaba abriendo un departamento de agricultura (risas) busquen alguien para que siembre, compremos cosechadoras... y me dicen “vamos” y salimos todos corriendo pero me dicen “no, no se puede fumigar.” Y hoy la semilla salvo que sea un pedacito como este y estés todo el día mirándola no tenés ningún tipo de rendimiento. Las semillas son con anabólicos, anabolizantes, no sé.... Buen por ahí me confundo, algunas palabras que uso poco... y se me mezclan”** (Empresariales07 - Córdoba 22-05-13.rtf).*

Conforme al relato de nuestros entrevistados, en la tarea de incorporar tierras al desarrollo inmobiliario (sea por actividad de loteo, por planes de vivienda para sectores de mediano poder adquisitivo, o bien por grandes emprendimientos de

las desarrolladoras) la variable temporal y una proyección de la actividad y los negocios al mediano y largo plazo es fundamental. La adquisición de tierras puede tomar la forma de reserva o “bancos de tierras” privados, aunque también cobra importancia la especulación sobre la urbanización futura, lo cual incluye cambios en las reglamentaciones, movimientos demográficos, entre otros mecanismos. La posibilidad de intervenir y modular esos escenarios nos lleva directamente a la tercera modalidad de reconfiguración espacial.

Como parte de las operaciones de *renovación* urbana encontramos, en primer lugar, la proyección de inversiones de *refuncionalización* o reconversión en predios centrales, pericentrales y de las *nuevas centralidades*. Estas pueden darse sobre terrenos de mediana o gran extensión, desafectados de sus antiguos usos (mayoritariamente públicos), por ejemplo: el ferrocarril, predios militares, cárceles, viejos edificios públicos, galpones industriales, etc.; o bien, sobre territorios habitados históricamente por los sectores populares urbanos, en la forma de asentamientos o barrios *informales* (lo que implica operaciones de desplazamiento de dichas poblaciones). Y, en segundo lugar, emprendimientos que proponen avanzar sobre terrenos de las periferias urbanas cuyos usos actuales son considerados “inadecuados<sup>132</sup>” y para los cuales se imaginan e imponen -desde la mirada empresarial y un discurso de “progreso urbano”- *usos jerarquizados*.

Es importante aclarar que los capitales involucrados en la producción de ciudad consideran *disponible* cualquier terreno o extensión espacial que no haya aún sido destruido/reconstruido desde la promoción inmobiliaria, independientemente de que contenga o no edificaciones o que esté o no habitado. Y, por lo tanto, en la evaluación de su potencialidad sólo se toman en cuenta las características y condiciones de cada espacialidad, las fortalezas, oportunidades, desafíos y amenazas de las diferentes opciones de inversión.

Además, debemos mencionar que al tratarse de operaciones de envergadura que suponen reconfiguraciones urbanas a gran escala, las iniciativas de renovación urbana habitualmente involucran a la estatalidad y los gobiernos locales; sea a partir de la obra pública y la inversión en infraestructuras, sea a partir del establecimiento de excepciones a la normativa vigente, incentivos y promoción de inversiones, venta y remate de edificios públicos, etc. De allí que

---

<sup>132</sup> Viejo, degradado, indecente, desvalorizado.

buena parte de la bibliografía al respecto coloque a estas operaciones urbanas en la esfera de la responsabilidad gubernamental<sup>133</sup>.

Las iniciativas de renovación implican siempre formas de definición y eliminación de “lo viejo”, “lo degradado”, “lo indecente” y “lo desvalorizado”; así como de reconversión y recualificación de las morfologías urbanas acorde a la nueva dinámica inmobiliaria y la nueva métrica de la ciudad del boom: en ellas, el *valor* y las *jerarquías* de uso del suelo se vuelven principios y condición de ordenación y organización de la espacialidad. Como veremos en el capítulo cinco de esta tesis, aquellas definiciones se articulan con los discursos gubernamentales sobre la *no-ciudad*.

En los relatos empresariales encontramos una gran variedad terminológica –de uso frecuente en el urbanismo actual- para referir a lo que aquí englobamos como líneas de acción dirigidas a la *renovación urbana*<sup>134</sup> : revitalización, refuncionalización, rehabilitación, reconversión, etc.<sup>135</sup> Todas ellas remarcan un aspecto común que tiene que ver con la posición que ocupan las empresas constructoras, inmobiliarias y desarrolladoras como artífices principales de la ciudad. En consecuencia, sus emprendimientos e inversiones aparecen como las responsables de una *transformación urbana* y una *creación de valor* beneficiosas para la ciudad y sus habitantes:

*“Una de las cuestiones que se planteó, que plantearon los gobiernos en este sentido éste y anterior digo fue la de incorporar emprendimientos sobre el río. Es una excelente idea. El río atraviesa la ciudad entera y por el medio, por lo que está es una condición muy importante que la tienen muchas ciudades del mundo claro. **Lo que pasa es que el río en la ciudad de Córdoba está muy deprimido en cuanto a su urbanización, la pobreza o las villas están sobre el río entonces por ahí en un facilismo piensa entonces hay que venir con topadoras** y sacar a la gente que está en el río, no, no, no. No es ese el modo en que se reubican las personas que están en el margen del río. En cuanto uno permite que un emprendimiento se incorpore al río, **los emprendimientos son transformadores urbanos. En cuanto uno incorpora un emprendimiento todo el entorno empieza a cambiar** ¿por qué? Porque al haber*

<sup>133</sup> No entraremos aquí en el debate sobre la *debilidad fiscal* de los gobiernos locales, y las estrategias de captación de plusvalías urbanas por medio de los Grandes Proyectos Urbanos. Sin embargo, sí remarcamos que se trata de una variable importante a tener en cuenta a la hora de analizar la extensión de los proyectos de renovación urbana por el espacio de la ciudad.

<sup>134</sup> En términos académicos, existen debates que especifican las particularidades de cada una de estas acepciones y operaciones urbanísticas. Para profundizar en ello, consultar, por ejemplo, Hernández (2014).

<sup>135</sup> Como veremos más adelante, a diferencias del relato empresarial, la versión de los agentes estatales pone su énfasis en la noción de “recuperación” de espacios de la ciudad.

*población, al haber densidad de población empieza una farmacia a convenir, entonces yo pongo una farmacia linda al lado porque sé que tengo mucha gente en el edificio. Pongo un kiosco, una despensa, una casa de venta de ropa. Y empiezan a aparecer comercios alrededor de ese emprendimiento. Al ser conveniente poner la farmacia a mí me conviene hacerle una compra a la persona que estaba ahí por su propiedad que a lo mejor antes valía 20 pesos y ahora vale 200 mil dólares. **Entonces no es que la gente se mueve porque viene la topadora, la gente se mueve porque el lugar que tienen no valía nada y ahora vale. Entonces al tener valor cobran por esa propiedad mucho y tienen la posibilidad de comprarse una casa en un barrio decente en Córdoba, con esa plata reubicarse o comprar ahí mismo o comprar en cualquier lado y mejorar su situación patrimonial. Esto ha pasado en todos los lugares en cuanto se incorporan emprendimientos porque con un emprendimiento todo lo que está cerca del emprendimiento vale más. Entonces es una excelente noticia para los vecinos que se incorpore un emprendimiento de categoría al lado. Excelente noticia. Entonces urbanizar una zona es permitir que el empresario ponga pie ahí para que se revaloricen las propiedades de alrededor y la gente por el valor se vaya**” (Empresariales09 - Córdoba 29-05-13.rtf).*

Particularmente en este extracto, el entrevistado construye un relato que presenta a las inversiones e intervenciones del capital inmobiliario en la ciudad como catalizadoras de un cambio urbano a gran escala, favorable a las poblaciones locales. En su narrativa subyace la lógica expuesta por las propuestas de *acupuntura*<sup>136</sup> *urbana*<sup>137</sup> –fuertemente extendida en los últimos años en los desarrollos en la región. La particularidad es que aquí el foco de acción descansa en la iniciativa privada (para transformar la ciudad, lo importante es que las inversiones privadas “pongan el pie”). De este modo, el capital inmobiliario asume el lugar del *médico* de la ciudad que sabe dónde, cómo y cuándo intervenir para *poder curar*, por ello, hay que dejarlo actuar.

La analogía médica introduce en el código biológico salud-enfermedad al espacio urbano y determina la acción profesionalizada como la intervención menos invasiva y puntual, generando tanto un saneamiento como *sinergias de*

---

<sup>136</sup> La acupuntura es una técnica de la medicina china, que trabaja con *pinchazos* de aguja en puntos energéticos del cuerpo humano, como medio de revitalización de toda el área circundante y la integralidad corporal.

<sup>137</sup> En su origen, la acupuntura urbana designa una teoría creada por el arquitecto finlandés Marco Casagrande, imaginando posibilidades de transformación de la maquinaria urbana “desde abajo”, a partir de la cooperación sostenible de los ciudadanos y las comunidades con la naturaleza. Ella partía de una mirada de ecología urbana, que consideraba a la ciudad como un organismo vivo, que da señales de áreas específicas o puntos claves que necesitan una reparación; y que pueden ser intervenidos, con escasos recursos y grandes efectos, tomando en cuenta las distintas capas o flujos de energía que contiene. Sin embargo, en América Latina, esta se extendió como propuesta urbanística y de intervención en política pública, de la mano del alcalde de Curitiba, Jaime Lerner; quien, desde la década de los 70 y 80, postuló que sin interferir en la planificación general de la ciudad, se podían realizar actuaciones rápidas, de mejora en puntos concretos, que tendrían efectos “curativos” para el conjunto urbano.

*valor* enormes. En este marco, ya no son necesarias las topadoras, porque de ello se encargan los mecanismos *normales* del mercado que desplazan las poblaciones marginales hacia localizaciones *decentes*. La acupuntura urbana termina por enlazar con las versiones espaciales del derrame<sup>138</sup>. En la visión que se propone, de los centros dinámicos del capital inmobiliario se esparcen mejoras y soluciones que reducen las desigualdades urbanas en función del propio acrecentamiento del valor.

En realidad, aquello que aparece en el relato empresarial como el orden urbano que propone o despliega las sinergias del valor, puede ser comprendido –en el marco de este análisis- como el reordenamiento del mercado de suelo, pero también de la determinación de los usos de la ciudad en función de la jerarquía de las rentas urbanas en la ciudad capitalista. En otras palabras, puede ser entendido como una reorganización del espacio urbano fundamentalmente orientada por el desplazamiento y/o erradicación de los valores de uso en favor de valores de rendimiento y ganancia. Al respecto, y esto es particularmente relevante en el contexto de las operaciones de renovación urbana, se traduce también en la posibilidad de reinventar las llamadas *rentas potenciales* con el apoyo y/o participación de los gobiernos locales.

En cuarto lugar, en relación a lo que entendemos por *zonificación*, cabe resaltar una marca que aparece una y otra vez en las entrevistas, y que –a nuestro entender- expresa una nueva lógica de abordaje del espacio: una novedosa modalidad de partición y fragmentación del territorio. Si bien esta es inescindible de las otras líneas que introdujimos más arriba, su particular dinámica y especificidad ameritan considerarla de manera especial.

En el relato empresarial, mucho más que de *barrios* o de *centro y periferia* se habla de “zonas”, de fragmentos. La idea de “porciones” y “enclaves”, relega la mirada y la intervención en la ciudad desde una perspectiva de la totalidad, para asumir una mirada focalizada que opera desde la lógica costo-oportunidad-ganancia como instancias de valorización de determinada espacialidad a partir

---

<sup>138</sup> Según Harvey (2012), desde mediados de la década de los 80, la política urbana neoliberal concluyó que la redistribución de la riqueza a las barriadas, ciudades y regiones menos aventajadas era inútil, y que los recursos debían canalizarse por el contrario hacia los polos de crecimiento *empresariales* más dinámicos. A partir de allí, por un mecanismo espacial de *goteo* y en el largo plazo, aquello redundaría en una reducción de las desigualdades regionales, espaciales y urbanas.

de dotarla de una impronta particularizada, una estética y jerarquización. Tal operación de diferenciación es lo que asegura y configura su éxito comercial.

Este abordaje de la ciudad a partir de sus *zonas* pondera la *diversidad* entre ellas y orienta los movimientos del capital en el sector en función de recrear esa multiplicidad y variedad. Esto sucede, algunas veces, apoyándose en usos o características preexistentes de los espacios (por ejemplo, el desarrollo de emprendimientos corporativas alrededor de un área históricamente ocupada por bancos); y otras veces, a partir de un cambio radical de su historia y, por lo tanto, una transformación de sus usos (por ejemplo, la construcción de un shopping y un distrito comercial sobre el territorio de un asentamiento popular).

Como estrategia para potenciar la rentabilidad de las inversiones en el entorno construido, la zonificación se vincula fuertemente con la generación y aprovechamiento de rentas urbanas secundarias, es decir, con las actividades y modalidades de *consumo* de los espacios. Dichas rentas se despliegan a un punto tal en esta nueva métrica urbana que, así como en capítulo dos abordamos las rentas de seguridad, aquí podemos resaltar una enorme diversificación de las rentas diferenciales en función de una recualificación profunda de los espacios de la ciudad, acorde a las *infinitas* estrategias de *creación de demanda*.

En el contexto del boom, y junto con un aumento de la predisposición a los gastos conspicuos de determinados sectores poblacionales, los usos de suelo urbano se jerarquizan, elitizan y complejizan, y las rentas secundarias se multiplican:

*“porque realmente La Paz es una ciudad multifacética y así como es multifacética la gente, eh, la gente que es de un sector le encanta vivir por ese lugar ¿no? Entonces si tú construyes en la zona sur HAY mercado para la zona sur, si tú construyes en Sopocachi hay gente, si tú estás construyendo en Miraflores dices “tengo... tengo proyectos en Miraflores”, te dicen “no, yo no quiero ir a Miraflores, quiero en Sopocachi”. Entonces cada, cada sector tiene sus ventajas. Miraflores es un lugar muy, muy bonito [...] Y la 6 de Agosto y la Arce son, son lugares donde ya obviamente está el tema este de las embajadas, las instituciones más importantes están bien consolidadas aquí, entonces hace que sea un sector que toda la gente que es empresaria, o que trabaje en este tipo de lugares, quiera vivir ¿no?” (Empresariales05 - La Paz 23-07-13.rtf)*

*“Miraflores es el terreno mejor, el mejor terreno que hay para construir. De ahí que si usted va a la avenida Busch, ¿va a ir a conocer la avenida Busch? a los edificios son toditos están uno al lado del otro, pero son edificios de segunda categoría diríamos así, no son más, más, son grandes, pero los departamentos son más*

pequeños, más económicos. En cambio **aquí, en esta zona, los departamentos son más amplios, más cómodos y la gente quiere vivir también con cierta comodidad de acuerdo a sus ingresos económicos.** O sea que, en la (-) con respecto a... a ese punto, lo que es la (-) lo que prio (-) la prioridad son las alturas en función a las calles. En el centro también puedes hacer edificios en altura, hemos hecho harto allá, pero nos hemos bajado aquí porque **aquí está la gente que maneja nuestros diseños.** Ahora hay como en cualquier departamento y en cualquier país. Hay, pues, lo que es la zona central que es lo que nosotros llamamos el casco viejo” (Empresariales06 - La Paz 25-07-13.rtf)

“Una visión que hace diez años yo tenía, yo decía que, bueno, **mi sueño era generar un área corporativa, que muestre que Paraguay se quiere abrir al mundo,** al mundo, ¿verdad? Mostrarle al mundo que hay una vocación de que queremos abrirnos al mundo. Y por eso trajimos(-) yo traje el Sheraton acá. Si te querés abrir al mundo, traés pasajeros internacionales, algún gringo que está en Texas, él viene al Sheraton o al Hilton o al Marriott, no viene a Don Pepito, ¿verdad? Entonces era parte clave esa infraestructura para poder recoger [...] el ejecutivo viene por aeropuerto; mi visión, ¿verdad?, o sea, ¿dónde está el ejecutivo? **El ejecutivo está viajando de un avión a otro.** A ese yo le quiero mostrar un Paraguay que se abre ahora al mundo, ¿verdad? **Y le tengo que mostrar códigos: hoteles corporativos, servicios corporativos.** Bueno, esa fue la visión de acá. Y empezamos a construir los primeros edificios que vos ves allá hace cinco años [...] nuestro último trabajo es el World Trade Center, que está ahí. Y bueno, **entonces ahí vino el resto de la gente,** ¿verdad? Entonces es como abrir un(-) era obvio que por acá estaba. Tenía la opción o seguir Mariscal López, o tomar España o tomar esta calle (...) que para mí era claro. E hice un esfuerzo grande, mi primer cliente fue el HSBC. Y ellos querían estar en Mariscal López, y yo les decía, me tuve que ir a México a convencerles, les decía **“si ustedes quieren estar en la película(-) perdón, en la foto” -en ese momento el único lugar era en Mariscal López, ahí frente al CitiBank Center- “está bien Mariscal López, pero si ustedes quieren estar en la película vengan acá”.** Y les explicaba todo esto que te estaba diciendo a vos, bueno, ahora ya es una realidad. Y esa misma idea es la que tengo para el centro. Yo soy consciente que tengo una gran responsabilidad (-) te digo, esta es la responsabilidad de(-) cuando uno se va a un lado tenés que saber que dar (...) porque atrás tuyo se va otra gente. Porque vos te fuiste se va otra gente. Y eso más que un halago de soberbia, es una resp(-) yo tomo como una responsabilidad. Porque **ese chico que quiere ir a reformar una casa antigua para convertir en una boutique se va a ir detrás mío,** yo sé que se va a ir, porque es una cuestión(-)¿viste que **se instalan esos paradigmas?** Bueno, si se va (...) yo me voy, ¿verdad? Pasa en todas las ciudades [...] **son pioneros que marcan una tendencia. Como en la moda, como en todas las cosas [...]**“Y empezamos a hacer los primeros edificios y **empezamos a desarrollar tecnología.** Por primera vez empezamos a hacer habitables las terrazas, por ejemplo. Ahí, Asunción, todos esos edificios terminaban en lo que es la terraza, donde están los ratones y otras suciedades. Y **nosotros desarrollamos el concepto** como en el hotel: si vos cuando terminás te subís en el hotel, todos nuestros edificios tienen la terraza como tenés en el hotel, o sea, una terraza habitable, en una ciudad que tiene mucho que mostrar desde arriba [...] tenés que **innovar todos los días [...]** Y ese es nuestro objetivo: **levantar el nivel del mercado [...]** La gente ya está; hay que hacerle la propuesta. Yo estoy seguro que una vez que la gente vuelva a vivir ahí van a aparecer las escuelas, van a aparecer los supermercados, van a aparecer los cines, van a aparecer todos los programas que el vivir requiere. Y **mi idea es empezar fomentando algunos distritos, alguna centralidad.** Básicamente cuatro centralidades. Un poco eso está haciendo Macri en

*Buenos Aires, que muchas otras ciudades del mundo lo hicieron, en California por ejemplo se está haciendo. Macri está fomentando el tema de la centralidad TIC, y todos los negocios que tienen que ver con tecnología incentiva, “vengan acá” [...] Entonces generar por ejemplo 2, 3 manzanas donde vayan todos los chicos que(-) y son todos **jóvenes los que están en el mundo de las TIC. 4, 5 manzanas**, o 3, 4 manzanas. Otro de la **gente que está en el mundo de la comunicación, del cine, la televisión, las agencias de publicidad, todos jóvenes; otras 3, 4 manzanas. Eh, otro mundo es la fashion, es la moda**, que acá es muy fuerte. Acá en el hotel se hace (...) Asunción Fashion Week. Todos son chicos jóvenes y chicas jóvenes, incentiva la (...) del centro. El gourmet, el **mundo gourmet**, que tiene (...) en Argentina, una calle de bares. Yo sé que por dónde va la gente van a ir sus proveedores también detrás de ellos. Y cuando van ellos y los proveedores, van a aparecer los guardias, van a aparecer los (...), van a aparecer esto, van a aparecer lo otro [...] Luego recién ir con la propuesta residencial. Recién, **mi plan es ir básicamente con propuestas habitacionales. Pero antes preparar el condimento del(-) de todo esto, ¿verdad?**” (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf)*

De la mano de la introducción de tecnologías y la innovación permanente de los desarrolladores inmobiliarios, el espacio urbano gana plasticidad y especializa sus *códigos*. Los consumidores y usuarios podrán optar por algunas de las alternativas ofrecidas por el mercado inmobiliario y, como ya dijimos, aquellos capitales se constituirán en la *vanguardia urbana* que conceptualiza y desarrolla las *vidas vivibles* en la ciudad<sup>139</sup>. Estos capitales son, también, los que conducen buena parte de la economía urbana, reorganizando los lugares de producción, distribución, comercialización y consumo de las mercancías provenientes de otros sectores económicos.

La operación espacial de la *zonificación* cumple un papel de enorme relevancia a la hora de reorganizar la convivencia urbana, tras una lógica de *fragmentación-cerramiento* de los espacios de la ciudad: cada zona -con sus *códigos*, sus diseños y sus tecnologías- es producida para el encuentro y aglomeración de *los iguales* (empresarios, ejecutivos, gourmet, fashion, etc.). En esa intervención activa del capital inmobiliario en la partición del territorio y en la *producción de la vida urbana*, ancla una parte no menor de su capacidad para capturar el valor generado por los procesos productivos que requieren del suelo para su operación.

A continuación, presentamos un cuadro que resume de un modo esquemático las cuatro operaciones espaciales hasta aquí analizadas, su relación con las rentas urbanas y sus principales efectos en el territorio; e insistimos, una vez

---

<sup>139</sup> En el próximo capítulo analizaremos las principales configuraciones espaciales que performan las *vidas vivibles y deseables*.

más, en que se trata de una distinción analítica y que estas acciones pueden encontrarse entrelazadas en los procesos reales de producción de ciudad:

<b><i>Tipo de operación espacial</i></b>	<b><i>Rentas urbanas sobre las que se asienta</i></b>	<b><i>Principales efectos en la configuración urbana</i></b>
Densificación	Rentas primarias diferenciales tipo 1 y tipo 2	Desplazamientos poblacionales Congestionamiento de las infraestructuras urbanas Profundización de la desigualdad territorial en inversiones públicas
Incorporación	Renta absoluta urbana	Extensión de la mancha urbana Loteamientos sin urbanización Acaparamiento de tierras en manos del sector inmobiliario
Renovación	Rentas potenciales	Incrementos en los precios del suelo Acaparamiento de tierras en manos del sector inmobiliario Desplazamientos poblacionales
Zonificación	Rentas secundarias diferenciales	Diversificación elitizada Fragmentación-cerramiento

### ***Nueva configuración espacial y despojo***

Vimos que la producción del espacio en clave financiera implica la apropiación masiva del trabajo futuro por medio de un sobreendeudamiento a gran escala tanto de productores como de consumidores. Con la diversificación de la oferta, y cuando las circunstancias económicas lo permitan, las desarrolladoras ensanchan su cartera de clientes, incluyendo al consumo de productos inmobiliarios por sectores medios y, en algunos casos puntuales, por sectores medios-bajos de la sociedad. De la mano del instrumental financiero, la

expansión de la promoción inmobiliaria logra ampliar el mercado y posiciona al empresariado como el principal oferente de vivienda y de espacios urbanos en general.

Dijimos también que esa ampliación del mercado *toma* el territorio de la ciudad en una escala cada vez mayor: la realización de los capitales financieros en lo inmobiliario (inmoviliza, ancla) requiere de la ocupación de más y más extensiones de tierra, a la vez que supone su explotación en una forma cada vez más intensiva. De allí que active un proceso de *destrucción propositiva* de la ciudad que la transforma hondamente, subsumiendo crecientemente los distintos valores de uso urbanos, no solamente al valor de cambio sino también al valor ficticio de la especulación espacial-financiera. Los que aparecen como *efectos espaciales* de las operaciones, son al mismo tiempo elementos inherentes a la dinámica de la valorización en el sector, su causa y efecto, su producto y condición<sup>140</sup>.

Es en base a ello que sostenemos la centralidad de la existencia y despliegue de *medios de despojo* en la nueva configuración del espacio urbano. Las opciones y modalidades del despojo y desplazamiento de poblaciones, narradas directamente por los empresarios, son múltiples y recurrentes:

- La expulsión de población por *transformación y encarecimiento de las zonas de la ciudad*, tanto en lo relativo a impuestos y servicios como en los comercios locales. Una vez liberadas las viviendas y predios a través de estas lógicas, las inmobiliarias logran acceder a ellos<sup>141</sup>.

---

<sup>140</sup> Esto es, por ejemplo, la ampliación de la mancha urbana hace crecer y permite captar las rentas absolutas urbanas, la fragmentación profundiza las rentas diferenciales de segregación. Al respecto dice Vainer (en Cuenya y otros, 2012), “estamos muy distantes de los llamados procesos de expulsión blanca, en lo que la cadena causal operaba como sigue: inversiones públicas – valorización inmobiliaria – expulsión y sustitución progresiva de los más pobres (...), a través de mecanismos de mercado. La expulsión de los más pobres no es el resultado a veces indeseable de un proceso de valorización, a veces no intencional, aunque por regla general inevitable. Se trata ahora de una cadena causal de otro tipo. En este tipo de operación [refiere a los Grandes Proyectos Urbanos], la expulsión de los más pobres es la condición misma del proceso de valorización. La segregación es el punto de partida, aunque se encuentre también como resultante”.

<sup>141</sup> “pero vos vas a ver que acá en Paraguay, en Asunción y en muchas partes, se da(-) y en Gran Asunción, se da que **tenés: una mansión, una choza, una casa media, una casa más o menos, una choza, una mansión, otra mansión... así**. Vos no vas a decir “esa es puramente zona residencial”. Ahora sí **se está dando que esa gente, ya como subieron los impuestos en toda esa zona, entonces ya esa gen(-) ya le cuesta mantener un nivel de vida medio o, entre comillas, en esa zona. Entonces van moviendo**. Eso se va a ir renovando” (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf)

- El recurso al *sistema jurídico* en aquellos casos en que existen situaciones de propiedad imperfecta (titularidad sin posesión/posesión sin titularidad)<sup>142</sup>;
- Las *intervenciones directas en el territorio como forma de presión a las poblaciones*, sea mediante el amedrentamiento liso y llano, o bien mediante ofrecimientos de dinero y “compra de voluntades”<sup>143</sup>;
- Los *desalojos ilegales y/o el uso de la violencia física directa*, con o sin connivencia estatal<sup>144</sup>.

---

<sup>142</sup> “ER: el problema de la tierra **de repente se enfrenta con organizaciones sociales que dicen que la inmobiliaria no necesita tener este inmueble en un estado ocioso.** “Nosotros podemos entrar y podemos trabajar en ese lugar”. Entonces hay que respetar la propiedad privada, entonces, se genera un conflicto. Porque la empresa tiene, digamos, la(-) tenemos dominio, el inmueble tiene toda la documentación que lo certifica como propietario, ¿verdad?, pero hay sectores sociales que dicen “no, acá nosotros podemos utilizar este lugar”, y de repente con un respaldo político ingresan a la propiedad [...] **Tenés que acudir a la justicia tratando de hacer(-) de controlar sus derechos sobre ese inmueble. Solemos tener ese tipo de problemas. Ocupaciones. Pero más bien sobre propiedades que todavía no tenemos loteadas** [...] ER: ¿La justicia en general falla a favor de las empresas(-) o en contra de las empresas, o depende del caso? EO: Y dependiendo del(-) de digamos, la magnitud social del asunto. Obviamente **cuando tenés 100 familias metidas en un lugar, probablemente va a haber un baño de sangre ahí si es que vos querés ya llevar una orden de desalojo.** Pero si son pocos ocupantes de repente vos podés cortar de raíz cuando es incipiente todavía. Pero **cuando de repente ya se urbanizó, ya es una invasión masiva, ya hay que recurrir a otro ámbito, ¿verdad? A una negociación, te cedo, que compre alguien, que compre el Estado, que compre el municipio.** Que me reembolse lo que vale mi tierra” (Empresariales02 - Asunción 03-02-14.rtf)

<sup>143</sup> “ER: ¿los terrenos que adquieren generalmente son privados, son terrenos fiscales? EO: no, no, no, fiscal no, solamente, ahora, explica, **venden lo que la reforma agraria les ha dado a los campesinos** [...] por ejemplo, yo he comprado un terreno... el año dos mil seis creo, pero de tres personas. Pero ellos ese señor había comprado en mil novecientos ochenta y cinco... y no le hicieron nada, solamente estaba demarcado así con unos mojones, piedras, así. **Cuando yo he querido posesionar me han dicho que no era mío, que no había pagado el dueño que le ha comprado todo a su padre,** que su padre ha fallecido, todo un problema. **Les he tenido que pagar diez mil dólares,** más, recién, hará tres meses o dos meses, **ratificación de venta** (risas), o sea diez mil y ahora están que les aumente dos mil más, ratificar la venta y ellos nada tienen que hacer. Porque estaban sembrando papa, cebolla, todas esas cosas, sus productos van a decir, han dicho “nosotros acá hemos perdido, hemos aportado a la comunidad, hemos hecho presencia, usted se ha perdido, nosotros hemos puesto cotas”. **Felizmente he conseguido un abogado, que también antes había sido comunario y sabía, entonces ha dicho “bueno, todos tus recibos traiga, te van a reconocer”, un poco “no tenemos nada”, y recién me han presentado a la comunidad,** y de la comunidad “es el nuevo dueño”. Pero yo he agarrado una copia, les he dado a la comunidad que dice, pues, que no tiene que reclamar nada, que les estaba dado, les he dado cinco mil dólares a suscribir, y **en la reunión de la comunidad, delante de todos, les he dado los cinco mil.** O sea... como eso le he comentado, ya está todo hecho, ahí vamos a construir el plan de viviendas” (Empresarios07 – La Paz 25-07-13.rtf)

<sup>144</sup> “*lo que es Manantiales era una villa nosotros entramos con la policía*” (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf)

En los discursos, algunos de éstos aparecen enunciados como consecuencias “espontáneas” de la dinámica inmobiliaria. En esos casos, los desplazamientos son explicados a partir del funcionamiento de la *mano invisible del mercado*, y presentados como una consecuencia mediata de los procesos económicos de valorización de la tierra y los productos inmobiliarios. En los otros casos, el despojo aparece consignado en el ámbito de las “otras soluciones”, las no-económicas (un entrevistado refiere a ello incluso como un “milagro”).

Sin embargo, los mismos relatos evidencian que la valorización inmobiliaria misma se asienta en/es posibilitada por el mencionado proceso de reordenamiento poblacional de la ciudad. Producir el espacio acorde a esta nuevo modo de acumulación, requiere vaciar los territorios, desplazar poblaciones, *producir el desierto*. La expulsión de población no es una mera consecuencia de esta forma de acumulación, sino un elemento intrínseco y necesario de la misma; los mecanismos *extramercantiles* de despojo del territorio, no son anexos ni elementos secundarios, sino una tracción principal de la estrategia de valorización.

De allí que las tácticas de expulsión y despojo formen parte del *cálculo de oportunidad* de desarrolladores y promotores, como parte de los *costos de acondicionamiento* del terreno.

Más que dicotomías entre mecanismos directos o indirectos de expulsión de población, mercantiles y extra-mercantiles, económicos y no-económicos, legales e ilegales; los *medios de despojo* se presentan como un continuum o una gama de estrategias posibles en la producción y valorización del espacio urbano en la actual dinámica del capital. Una misma empresa puede optar, en diferentes oportunidades, por una u otra modalidad, acorde a las particularidades del terreno y el caso, a los tiempos de desarrollo de cada proyecto puntual de inversión, a los acuerdos con los inversores, a la resonancia que un conflicto social concreto por la tierra pueda tener en la esfera mediática, a la venia o acompañamiento político que puedan lograr desde los gobiernos locales.

Pero, principalmente, –y así lo veremos en el capítulo siete de esta tesis- los *medios de despojo* se despliegan en la ciudad como una función interdependiente de la resistencia territorial que las poblaciones locales puedan y logren oponer frente a ellos. Es por esto que afirmamos que la actual forma de acumulación urbana y producción del espacio en nuestras ciudades, no puede





## Capítulo 4

### ***Modelización neoliberal: ingenierías espaciales y subjetividad urbana***

En los capítulos anteriores insistimos en que el reordenamiento general urbano no designa meramente una consecuencia del actual patrón de producción de ciudad, sino que se encuentra inserto -es *constitutivo*- del proceso mismo de la valorización y la reproducción del capital. Éste se valoriza -*acrecienta*- y realiza en el proceso de producción/consumo del espacio, reorganizando y *modelando* la ciudad en una nueva métrica urbana; sin esas reconfiguraciones y transformaciones no existe formación ni captación de nuevas rentas urbanas y, en consecuencia, se obtura el ciclo de reproducción en el sector.

Dicha reconfiguración de la territorialidad urbana conlleva cambios profundos en los modos de vida y las relaciones sociales, los cuales son reordenados en función de los requerimientos concretos de valorización de los capitales inmobiliarios pero *también*, a la par y co-implicándose en el orden de un proyecto *más amplio* de poder, más acá y más allá de la acumulación.

Dicha afirmación resulta fundamental para comprender la constitución actual del capitalismo, esto es, un capitalismo que no se ajusta ya al esquema clásico que le dio origen (centrado en la explotación del trabajo), sino que adquiere nuevas dinámicas. Lo que, como vimos, se vuelve particularmente evidente en el juego de acumulación/expropiación del espacio. Se trata de un capitalismo que habiendo cooptado *casi* todos los espacios de la vida contemporánea, nos exige comprender su despliegue a través de las múltiples formas de despojo y modelización de la vida.

Al respecto, en el capítulo uno introdujimos el concepto de *producción biopolítica*, haciendo énfasis en dos dimensiones fundamentales (diferentes, específicas, pero entrelazadas): de un lado, su modalidad flexible y su capacidad expropiatoria del común y la riqueza social; del otro, su faceta de *positividad*, su potencia configuradora del espacio y de un orden de vida urbana *posible*. La enorme efectividad de las dinámicas y operaciones de acumulación/expropiación urbanas, ancla en la reconducción e inscripción *permanente* de *lo extraído* (valor,

energía, tiempo) en un particular proyecto de *gobierno urbano*<sup>145</sup>; un proyecto que logra *modular las conductas* hacia un orden de cosas favorable a la producción/acumulación en la clave del capital financiero.

Sostenemos aquí que en la *producción biopolítica del espacio* convergen, se encuentran, se potencian, la producción de mercancías inmobiliarias subordinada a la lógica de valorización -expropiatoria y flexible- del capital financiero y la producción de *unas vidas* o de *unas existencias* como un movimiento incesante de modulación y gobierno de las subjetividades y energías sociales. La ciudad –en tanto dispositivo económico-político-espacial de dominación- no puede ser comprendida sin un análisis en profundidad de la *producción/expropiación del valor en tanto producción/expropiación de la vida*.

En un sentido similar, Guattari y Rolnik (2005) explican el funcionamiento de una doble plusvalía en las operaciones contemporáneas de la dinámica del capital: la plusvalía económica, a través del dinero; y la plusvalía de poder, a través de la cultura-valor, a las que suman *el poder sobre la energía*, la capacidad de conversión de las formas de la energía social. Para ellos, el despliegue del capital y del poder en un proyecto conjunto de dominación asienta sobre esos tres pilares<sup>146</sup>.

También Negri indica:

---

<sup>145</sup> Aquí entendemos por gobierno, siguiendo a Foucault (2006, 2007), la “conducción de conductas”, o bien, la influencia activa sobre las posibilidades de conducta, la estructuración del campo de acción posible; este remite a la gubernamentalidad como el “conjunto de instituciones, procedimientos, análisis y reflexiones, los cálculos y las tácticas que permiten el ejercicio de su bastante específica pero compleja forma de poder, que tiene por objetivo principal una población, que tiene a la economía política como su forma central de conocimiento y que tiene aparatos de seguridad como sus medios técnicos esenciales” (2006: 111). En el sentido amplio de la palabra gobierno, éste no hace referencia sólo a las estructuras políticas o a la dirección de los estados, sino también a múltiples modalidades de acción, más o menos consideradas y calculadas, orientadas a actuar sobre las posibilidades de acción de los otros. Se trata de una aclaración fundamental, dado que un orden de dominación social no es nunca una dimensión que pueda ser gobernada y conducida por la actividad centralizada de un aparato de poder político, sino sólo mediante las actividades descentralizadas de los más variados actores, en las más diversas situaciones. La dominación surge de una secuencia de acciones estratégicas exitosas, y sólo puede mantenerse en una disputa en la que pueda regular exitosamente las situaciones conflictivas de la acción. Desde esta perspectiva, el Estado es siempre el efecto dinámico de un régimen de múltiples gubernamentalidades; su entidad es el efecto emergente y mudable de incesantes transacciones y perpetuas estatizaciones (Ciuffolini, 2013: 22).

<sup>146</sup> Refieren específicamente a los tres pilares constitutivos del momento actual del capitalismo, el Capitalismo Mundial Integrado (Guattari y Rolnik, 2005).

La ley del valor considera el trabajo como tiempo en el que se despliega la energía creativa humana. En la constitución política del capitalismo avanzado, la función fundamental del poder es la de privar al proceso social de cooperación productiva del dominio sobre su propio funcionamiento: de encerrar el proceso productivo social en el interior de las rejas de su sistema de poder. El tiempo del poder es, por tanto, la explotación del tiempo social (...) La explotación es, por lo tanto, la producción de un arsenal de instrumentos aptos para el control del tiempo de la cooperación social (1999: 88).

Este sometimiento del tiempo de la cooperación social, del tiempo de la vida, al tiempo de la dominación, es fundamental para comprender las modalidades de conducción/expropiación de las energías corporales en la urbanización capitalista contemporánea. El espacio-producto se encuentra allí dispuesto para colaborar con dicho sometimiento, a partir de toda una serie de *propuestas* de uso/consumo del tiempo vital<sup>147</sup>.

Nos ocupamos aquí de analizar las formas de producción de las mercancías inmobiliarias y el espacio *producido* por el sector inmobiliario urbano, no sólo en su condición de *producto* sino también en su *potencia productora*: si la realización del capital depende de la *elección libre de los consumidores*, la mercancía inmobiliaria se muestra cada vez más dependiente del desarrollo y la efectividad del marketing urbano. El cual opera activamente sobre aquella *libre elección* (mencionamos en el capítulo dos las operaciones de *creación de demanda*), *fabricando, modulando, regulando y renovando necesidades y deseos*. Este conjunto de acciones se dirigen a lograr que el *consumo del espacio modelizado* se efectivice de manera cotidiana, y que sea percibido como una decisión independiente y autónoma (Foucault, 2007; Lorey, 2016) de los consumidores.

Particular relevancia adquiere la capacidad del espacio capitalista de fijar el deseo y de producir lo que Lordon (2015) denomina *pasiones y afectos*

---

<sup>147</sup> Desde un enfoque diferente, y más específico, también Harvey dirá: “la urbanización del capital presupone el poder de la clase capitalista de dominar el proceso urbano. Esto implica la dominación de la clase capitalista, no sólo sobre los aparatos del Estado (...) sino también sobre toda la población: su forma de vida, así como su capacidad de trabajo, sus valores culturales y políticos, así como sus concepciones del mundo. Ese nivel de control no se alcanza fácilmente” (2012: 106).

*alegres*<sup>148</sup>. Existe todo un sistema del deseo mercantil (que va desde el marketing y la publicidad hasta los medios de comunicación de masas) puesto en funcionamiento para garantizar la reproducción del actual patrón de producción del espacio. El mismo provoca la alineación de los individuos en determinadas formas mercantiles, a través de la producción de formas de subjetividad obedientes, caracterizadas por una primacía de la heteronomía y la exodeterminación de necesidades, deseos y afectos; en un orden de subordinación jerárquica<sup>149</sup>. También, como veremos, se sirve del despliegue de una *industria del miedo*.

La *invención económica* de nuevos frentes de rentabilidad urbana, de proyectos de inversión y negocios, es cada vez más inescindible de la *invención política* de formas y modos de vida, de la (re)producción de determinados *valores sociales y simbólicos* en el espacio. En todo su despliegue mercantil, el empresariado inmobiliario y desarrollador propone un modo de habitar y conducirse induciendo un conjunto de acciones y específicas formas de localización, distribución, jerarquización, segmentación de funciones y movimientos en el espacio urbano; al tiempo en que se obturan, dificultan, cierran e inhabilitan otras. Las mercancías y el marketing producen territorialidades y campos de vida *posibles* e *imposibles* en la ciudad, constituyendo un lugar fundamental del despliegue contemporáneo del poder.

---

<sup>148</sup> Dice Lordon: “entre las causas de la longevidad del capitalismo se cuenta el hecho de haber sabido enriquecer el complejo pasional de la relación salarial, y en particular el de haber hecho entrar en ella otros motivos de alegría, más francos. El más evidentemente conocido depende del desarrollo del consumo (...) la proliferación de los objetos mercantiles ofrece al deseo una desmultiplicación sin límite de sus puntos de aplicación. Y hace falta esperar al estadio del consumo de masas para que el enunciado spinozista según el cual “ya casi no se imagina ninguna especie de alegría que no esté acompañada por la idea del dinero como su causa” reciba su dimensión plena. La habilidad suprema del capitalismo, cuya época fordista será decisiva desde este punto de vista, consistirá entonces en suscitar, por intermedio de la oferta ampliada de mercancía, y solventando la demanda, este reagenciamiento de deseo por el cual de allí en más “la imagen [del dinero] ocupa enteramente el espíritu del vulgo” (2015: 49).

<sup>149</sup> Ya Marcuse, en su conferencia de 1968 “El fin de la Utopía”, nos llamaba la atención respecto de la capacidad desarrollada por el capitalismo avanzado para volver socialmente manejables y utilizables los elementos explosivos y antisociales del inconsciente. Caracterizaba el advenimiento de sociedades cerradas donde, cada vez más, se lograba la integración de todas las dimensiones de la existencia y la asimilación de las fuerzas de oposición, sin terror, sino mediante mecanismos de reproducción de la sociedad represiva en los individuos y en las clases. Según él, esto era posible porque las necesidades humanas, más allá de la animalidad, son siempre necesidades históricamente determinadas; y la propia continuidad de las necesidades desarrolladas y satisfechas en sociedades represivas -como las del capitalismo avanzado- reproducía constantemente esa sociedad en los individuos, impidiendo de esta manera el salto “cualitativo” a una sociedad libre.

Pero, además, la *producción biopolítica* no se acota al mero desarrollo empresarial del marketing, sino que este participa, multiplica y colabora en la constitución de una particular *racionalidad urbanística*<sup>150</sup> y/o de *ordenamiento territorial*. Una *grilla de inteligibilidad* del espacio social de la ciudad que, como veremos, supone el cálculo y la competencia como matrices subjetivas primordiales; tiene al consumo como espacio fundamental de realización subjetiva y símbolo de clasificación/jerarquización social; y promueve un régimen de conductas que enarbola a la seguridad como ideal o concepto máximo<sup>151</sup>.

Diremos, entonces, que los procesos de producción del espacio en la *ciudad de las corporaciones anuncian* una comprensión de lo urbano, de lo social-urbano, de lo económico-urbano, etc., que se delinea como el gran paradigma del neoliberalismo sobre la ciudad, del que hacen parte también –y así lo analizamos en los siguientes capítulos<sup>152</sup> de esta tesis- gestiones y políticas gubernamentales.

En este capítulo, proponemos entender las mercancías inmobiliarias y el espacio-producto como parte de una particular *ingeniería espacial* de ordenamiento y gobierno urbano. Definiendo a las mismas como complejos diseños técnicos, científicos e industriales que involucran propuestas y dimensiones arquitectónicas, mercantiles, estéticas, paisajísticas, de marketing, sociales, culturales, a partir de específicos factores de incitación, inducción, disuasión y facilitación de regímenes de conductas y preferencias de la vida urbana.

Sostenemos que en el funcionamiento de esta *ingeniería espacial* se configuran, como *efectos de poder*, matrices del pensar/sentir/decir/hacer que terminan por constituir todo el orden político de vida urbana. Para nosotras, aquello puede ser explicado por la asimilación, convergencia, concordancia, colaboración entre unas *técnicas espaciales* y unas *técnicas comportamentales*; como parte de un

---

<sup>150</sup> Racionalidad en tanto régimen de inteligibilidad, de existencia y de mando político, que haciéndose efectivo en el nivel molecular, organiza o informa la experiencia, la percepción, el sentir, la acción, lo pensable, lo decible, definiendo los problemas y las estrategias de solución (Ciuffolini, 2017). Explicando el lugar que ocupa el poder en el pensamiento de Foucault, Deleuze (2015) distingue la microfísica (aquella que se ocupa de las ondas, los corpúsculos, las moléculas) y la física de los grandes conjuntos (lo molar, lo que se presenta ya dado); y propone una analogía entre la primera y la microsociología, y la segunda y la estadística, el estudio del Estado, de las instituciones.

<sup>151</sup> Cavaletti (2010) hablará de la seguridad como el “más alto concepto de la sociedad civil”.

<sup>152</sup> Capítulo cinco y seis.

proceso de *normalización*<sup>153</sup> y *regulación* de la conducta y la acción urbanas. La movilización/inmovilización de las energías y las cosas en el espacio-tiempo vuelven más o menos probable un conjunto de acciones y producen a la ciudad como un *orden gobernado*.

Conforme a esto, proponemos abordar el despliegue micropolítico de las mercancías inmobiliarias, y su *función modelizadora* (Guattari y Rolnik, 2005) de las subjetividades, los modos de relacionamiento y la convivencia urbanas<sup>154</sup>. Para alcanzar este objetivo nos serviremos del análisis de los sentidos, valoraciones y/o nociones de espacio urbano/ciudad que los propios proyectos y discursos empresariales enuncian.

Organizamos la exposición en cuatro apartados, cada uno de los cuales aborda una particular dimensión de la *ingeniería espacial*, informada por una lógica o un principio de ordenamiento que le es específico. Postulamos aquí que estas cuatro dimensiones que hacen a específicas configuraciones espaciales (de consumo, elitizada, de segregación y securitaria) componen -en su articulación- la compleja y estratégica ingeniería espacial de la ciudad de las corporaciones. Entendemos que las mismas contribuyen a difundir y reforzar la *norma* y *racionalidad neoliberal*.

### ***El espacio consumo***

Cuando nos preguntamos qué modelo de espacio es el que está produciendo la *ciudad de las corporaciones*, lo primero que identificamos en los relatos empresariales es la función de dirección que los mismos otorgan al consumo: la

---

<sup>153</sup> Dice Deleuze “normalizar es la relación de fuerzas por excelencia. A saber: repartir en el espacio, ordenar en el tiempo, componer en el espacio-tiempo” (2014: 51). Y más adelante específica: ““Distribuir en el espacio” es el primer gran título de categoría de la fuerza (...) encerrar, cuadrricular, emplazar, serializar (...) Segundo gran título: “ordenar en el tiempo” (...) programar el acto, descomponer el gesto (...) Tercer gran título de categoría de poder: “Componer en el espacio-tiempo” (...) Componer fuerzas en el espacio-tiempo es constituir una fuerza productiva cuyo efecto debe ser superior a la suma de las fuerzas elementales que la componen” (2014: 71-72).

<sup>154</sup> En este capítulo, seguimos a Ciuffolini (2013), quien propone comenzar el estudio del poder “desde abajo, en su heterogénea y dispersa microfísica”, a los fines de poder dar cuenta de sus específicas manifestaciones en distintos emplazamientos, así como también de las articulaciones que entre ellas se dan y que producen configuraciones sociales más amplias y persistentes. Es necesario aclarar que otorgamos aquí prioridad al análisis micro, para mostrar mecanismos y estrategias que hacen al funcionamiento del poder; y no para negar la importancia de las instituciones en la constitución de las relaciones de poder. Sobre ello, postulamos con Foucault (2007) que, en todo caso, aquellas deben ser analizadas a partir de las relaciones de poder y no a la inversa.

acción efectiva de consumir, tanto como los *signos* que exteriorizan una mayor o menor capacidad o *potencia* de consumo en los sujetos, ocupa un lugar central en sus discursos y es presentado como la “pauta” organizadora de las decisiones, disposiciones, ordenamientos y propuestas mercantiles en/sobre el territorio.

En primer lugar, los empresarios enuncian la centralidad del consumo como un “dato de la realidad” que excede a este sector puntual de la economía, y que ellos asocian y explican como elemento central del *boom* inmobiliario:

*“la sociedad paraguaya por primera vez puede elitizarse. El mejoramiento de los ingresos en los últimos años, el desarrollo de nuevos sectores económicos [...] antes la elite paraguaya se iba a Miami o a Buenos Aires. A comprar, **todas las cuestiones más interesantes**. Y después, bueno, **por ese crecimiento de la economía, esos ciclos, ya crearon un volumen natural para consumir aquí**” (Empresariales04 – Asunción 04-02-14.rtf)*

Si antes del auge económico local el consumo aparece como una acción restringida a las elites y dispuesto preferentemente en plazas comerciales extranjeras, el momento actual posiciona a la ciudad como un mercado jerarquizado capaz de satisfacer las demandas más exigentes, dando lugar a la amplificación y fijación del consumo en el espacio urbano local, volviéndolo cercano, cotidiano, accesible, presente. Conjuntamente, la noción de consumidores prevalece a la de ciudadanos, vecinos, residentes; habitar la ciudad, usarla, es sinónimo de consumir(la). La forma urbana pasa a regir (y regirse) por el *movimiento de los consumidores*, y se vuelve *estratégico* disponer en el territorio *estímulos* que inciten/ordenen hábitos, prácticas y circuitos de consumo:

*“No hay un lugar que vos digas **“vamos a pasear con los amigos, a un shopping, una galería (...)” a hacer nada: tomarte un café, para ir al cine, estar comiendo [...] haciendo todo un estudio de mercado, estos (...) decidieron hacer eso ahí, y está quedando bastante bien. Va a haber un (...) una peluquería (...) tiendas de ropa, cine, una explanada para hacer de repente un concierto, así tranqui, hacer algo. Va a haber un edificio de (...) para consultorios, un parque que va a estar al frente donde va a haber un banco de una firma importante (...) Esto va a ser de un estilo jesuita, para recrear como un(-) con calles jesuitas, en un (...) abierto, a cielo abierto. Todo al estilo jesuita, con piezas talladas, así, todo de ese estilo va a ser. La idea es también poner estacionamiento en el subsuelo con seguridad. Y también hay un condominio cerrado que al salir vendió todo. Me acuerdo que **para ese condominio se formó fila para comprar. Donde va a vivir gente que va a necesitar de repente un lugar de esparcimiento y que le va a venir bien tener un shopping en frente de su condominio [...]** el centro dejó de ser -o sea, por un tiempo por lo menos, hasta que la caja sojera esté y eso le dé otra vez vida- el centro dejó de ser el lugar donde la gente***

quiere ir. No hay estacionamiento, tenés que pagar el estacionamiento con monedita o con (...) y nunca llegás a tiempo o pagás de más o pagás de menos (...) por tu vehículo. Es peligroso porque te pueden robar, de repente algo vos dejás, no hay lugar. Hace un calor de locos ahora, entonces no es igual que irte a un shopping o(-) todo tenés acá, **no necesitás irte al centro. Tenés todos los shoppings, tenés tiendas, tenés lugar donde estacionar, tenés gente que te cuida el auto, es diferente, no pagás estacionamiento. Entonces vos querés irte para el lado de un shopping [...]** La gente va por fuerza mayor al centro: porque ahí está la oficina de tal equis que tenés que hacer tal cosa. Pero la gente ya no va al centro. Por acá sí. **Entonces, como estaban los shoppings, empezaron primero a desarrollarse los comercios alrededor del shopping. Después, ¿qué pasa? Vienen extranjeros y sólo te vienen al shopping. Entonces, los hoteles alrededor de los shoppings.** Después, los hoteles necesitan, qué sé yo, lavanderías, que esto, lo otro. Eh, la gente que está en el hotel necesita lugares de esparcimiento. Hicieron restaurantes más lindos, después se hicieron otras galerías, se hicieron otras tiendas, se hicieron supermercados. La gente que vivía ahí, como hubo tanto desarrollo, empezó a vender su propiedad, y ahí se hizo, qué sé yo, un edificio no muy alto de oficinas. Y así nomás **se fue dando todo por casualidad [...]** la gente quiere ir acá nomás. **Todo se da ahí cerca del shopping, si es posible quiere vivir frente al colegio de su hijo, frente al shopping”** (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf)

El relato de la vida urbana sucediendo “frente al shopping” expone para nosotras algunos de los aspectos más relevantes de las ingenierías espaciales de consumo. Por un lado, debemos remarcar que aquí se hace explícito un *consumo de nuevo tipo*: éste ya no ocupa el lugar de mediación para la satisfacción de necesidades múltiples, sino que se instituye como *la necesidad primordial* que puede *satisfacerse* tomando un café, yendo al cine, comiendo, yendo a las tiendas, al supermercado, la peluquería, etc.; todo un derrotero de alternativas dispuesto allí, en el espacio-producto, para *estar*, para ocupar el tiempo y desplegar la vida.

Los otrora espacios por excelencia de compra y venta de bienes (los mercados, el centro), deben ser abandonados, o bien readecuados a partir de la impronta y estética que proponen los centros comerciales actuales. Si aquellos todavía podían definirse como *lugares* de encuentro, de identidades, de historias, de expresiones sociales y culturales diversas (y, por lo tanto, como espacios desmesurados), el shopping aparece como un *no-lugar*.<sup>155</sup> aséptico, eficiente,

---

<sup>155</sup> Siguiendo a De Certeau, Augé (2000) defiende la hipótesis de que la “sobremodernidad” es productora de *no lugares*, entendiendo por estos aquellos espacios que no pueden definirse ni como espacios de identidad ni como relacional ni como históricos, y que abonan lo que denomina una “contractualidad solitaria” (en contra de lo social orgánico). Y enumera: “un mundo donde se nace en la clínica y donde se muere en el hospital, donde se multiplican, en modalidades lujosas o inhumanas, los puntos de tránsito y las ocupaciones provisionales (las cadenas de hoteles y las habitaciones ocupadas ilegalmente, los clubes de vacaciones, los campos de refugiados,

avanzado, previsible y más cómodo. Si la disposición de aquellos se erigía como continuidad del espacio público (abiertos, con pasillos y paseos integrados a la circulación de la calle); éstos se definen a partir de una discontinuidad con el espacio público y abierto, en favor de una privatización de los espacios de consumo, en concordancia con una lógica de *encierro*<sup>156</sup>.

También, cabe resaltar que esta ingeniería espacial del consumo *de nuevo* tipo está organizada por una particularísima tecnología de poder<sup>157</sup>, la que explícitamente enuncia una entrevistada: la disposición social y espacial hacia el consumo se complementa, se potencia, se sirve, de la producción y realización de la *comodidad* como factor central de organización de la vida urbana. Aquello que en la primera sección de esta tesis introdujimos y explicamos como los *efectos útiles de aglomeración* propios de la urbanización, aquí aparece explotado por la producción capitalista del espacio y traducido en la métrica del espacio consumo.

Se compone un espacio-tiempo urbano en el que todas las necesidades y todos los deseos pueden ser satisfechos mediante la compra de alguna mercancía “al alcance de la mano”. Esa misma comodidad, colabora con ahorrar la energía que debe ponerse al servicio de una productividad rentable, que permita sostener aquel nivel de vida. En la *ciudad de las corporaciones* cada vez más energía y tiempo vital se destina a acciones de consumo: las “soluciones” se compran, pensadas, fabricadas, acercadas, “por casualidad” -dirá nuestra entrevistada- en torno al shopping.

A partir de ello, la ciudad y su forma, su dinámica de crecimiento y transformación, se diagrama conforme a -y conformando- unas audiencias dispuestas a consumir y, por lo tanto, facilitando el acceso y fluidez hacia la

---

las barracas miserables destinadas a desaparecer o a degradarse progresivamente), donde se desarrolla una apretada red de medios de transporte que son también espacios habitados, donde el hábitat de los supermercados, de los distribuidores automáticos y de las tarjetas de crédito renueva con los gestos del comercio ‘de oficio mudo’, un mundo así prometido a la individualidad solitaria, a lo provisional y a lo efímero, al pasaje” (2000: 44). Los no lugares son para él una medida de la época, que no pone en contacto al individuo más que con otra imagen de sí mismo.

<sup>156</sup> Dice Lordon: “la sujeción es fundamentalmente encierro en un dominio restringido de disfrute” (2015: 123). Y también Deleuze: “Ahora, el instrumento de control es el marketing (...) El hombre ya no está encerrado sino endeudado” (2006: 4).

<sup>157</sup> Por tecnologías de poder designaremos al conjunto de procedimientos que cada tipo de poder debe crear, perfeccionar y utilizar para desplegarse en determinado momento histórico (Job, 2011).

satisfacción de deseos mercantiles con requerimientos mínimos de movimientos y desplazamientos por la ciudad.

En esta dimensión de la ingeniería espacial el uso del suelo, las localizaciones, la estética (el “estilo jesuita”) están dispuestos a modo de estímulos o incentivos permanentes para el consumo. Ya desde el ambiente construido se subordina cualquier otro campo posible de acciones. De allí que el esparcimiento y el encuentro con otros, se vuelvan también objetos de consumo o situaciones siempre mediadas por el consumo<sup>158</sup>. Siendo éste, al mismo tiempo, elemento configurante del vínculo social; aglutinador de los ciudadanos-consumidores y organizador de la dinámica general del desarrollo urbano.

Ahora bien, se trata de incentivos que están presentes de manera general en la sociedad y el espacio urbano, que tematizan el *paisaje* de la ciudad, creando dispositivos de identificación inmediata con unas formas de consumo y unos estilos de vida que *sólo son accesibles* para determinados segmentos de la población (De Sousa Santos, 2005). De allí resulta la constitución de ordenes jerárquicos de consumo, con lugares, productos y marcas diferenciados: consumidores por sobre no consumidores, consumidores del shopping por sobre consumidores del centro, y luego, consumidores de determinados productos o determinadas marcas por sobre consumidores de productos y marcas de *segunda categoría*, y así sucesivamente. Las clasificaciones sociales parecen desplegarse ahora a partir de esos lugares que sujetos y grupos revisten en la esfera de consumo.

El espacio así dispuesto recuerda permanentemente a los sujetos a qué escalafón de la sociedad de mercado pertenecen; sus infraestructuras, sus *no-lugares*, sus imágenes, sus publicidades, funcionan como escenificación/exposición constante de un orden social a la vez rígido y flexible. Rígido, porque existen barreras y marcas claras de pertenencia/no pertenencia a los distintos *círculos de consumidores* o *zonas de consumo* en la ciudad. Flexible, porque si un sujeto -cualquiera sea su condición de clase- alcanza determinada posición o estatus de consumo, puede participar –así sea sólo temporalmente- del juego y espectáculo del consumo.

---

<sup>158</sup> Lefebvre (1974) lo advertía como la alienación de la vida cotidiana en las sociedades burocráticas de consumo dirigido.

Afirma Cortés (2010) que el consumo produce una serie de signos (diferenciación, posición social y prestigio) que establecen un intercambio simbólico que va mucho más allá del intercambio y el uso, del valor y la equivalencia, para convertirse en un *dispositivo hipnótico espacial y social*. Ese orden de los signos del consumo se impone en buena medida en la *racionalidad urbana*, que pasa a orientar el conjunto de las relaciones humanas y del hombre con el mundo en función de la mediación de un cálculo numérico guiado por el atractivo, la novedad y la relación calidad-precio (Houellebecq en Cortés, 2010), movilizándolo el deseo y las energías corporales.

Quizás la forma paroxística de esto que conceptualizamos como la dimensión del consumo en la ingeniería espacial de la ciudad de las corporaciones, radique en la dinámica de producción de ciudad como invención inmobiliaria de *mercados urbanos cautivos*:

*“Todos han entendido que como concepto comercial ya no sirve más comprar el departamento porque cuando **uno nos compra a nosotros compra mucho más que un departamento, compra Alto Villasol tiene pileta, tiene gimnasio, tiene pileta cubierta, tiene restaurante, tiene locales comerciales adentro, tiene peluquería, locales de ropa, comida mexicana, comida árabe este tenés dentista, este psicólogo, psicólogo infantil, guardería**. Te estoy hablando de los locales. Tenés agencia de viaje, tenés un local adentro de Villa Sol, por qué? Porque **si uno mira a nivel comercial tenés cautivos 1100 departamentos pongámosle de... hay muchas maneras de calcularlo pero... entonces todos esos departamentos 1100 departamentos tenés cautivos... como calcularlo por 2 por 2,5, por 3**. Un pueblo al lado de la Carlota, donde es Petrone tiene 4 mil habitantes. Y tiene su vida comercial y lo demás. Esto es lo mismo y Alto Villasol exige muchísimo trabajo tiene cancha de tenis, tiene un montón de cosas, entonces vos comprás un departamento pero sabes que tiene salón de uso múltiples y tiene el salón, no sé cómo le dicen ahora, pero cuando hacíamos la obra le llamábamos el salón de los adolescentes. ¿Por qué? Porque no tienen donde ir, los chicos cuando son chiquitos juegan en la casa, pero los que tienen entre 9 y 13/ 14 no son tan grandes como para irse a la calle y se quedan en un lugar que si llueve no tienen a dónde ir. Entonces hicimos un salón con mesa de pool, con metegol, con un sofá, con un plasma y entonces tienen un punto de reunión y entonces a los padres les sirve porque no deja de ser un alivio. Ese tipo de cosas, tiene cancha de sport” (Empresariales07 - Córdoba 22-05-13.rtf)*

Aquí aparece el emprendimiento inmobiliario como creación de una economía *en sí misma*, con un discurso que reemplaza la vivienda como lugar de residencia por la idea de un “concepto comercial” sofisticado que reúne el residir, comprar, consumir salud, consumir entretenimiento, etc., todo facilitado por la novedosa ingeniería espacial de la *ciudad de las corporaciones*. Urbanizar es, entonces, producir el espacio-a-ser-consumido y el espacio-que-dispone-al-consumo, ofertar sus alternativas e inventar los modos de vida (dónde y qué comprar, qué

cosas hacer para divertirse, a dónde y con quién reunirse, etc.).

Las opciones de vida “a la carta” ofrecidas por los desarrolladores inmobiliarios se extienden, también, hacia el conjunto social en la forma de otras técnicas espaciales/comportamentales,<sup>159</sup> que *replican* los mismos principios efectivos: crear la necesidad y la demanda, ofrecer la imagen, trabajar sobre el deseo, y exponer el retrato del no-consumo como atraso y *fracaso*.

Resta insistir que en esta *ciudad del consumo*, el desarrollo inmobiliario cumple un rol clave en la organización de las economías de despojo.<sup>160</sup> La ciudad se configura como un espacio que exagera prácticas predatoras sobre el conjunto de la población: si ella se vuelve *vidriera* del consumo, y el consumo es el signo de la pertenencia social, invita también de modo permanente a recurrir al endeudamiento, el financiamiento, y miles de formas de *empeño del tiempo, las energías y el trabajo futuro*.

### ***El espacio elitizado***

Si el espacio dispuesto por la lógica del consumo se despliega sobre la totalidad, jerarquizando y segmentando, el espacio configurado por la dimensión de la elitización es aquel que fija y expone de manera más acabada los privilegios de las clases dominantes urbanas. La elitización aparece en la ciudad como escenificación de la dominación<sup>161</sup>, pero no lo hace en la forma tradicional de la

---

<sup>159</sup> La misma condición de los datos con los que trabajamos en este capítulo (entrevistas con empresarios) no nos permiten aquí mostrar el modo en que las dinámicas de consumo se hacen presentes también en los territorios y sectores populares. Sin embargo, podremos identificarlo más adelante en esta tesis.

<sup>160</sup> Ya en el Manifiesto Comunista, Marx y Engels (2008) indicaban cómo la economía del despojo funcionaba sobre las clases trabajadoras: “tan pronto como el trabajador recibe su salario del fabricante que lo explota, caen sobre él otras porciones de la burguesía: el casero, el tendero, el prestamista, etc”. También al respecto nos llama la atención Harvey: “es importante reconocer cuán fácilmente puede recuperar el conjunto de la clase capitalista las concesiones a los trabajadores en los salarios reales mediante actividades depredadoras y explotadoras en el terreno del consumo. Para gran parte de la población urbanizada con bajos ingresos, la explotación implacable de su trabajo unida a la desposesión de sus escasos activos constituye un drenaje perpetuo de su capacidad de mantener condiciones mínimas adecuadas para la reproducción social” (2012: 94).

<sup>161</sup> Es necesario aclarar aquí que entendemos la dominación en el modo en que lo hace Foucault, como un resultado contingente y siempre inestable de relaciones de enfrentamiento que llegan a su término, a su momento final, cuando en el juego de relaciones antagonistas se sustituyen los mecanismos estables a través de los cuales se puede dirigir la conducta de los demás con cierta constancia y con la suficiente certeza. “La dominación es de hecho una estructura general de poder de la cual sus

constitución de las *elites oligárquicas* sino inaugurando un orden de cosas profundamente distinto. Éste se asienta en una transformación de los códigos y los signos del “poder social” dentro de la ciudad, dando lugar a un nuevo orden político urbano.

Dijimos ya que las transformaciones acaecidas en las formas de acumulación implican también modificaciones en el vínculo social, y que colocan a una nueva fracción de las clases dominantes en el lugar de la dirección general del proceso económico-político (aquellos sectores de la clase que logran reconvertirse en la clave ficticia y flexible del capitalismo financiero). Como adelantamos en el capítulo tres, una parte de los conflictos por la definición de la forma urbana, los usos y las características de los espacios, se dan en el seno mismo de las clases dominantes, o bien, entre los otrora grupos dominantes y los que logran ahora una *conducción* social a gran escala.

El despliegue de la lógica financiera redundante en una explotación intensiva de los espacios urbanos y una reconversión profunda en los patrones de disposición y uso de la tierra urbana. Estos entran en contradicción directa con la supervivencia de grandes extensiones de tierra *en medio de la ciudad*, también con la forma de propiedades privadas de las *clásicas* oligarquías urbanas<sup>162</sup>. El nuevo patrón de producción implica fricciones y disputas con grandes y medianos propietarios urbanos que aún conservan una importante cuota de poder social y capacidad de presión política.

En parte, estas tensiones van a plasmarse en la materialidad del espacio urbano<sup>163</sup>; sin embargo, es claro que el patrón de producción financiera y el neoliberalismo urbano ganan la pulseada y dominan la forma urbana. La

---

ramificaciones y consecuencias pueden, a veces, aparecer descendiendo a las más “incalitrantes” fibras de la sociedad. Pero al mismo tiempo, es una situación estratégica más o menos apropiada de hecho y consolidada por medio de una confrontación a largo plazo entre adversarios (...) lo que constituye a la dominación de un grupo, una casta, o una clase, junto a la resistencia y revueltas que esta dominación encuentra, un fenómeno central de la historia de las sociedades, es que el entrecruzamiento entre las relaciones de poder con relaciones de estrategias y los resultados procedentes de su interacción se manifiestan en una forma masiva y universalizada” (2007: 18 y 19).

<sup>162</sup>

<sup>163</sup> “A los edificios altos en esta zona, en Santa Teresa de gente que quería salir en bolas a su pileta. Y que le vean del piso doce [...] Decían “no, esto es una zona residencial, no queremos edificios altos” [...] Entonces **los vecinos se unieron tantos y dijeron “no, no queremos vecinos top”**. Juntaron firmas, al carajo. Pero yo creo que la(-) emerge de vuelta esta memoria genética de vivir tranquilo, sin que nadie te vea, propio del patrón del Asunción de los 80, y del modelo rural de viviendas alejadas también” (Empresariales04 – Asunción 04-02-14.rtf)

modelización contemporánea del espacio configura y *muestra* zonas producidas con exclusividad para las elites financierizadas y dinámicas de vida trazadas por la marca de lo excepcional, lo distinguido, la innovación permanente y las tecnologías de vanguardia:

*“me parece que estos proyectos que estamos haciendo **lo vas a ver cada vez más como platos voladores que están asentados en la ciudad** y que generan realmente **un contraste muy grande**, por el volumen que tienen por la escala que tienen generan contraste, pero en **la propuesta es superadora a todo el resto** de lo que hay”* (Empresariales03 - Córdoba16-04-13.rtf)

*“Y estamos haciendo tipología de edificio, estamos haciendo un edificio que le llamamos Art que son pisos de 250 metros cuadrados de **alta gama que es para otro público distinto**, no es para el inversor, sino que es para vivir, que tiene todo un valor agregado. Estamos haciendo Live, **un producto que nosotros hemos sido pioneros en Córdoba ha sido los Condo hoteles**, va a ser un hotel cuya propiedad está fragmentada por habitaciones, es decir, vendo habitaciones que luego confluyen en una administración centralizada y se reparte los dividendos, con una renta que es mayor que la de un departamento común. Hemos sido absolutamente pioneros en el interior del país [...] Estamos haciendo el Condo Hotel que se llama Mégaron CASIOPEA dentro del complejo hay un hotel que estamos haciendo ahí y un modelo distinto que se llama Frank du residencia, o sea, residencia con margen que estamos haciendo en Bulevar San Juan y Calasanz y **se llama Live by Mégarom significa vivir con servicio que es un modelo distinto son departamentos con servicios de hotelería**, no es un hotel sino son departamentos con servicios de hotelería, y el que no quiere vivir y usar los servicios de hotelería se los da a la cadena Mégarom que es nuestra para alquiler temporario, un modelo distinto”* (Empresariales11 - Córdoba 30-05-13.rtf)

*“Gente que tiene mucha plata se compra en los edificios de la Ballivian, o sea, de Calacoto. Y son departamentos super lindos y demás que, todos los edificios tienen pen house, y los pen house ya son mejor que una casa, entonces, **la gente que puede se compra esos pen house en quinientos mil(-) ER: ¿qué es un pen house? EO: es como que tengas la casa ahí arriba, son departamentos de dos pisos, eh, con yacusi, con sauna, todo lo que te puedas imaginar ¿no?** Entonces, y esos pues son por encima de los quinientos mil dólares, dependiendo obviamente la cantidad de metros cuadrados que tengan. Entonces, eh, ahí también hay gente que tiene mucha plata se compra, ¿no?, o sea, **TIENES DE TODO**”* (Empresariales01 - La Paz 12-07-13.rtf)

Esta centralidad del lujo, la suntuosidad y la ostentación, produce una territorialidad que plasma, de manera cada vez más directa y transparente, el orden de privilegios y la realización de la desigualdad social no como *consecuencia* sino como principio efectivo de ordenación del territorio. Pero, además, tras la extensión de una racionalidad que ensalza la responsabilidad individual, que postula modos de vida como reflejos de éxito/fracaso y que impone el consumo y el lujo como varas indiscutidas, buscar *parecerse* al espacio elitizado termina por ocupar un lugar central en la activación subjetiva de buena parte de la población urbana.

La modelización neoliberal en la producción de ciudad se dispone sobre la lógica de la elitización como mecanismo de conducción del deseo. El espacio elitizado es presentado como necesario, apetecible, exclusivo, pero también *accesible*. En este sentido, uno de los grandes desafíos del marketing urbano es proyectar la ampliación del mercado (llegar a cada vez mayores sectores de la población de clase media como forma de asegurar la rentabilidad y continuidad del negocio); pero, al mismo tiempo, conservar aquel entendimiento, aquel sentir, de espacio distinguido y exclusivo:

*“Nadie asume lo que es. Vos preguntale al de clase media. Ahora si yo te digo vos sos clase media, te toca ahora, si vos te definís vas a decir clase media, a nadie le gusta ser pobre, a nadie le gusta decir que es rico, porque la sociedad te castiga por ser rico, la sociedad te castiga, una de las pocas sociedades que te castiga por ser rico, por ser exitoso te castiga, vos qué decís: clase media. Todos mienten. **Nadie asume lo que tiene... lo que es [...]** este proyecto del “Housing” no es un proyecto para clase media pero culturalmente el pobre que en una de esas podría llegar, en una de esas se autoexcluye. ¿Se entiende lo que estoy diciendo? O viceversa o el que es clase media no le gusta tanto un lugarcito que va a ser media [...] ¿Entonces cuál es nuestro sueño? Lograr llegar a la clase media más, de manera más masiva. Nuestro sueño ahora es tratar de llegar a la clase media y vender a través de cuotas [...] **A nosotros nos gustaría que la clase media vea que puede acceder pero nos gustaría seguir viendo como alta, ¿Sí o no?** Como el producto nuestro sentir que es diferente, es lindo que vos apostés a un producto alto pero que la gente de clase media cuando compare “ustedes vienen pensando que es más caro y se van a dar una sorpresa” ¿Me entendes? Ese es nuestro problema desde el punto de vista del Marketing a nosotros nos ven alto” (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf)*

Parecer, aparentar “de alta” se instituye como parte fundante de una racionalidad urbana regida por la meritocracia. La producción del espacio procura mediante el espacio elitizado, *volver visible* una medida de éxito y superación, que se consolida como parámetro socialmente extendido: muchos querrían ser así, vivir así. La pauta inmobiliaria fabrica los horizontes de una vida elitizada.

### ***El espacio segregado***

En el capítulo tres, hemos hablado de la zonificación como una de las principales operaciones espaciales del desarrollo inmobiliario en la ciudad de las corporaciones, allí explicamos que ésta ocupa un lugar fundamental en la formación de rentas urbanas secundarias diferenciales y que conlleva como efecto un patrón de fragmentación-cerramiento del espacio urbano. Nos interesa ahora profundizar en las lógicas de la segregación en tanto moduladoras de la experiencia urbana, las configuraciones subjetivas y los vínculos sociales.

La ciudad del capital financiero se presenta como un agregado de fragmentos<sup>164</sup> -de zonas- con una relativa homogeneidad interna y una cada vez más exacerbada heterogeneidad externa (Vasconcelos et al., 2013). La segregación aparece en ella como una dimensión de la ingeniería espacial y de poder que ordena las existencias, experiencias y relaciones sociales en función de una matriz de fragmentación y discontinuidad del territorio-población, a partir de un riguroso e informado sistema de diferenciación<sup>165</sup> económico-político de clase. En el espacio segregado, clase y lugar se vuelven una unidad y lo hacen de un modo cada vez más explícito y nítido. Allí, el territorio -sus fracturas, sus disposiciones, su organización, sus cualidades- expresa y a la vez *sostiene* aquel sistema de diferenciación.

Afirmamos que las territorialidades resultantes de esta modelización del espacio, bien pueden conceptualizarse como *territorios de clase*, en tanto la residencia y *pertenencia* a determinado fragmento o zona de la ciudad, visibiliza y nuclea -al interior de un espacio- específicas trayectorias y *experiencias de clase*<sup>166</sup>. Sostenemos que en la actualidad, es a través de la experiencia urbana que se logran normalizar unos patrones de sociabilidad urbana que mantienen a las diferentes clases sociales aisladas, confinadas, segmentadas:

*“ER: Por eso yo te estaba preguntando si era en el mismo terreno que se estaba*

---

<sup>164</sup> Dice Borja “la ciudad que nos proponen desde la postmodernidad es una mirada de guetos y de tribus, unas regiones urbanizadas en las que el hábitat principal serían fragmentos de ciudad, socialmente homogéneos y monofuncionales” (2012: 305).

<sup>165</sup> En “El sujeto y el poder”, Foucault (2007) establece algunos puntos directrices para analizar las relaciones de poder. El primero de ellos refiere al sistema de diferenciaciones que permite actuar sobre las acciones de los otros; estas pueden incluir desde las determinadas por ley o por las tradiciones, hasta las diferencias de apropiación de riquezas, diferencias culturales, de saber, etc. Marca que cada relacionamiento de poder pone en funcionamiento diferenciaciones que son al mismo tiempo sus condiciones y sus resultados. Los otros puntos refieren a tipos de objetivos, los medios de hacer existir las relaciones de poder, las formas de institucionalización y los grados de racionalización.

<sup>166</sup> Dice Thompson: “la clase cobra existencia cuando algunos hombres, de resultados de sus experiencias comunes (heredadas o compartidas), sienten y articulan la identidad de sus intereses a la vez comunes a ellos mismos y frente a otros hombres cuyos intereses son distintos (y habitualmente opuestos a) los suyos. La experiencia de clase está ampliamente determinada por las relaciones de producción en las que los hombres nacen, o en las que entran de manera voluntaria. La conciencia de clase es la forma en que se expresan estas experiencias en términos culturales: encarnadas en tradiciones, sistemas de valores, ideas y formas institucionales. Si bien la experiencia aparece como algo determinado, la conciencia de clase no lo está” (1979: 38). Y agrega Ciuffolini “es en la densidad del tiempo, que es la experiencia viviente que los hombres tienen de lo real, y en las interpretaciones que hacen de ello, donde se constituye tanto la subjetividad individual como colectiva, más que en conceptos y formas abstractas (2013: 17).

urbanizando... EO: Bueno... o quizás podrías darle en otro pero ahí hay un problema social porque que te va a decir el otro “¡Ah! **¿Entonces vos no querés que yo venga?**” **“¿Qué este el chico de la villa ahí al lado?” Y no. Hoy no. Hoy. Yo quiero alguien que sea culto, que no tire lo cómo se llama, que no tenga un basurero, hoy no.** No lo podés decir pero vos no querés tener tu casa y al lado rodeado de cuatro villeros, no porque no sean mejor en calidad humana los villeros, no. Pueden ser mucho mejor de lo que sos vos o tus hijos, mucho mejor. Pero **el problema es cultural porque si tiran basura y dejan basura ahí tu casa no vale nada ¿sí o no? Y después por seguridad.** Entonces eso es un tema a discutir. Pero es un tema que mezcla porque ¿cuál es la obligación? ¿O la obligación es que la gente pueda ser digna con su trabajo y vaya y compre su vivienda? Esto es lo que está distorsionado. Esto no pasa en ningún lugar del mundo, esto es lo que está distorsionado entonces **los Municipios quieren dar esto ¿para qué? Para hacer propaganda, para hacer... cuando lo lógico es que haya dignidad. ¿Qué vamos a hacer nosotros? Y lo vas a separar y lo vas a poner en un lugar por fuera del proyecto”** (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf)

La (re)producción de un orden político urbano que enclaustra las vidas y las cierra sobre sí mismas, fijando al territorio relaciones de dominación de clase y sirviéndose de ellas, va imponiendo un ordenamiento y una racionalidad espacial, informada por una lógica de progreso -e incluso- de *evolución urbana* (humana), que se hace extensiva al conjunto social. Junto con ello, los contrastes resultantes de las lógicas de segregación, suponen un empobrecimiento de las opciones, un encogimiento del campo de lo posible y un alineamiento creciente de las poblaciones (y las clases) con la espacialidad producida por el capital:

*“cuando vos te asociás a la cooperativa a vos se te dice que vos vas a tener la posibilidad de adjudicar una vivienda en un **entorno favorable, en un lugar con las mínimas condiciones de servicios, de seguridad**; entonces, por ejemplo, a veces, se han visto terrenos que cerraban a lo mejor económicamente pero estaban rodeados de asentamientos marginales, **un entorno que realmente nadie quisiera vivir ahí**, entonces la cooperativa no puede a un socio darle ese tipo de opciones que no son viables”* (Empresariales04 - Córdoba 16-04-13.rtf)

Se construye entonces toda una definición de los entornos *favorables* (cultos, servidos, seguros) y los entornos *donde nadie quiere vivir* (asentamientos marginales, villas y sus intermediaciones) que va acompañado del despliegue inmunitario<sup>167</sup> del espacio-producto, lo que nos remite directamente a la lógica

---

<sup>167</sup> Entendiendo *inmunidad* o *inmunización* al modo en que lo hace Espósito (2009). Según el autor, la exigencia de exención y protección, pertenecientes en sus orígenes al campo médico y jurídico, se ha extendido progresivamente a todos los sectores y lenguajes de la experiencia contemporánea. Esta se caracteriza por la emergencia de una multiplicidad de barreras y líneas de separación de aquello que amenaza o parece amenazar la identidad biológica, social, ambiental. La función fundamental del espacio inmunitario es atender el miedo al contagio y lo que se considera el *riesgo de contaminación*.

securitaria del espacio.

### **Espacio securitario**

El argumento de la inseguridad constituye uno de los pilares en la estrategia de marketing de la actual forma de producción de ciudad. Los *peligros urbanos* aparecen como un factor fundamental en el desarrollo de los emprendimientos, los productos inmobiliarios (particularmente los residenciales) se ofertan como soluciones y reaseguros de la *calidad de vida*, y las empresas y desarrolladoras inmobiliarias se auto-instituyen como las instituciones mejor preparadas para alcanzar la ciudad segura.

Como veremos, esto conlleva la puesta en funcionamiento de una lógica de la seguridad, que se materializa en una variedad de formatos habitacionales y soportes tecnológicos de vigilancia, diseñados de manera específica para extender el espacio securitario. El cerramiento, control social, prevención y previsibilidad son sus marcas específicas y se erigen como lógicas (re)productoras de particulares formas de realizar y resolver el (des)vínculo social en el territorio:

*“El condominio cerrado le cierra bastante porque te da un plus, que es la seguridad. ER: ¿Hay muchos problemas de inseguridad? EO: En el mundo. En realidad, donde vos te vayas(-) [...] vos tenés la posibilidad de elegir entre algo abierto y algo cerrado, con una diferencia no muy grande, prefiere algo cerrado. Porque también (...) mantenerte las calles, se suponen una cantidad de cosas que de repente podés tener una municipalidad deficiente (...) que vos podés tener a un tipo mirando ahí la cuadra tres horas, sin saber quién es, que te está mirando tu casa y no podés decirle “¿qué mirás?”, “La calle es de todos” te va a decir. Entonces es más práctico, vos al entrar al condominio tenés que identificarte, dejar tu cédula, decir quién sos (...) tiene plazas muy lindas, tiene(-) ya reconocés a la gente que está por ahí, tiene un plus diferente a lo que te ofrece un barrio común. Entonces(-) también tiene un reglamento de co-propiedad, que (...) la gente que es muy ruidosa, la gente que anda (...), un montón de detalles que hacen a tu mejor(-) a una mejor calidad de vida” (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf)*

*“la gente procura comprar departamento MÁS que casas. Y el que tiene plata, la verdad así el que tiene harta plata, va y se compra una casa en un condominio cerrado que tiene full cámaras de seguridad, y que tiene seguridad y que tú no puedes entrar al condominio si no es con tu carnet de identidad. Entonces, la gente tiende más a comprar departamentos” (Empresariales01 - La Paz 12-07-13.rtf)*

El deslizamiento de los proyectos de urbanización hacia la seguridad en la *ciudad de las corporaciones* (mencionamos ya la constitución de las rentas diferenciales de seguridad), se extiende como un *consenso preventivo* en el

territorio que relanza los discursos políticos sobre el *enemigo interno*, pero además asume lo impredecible/la incertidumbre como un problema sobre el que hay que trabajar, con vistas a su eliminación<sup>168</sup>.

Desde este entendimiento, la base de la experiencia urbana (los encuentros inesperados, la negociación del uso de los espacios, cierto anonimato, “los ruidos” de los otros, etc.) se convierte en la plataforma de los miedos contemporáneos. El otro aparece siempre como indicador de peligro y la ciudad misma, en tanto experiencia política, se convierte en amenaza.

De allí que la noción de seguridad se aleje *-incluso* en el decir empresarial- de su sentido común más restrictivo (como resguardo acérrimo de la propiedad privada y la integridad física) y se apunte a regular o minimizar los imprevistos, todo lo nuevo-no-administrado<sup>169</sup>. En el condominio, el espacio securitario se instituye en la forma de un territorio diseñado al detalle, reglado, serializado, controlado y, además, gestionado de manera privada, es decir, *administrado más allá* de las pautas de los organismos públicos locales. Allí, la *co-propiedad* reemplaza al espacio que “es de todos”, produciendo escenarios que bien podrían denominarse pos-urbanos, en función de su capacidad permanente para vigilar y administrar los movimientos y la circulación de los cuerpos por el espacio.

La aceptación de cada vez más herramientas de inspección, observación, registro, vigilancia y regulación (las cámaras, las identificaciones, el volumen de la música o las conversaciones), se dirige hacia la *previsibilidad* de la vida, la no exposición a sorpresas y sobresaltos. En este marco, mejorar la calidad de vida supone que la seguridad avance sin tensiones en sucesivos recortes de la intimidad, la libertad, la autonomía individual y la diversidad urbana.

Las vidas en la ciudad modelizada son conducidas hacia escenarios de encierro y *recorte* en función de una *racionalidad securitaria* que produce, promueve y explota sociabilidades fundadas en el miedo y la sospecha como ordenadores

---

<sup>168</sup> Según Galdon Clavell (2012), ese consenso preventivo se remonta a la teoría de las Ventanas Rotas planteada a principios de los 90, dentro de las disciplinas criminalísticas, por Wilson y Kelling. La misma planteaba que los signos físicos del desorden en entornos urbanos lanzaban a la comunidad un mensaje de fracaso en el control del espacio, y transmitían sentimientos de riesgo y peligro. En función de ello, la policía debía concentrarse en el control de los comportamientos *antisociales*, en el mantenimiento del orden y la *calidad de vida*, y no solamente en los delitos graves.

<sup>169</sup> Para un estudio específico sobre el crecimiento de la industria de la seguridad privada en la ciudad de Asunción y las representaciones sobre el peligro que involucra, ver Peris (2013).

primarios y efectivos de las relaciones sociales.<sup>170</sup> Estas, a su vez, se vuelven matriz cotidiana de percepción, pensamiento, sentimiento para grandes conjuntos poblacionales. Y no se trata, claro, de cualquier miedo sino de un miedo tipificado, *producido* en forma conjunta con las mercancías que buscan administrarlo. O bien, de todos los miedos ordenados, conducidos, encauzados, hacia un lugar común: el del mito securitario y el consenso preventivo.

Decimos por ello, que las tecnologías del miedo *forman* la ciudad y, en ese sentido,

Se potencia la capacidad que poseen las estructuras espaciales de asilar, excluir, rechazar, ofrecer resistencia, camuflar, absorber... todo aquello que pueda dar lugar a cualquier tipo de ansiedad<sup>171</sup> (...) La ciudad como espacio libre está siendo dividida, estructurada y controlada por las fuerzas del orden (públicas y privadas), con el único objetivo que hoy parece prioritario: garantizar la seguridad

---

<sup>170</sup> De Sousa Santos (2005) nos llama la atención acerca de la emergencia de sociabilidades fascistas en la etapa actual, ya no como un régimen político (como lo fue en las décadas del 30 y el 40) sino como un régimen social y de civilización. Entre las distintas formas que para él adquiere este fascismo societal, identifica el "fascismo de la inseguridad". Para él: "se trata de la manipulación discrecional de la inseguridad de las personas y de los grupos sociales debilitados por la precariedad del trabajo o por accidentes o acontecimientos desestabilizadores. Estos accidentes y acontecimientos generan unos niveles de ansiedad e incertidumbre respecto al presente y al futuro tan elevados que acaban rebajando el horizonte de expectativas y creando la disponibilidad a soportar grandes costes financieros para conseguir reducciones mínimas de los riesgos y de la inseguridad" (2005: 24). Este fascismo funciona poniendo en marcha ilusiones retrospectivas (que avivan la memoria de la inseguridad y de la ineficacia del Estado) e ilusiones prospectivas (que intentan crear horizontes de seguridad desde el sector privado, sobrevalorados por la ocultación de determinados riesgos y las condiciones en que se presta esa seguridad).

Por su parte, Entel (2007) en un interesante trabajo titulado "La ciudad y los miedos", identifica dos operaciones metonímicas respecto de los *miedos*, características de los tiempos contemporáneos: de todos los temores posibles (a los fenómenos de la naturaleza, al castigo divino, a los animales, etc.), sólo se evidencia el *miedo a los otros* humanos; y tiende a identificarse el amplio horizonte emocional del miedo con la *inseguridad*. La autora explica estos procesos a partir de la coyuntura y las políticas macroeconómicas acaecidas en la Argentina, principalmente a partir de la década de los '90, y arriba –entre otras- a las siguientes conclusiones: se habría conformado en la ciudad un sustrato ideológico caracterizado por la presencia de la *sospecha* como eje articulador de las relaciones sociales tanto en la cotidianidad urbana como en procesos de mayor alcance; los miedos consiguientes entran en contacto con una percepción de *sin salida* y de dificultades para hallar caminos de organización a largo plazo; se trata de temores que se expresan en narrativas sobre el espacio de la ciudad y determinados grupos sociales estigmatizados, que serían retomados por discursos políticos, medios de comunicación, etc.; el incremento del miedo y la sospecha actuarían decididamente en el aplanamiento de la imaginación social para los cambios, estimulando la necesidad de orden y restauración de lo perdido: ciudadanías del miedo y pasiones restauradoras.

<sup>171</sup> Ansiedad que, por otra parte, la sociedad de consumo, la precariedad y el control no dejan de reproducir.

siempre y en cualquier momento (Cortés, 2010:8).

Ello facilita el paso de ciudades abiertas a ciudades cerradas, con la consecuencia inevitable de la bunkerización de la vida urbana y la existencia de un Estado policial<sup>172</sup> (Virilio, 2006 en Cortés, 2010). Al respecto, uno de nuestros entrevistados nos decía:

*“qué busca primero la gente: seguridad. ¿Quién debería proveer seguridad? El Estado. O sea este es un tema vital, porque acá empieza el desarrollo, el problema del desarrollo vos haces algo cerrado, ¿sí o no?, que debería ser abierto, vos vas a cualquier lugar a las ciudades segura no hace falta el perímetro que es lo que genera no inclusión social. Si vos generas inclusión social mejor, porque todos luchamos por la inclusión social pero ahora el problema cuál es la seguridad. ¿Qué pasa cuando vos vivís en una casita ahí y te entraron y casi te violaron a tu hija, te violaron...? Se acabaron los ideales. La mujer que le dice al marido “me conseguís seguridad o...” y no queda otra ah! Les digo así el problema de la seguridad es un problema muy grande en el desarrollo, un problema muy muy grande el problema de la seguridad [...] Tiene un problema Manantiales<sup>173</sup> que todavía no hemos logrado... tiene un problema es una unión de proyectos cerrados como vos estás diciendo, es lindo... entonces vos tenés el country y después tenés un barrio que es Ribera, que es semi abierto, pero la idea es que de la sensación de que es cerrado. Después tenés Casonas, o sea, qué significa es una suma de lugares cerrados entonces ahora qué es lo que yo estoy tratando, qué es lo que estamos tratando de hacer cómo hacer la seguridad integral [...] digamos qué es lo lindo que tiene Manantiales que está todo nuevo o sea que vos salís de este barrio y tenés la seguridad de lo que hace la integral no solamente tenés la seguridad de lo tuyo sino que es más integral. O sea nuestro gran desafío acá es hacerlo comercial, es hacer lugares... han ido por ejemplo a Siete Alcantarillas.*

<sup>172</sup> Lo policial entendido aquí en sentido amplio, como todos los dispositivos, tecnologías y mecanismos propios de la gubernamentalidad, y restringido a la vez. Algunos autores conceptualizan como la *ciudad securitaria*: una ciudad planificada e intervenida desde las distintas esferas del poder, en busca de que su configuración física y la dinámica de circulación de cuerpos y cosas consecuente, facilite y priorice la actuación permanente de diversos dispositivos securitarios, entendiendo por estos “el conjunto de instituciones, arquitecturas, discursos y prácticas que configuran hoy la “seguridad ciudadana” como uno de los problemas político-culturales fundamentales de nuestro tiempo a nivel glocal” (García García, 2010:2, en Job, 2011).

<sup>173</sup> “Manantiales Ciudad Nueva” es el emprendimiento inmobiliario más grande del grupo empresarial EDISUR S.A. En un predio de 150 hectáreas, se extienden distintos productos: countries, condominios cerrados, urbanizaciones abiertas, edificios en altura. Atravesado por el Arroyo La Cañada (considerado patrimonio natural de la ciudad) y el Canal Maestro Sur (que distribuye el agua a buena parte de la zona sur-oeste de la ciudad y su cinturón verde), cuenta con un gran parque y espacios verdes “públicos” a lo largo de aquellos. Se trata de un sitio de “incorporación” reciente a la ciudad, ya que particularmente las tierras aledañas a la intersección entre el arroyo y el canal (que en esa depresión se encuentra elevado por medio de una obra de ingeniería hidráulica: el Acueducto 7 Alcantarillas), fue habitada hasta hace poco más de una década por familias que practicaban allí la horticultura y la ganadería a pequeña escala. La zona era conocida como la Villa de las 7 Alcantarillas. Las familias fueron desalojadas por la policía y el ejército en el año 2007 y relocalizadas en un barrio de viviendas sociales: el Barrio Ciudad Parque Las Rosas. Hoy, un muro de hormigón de aproximadamente 2 kilómetros separa a este barrio y una villa aledaña (Villa Costa Canal), del predio de la megaurbanización privada que otrora fuera su territorio de vida.

Nosotros por ejemplo **vamos a hacer un evento en las Siete Alcantarillas, que era la villa, que es divino, bueno nosotros a ese lugar lo vamos a realzar y vamos a intentar que la gente ahí lo tome como un hito en Córdoba** o sea así como si fuera el Buen Pastor, algo que vos logrés que la gente lo visite, eso es una discusión interna. Claro, porque a vos la visita que te produce **tenés doble riesgo porque vos podés dejar eso selectivo que lo conozca solamente el que va alto, entonces la seguridad no hay problema** o entrás en los otros temas, ustedes tienen que tratar de pensar lo que empieza a pensar uno porque la gente, si **para los de afuera sí que van con toda la filosofía del liberalismo, con lo que quieran sí, pero cuando vos vivís no querés. O sea, vos no querés vivir al lado de una villa, apoyas al de la villa y vos decís bueno luchemos por la villa, que sé yo**" [...] cuando esté ahora el parque de la cañada no va a ir sólo la media alta, **va ir la clase media o media-baja cómo logras compatibilizar eso y que no destruyan o sea cómo compatibilizas que vayan y que no destruyan** vos ves en los... todo eso es lo que trabajamos nosotros. Para que ustedes entiendan trabajar sobre cómo se hace un loteo, hacer un country, no vendría a ser un country, hagan un loteo abierto o lo que sea es sencillo **el problema es cómo eso no se termina degradando**. ¿Me explico? O sea vos decís este barrio ¿por qué se termina degradando este barrio? Métanse dentro, no sólo la avenida porque no hay seguridad, yo siempre digo la gente afuera vive como en guetos y **no es el gueto lo de adentro si vos vivís con perro con alarma, con rejas. Entonces ¿quién es el que vive encerrado? Hay un concepto cambiado, o sea el que vive encerrado es el que está en la calle**. O sea si ustedes entrar en un country, y no es que esté a favor de los country, si no que entiendan el concepto, el que vive en una casa vive con guardia, es decir, paga guardia en la calle y todo lo que se queja del country hace exactamente lo mismo, pero peor, porque en el country no tenés rejas, no tenés alarmas, perro si querés tenés, pero no tenés perro por cuidar sino por tener, y las calles podés caminar. **La ciudad debería ser lo que se vive dentro de un country abierto a todo el mundo pero con la seguridad**. La ciudad no debería tener la frontera pero deberías vos poder caminar tranquilo sin tener miedo que te violen o... me explico, ¿sí o no?" (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf)

La cita, aunque extensa, nos permite dilucidar y especificar las características o aspectos principales de la dimensión securitaria en la ciudad. A saber:

- La ciudad es por definición peligrosa, y la inseguridad es *la* problemática urbana por excelencia;
- Los Estados y gobiernos locales, ineficientes y colapsados, no están en condiciones de proveer soluciones;
- Control, prevención y previsibilidad se constituyen como principios ordenadores efectivos de la producción del espacio y, por lo tanto, involucran configuraciones y objetivos de inmovilización de las vidas;
- Se produce y enuncia un campo de *lo posible* en cuanto a los objetivos de la seguridad urbana, demarcado por la definición de las soluciones ideales/irreales;
- La "sensación de (in)seguridad" y el miedo son tecnologías de poder organizadoras del ambiente construido, y *marca* de las subjetividades urbanas;

- Se proyecta “la calle” y “lo abierto” como espacio de encierro, y a las urbanizaciones cerradas como espacios de seguridad y libertad;
- Y, en relación a ello, se asimila la clasificación/fragmentación/segregación social con el espacio seguro/limpio, y la “integración social” con la degradación urbana.

Tal como relata nuestro entrevistado, la disposición de los sitios, las vías de circulación y los accesos, buscan modular la percepción y producir la sensación de que se vive en un espacio cerrado. Lo relevante ya no es siquiera, o solamente, crear espacios cerrados y férreamente controlados, sino actuar sobre los campos de la imaginación y la consciencia, a modo de fabricar unos supuestos, unos sentimientos y una experiencia del espacio securitario.

Ya en los años 70 y 80, la vertiente de *ecología urbana* de la Escuela de Chicago estudió los impactos de las características del ambiente construido en las condiciones de seguridad, argumentando que la posibilidad de vivir en *espacios defendibles* es tarea común a todos los individuos y no únicamente del gobierno, y que la disposición de las construcciones debe habilitar la *vigilancia natural* (Newmann, 1996). Si el control social, el autocontrol y el control vecinal, deben ser omnipresentes en el espacio-tiempo; el ambiente construido tiene que facilitar y promover el gran panóptico.

Hernando Sanz (2008) lo explica a partir de la extensión de la *geoprevención*: en función de éste, con el objeto de promover un diseño urbano eficiente y el uso *seguro* de los espacios, se estructura la producción espacial alrededor de cinco conceptos: control de accesos, vigilancia natural, refuerzo territorial, mantenimiento del espacio público y participación comunitaria.

Desde nuestro punto de vista, la extensión de la *geoprevención* de la mano de las inversiones inmobiliarias apunta –en lo subjetivo- a *hacer olvidar el contexto urbano*. Sin embargo, la misma escala del despliegue empresarializado de la ciudad, introduce el problema de la *seguridad integral*, enfocándolo fundamentalmente en la regulación del *público*.

El planteo del problema de *compatibilizar* “lo público” y “lo seguro”, muestra aquí el despliegue de la biopolítica en toda su extensión: ya no se trata de legislar sobre ciudadanos, sino de regular el medio y las poblaciones a modo de “permitir, garantizar, asegurar distintos tipos de circulación: de la gente, de las mercancías, del aire, etc.” (Foucault, 2006: 45). Al respecto, no hay una

respuesta unívoca, sino un sinfín de cálculos y administraciones de presencias y ausencias en la ciudad. Sin embargo, aquí arribamos –y de ello habla nuestro entrevistado- a una de las versiones más escabrosas del despliegue inmunitario en el territorio: aquellos casos en que los desplazamientos son perpetuados y seguidos de la construcción de barreras físicas y muros que contienen/separan/desaparecen al enemigo interno de la ciudad: el territorio-población de los asentamientos populares.

Tal como indica Butler (en Lorey, 2006), los regímenes securitarios contemporáneos redefinen y amplían la dinámica básica de la soberanía en el ideario liberal (aquella que se ordenaba en función de lograr la seguridad frente a una presupuesta amenaza externa). En las sociedades contemporáneas, junto con el estado inducido de miedo e inseguridad, se *internaliza* al enemigo y se le da batalla *también* mediante las ingenierías espaciales en el seno mismo de la ciudad. Allí donde las técnicas comportamentales se consideran insuficientes, se despliegan otras técnicas espaciales dirigidas a *hacer morir* una parte del cuerpo urbano. Volveremos sobre ello en los siguientes capítulos.

En definitiva, estas cuatro dimensiones configuran una ingeniería espacial que modela, con mayor o menor énfasis en cada uno de sus rasgos, las experiencias urbanas en la ciudad contemporánea. En la medida de su despliegue y extensión, configura subjetividades consumistas, panicosas, aisladas, que profundizan los escenarios de competencia y enfrentamiento social en el territorio urbano.





## Capítulo 5

### ***Gestión urbana, ordenamiento territorial estratégico y nuevas arquitecturas institucionales***

Desde la década del '80, hemos asistido a la proliferación de múltiples instancias de planteamiento y debate de una *nueva cuestión urbana* o una nueva *agenda urbana*. Ellas se han difundido a escala planetaria, promovidas y financiadas por instituciones interestatales y transnacionales como la Organización de Naciones Unidas, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, etc. Del mismo modo, hemos visto consolidarse la modalidad de las consultorías y asesorías de *expertos* nacionales e internacionales en desarrollo y *gestión urbana*, como un fenómeno emprendido por buena parte de las administraciones locales de la región, pero también, por actores del mundo empresarial y organizaciones no gubernamentales<sup>174</sup>.

Aquello ha colaborado en extender y afianzar un *registro común* sobre la ciudad y sus problemáticas y, en particular, sobre el gobierno urbano, que ha mostrado una enorme capacidad de modelamiento de los discursos empresariales, las discusiones y debates intelectuales y académicos, los enunciados de la gestión y la administración públicas e, incluso el lenguaje de las luchas sociales. Se trata de un registro que postula un *buen gobierno urbano* como articulación de los Estados locales, las empresas y las organizaciones no gubernamentales, con el asesoramiento o seguimiento de *expertos* pertenecientes a ámbitos académicos o vinculados a organismos internacionales que desarrollan y trabajan aquella *agenda urbana*.

Allí, el concepto de *governance* ocupa un lugar central al delimitar las funciones del Estado en el ordenamiento del territorio. Se elogia a los niveles de gestión y gobierno local como las instancias más pertinentes para la administración y decisión sobre su ordenamiento territorial. Pero además, se insiste en que éstos deben motorizar, promover y coordinar instancias participativas y co-decisorias Estado/sociedad civil, en una métrica de conducción flexible y de desarrollo de

---

<sup>174</sup> De allí la extensión en la región latinoamericana del "caso Barcelona" como modelo y parámetro a seguir en términos de planificación y desarrollo urbano. Asimismo, apareció en el trabajo de campo de esta la referencia al "caso Panamá".

políticas botton-up (de abajo hacia arriba) respecto de las formas, funciones, disposiciones y usos del espacio urbano.

Esto se legitima a partir de dos elementos fundamentales, que están vinculados: por un lado, a partir de la afirmación de que la complejidad creciente de los procesos urbanos y las realidades económicas y sociales que involucran, requiere de un tratamiento integral y multiactoral. Según esta acepción, ningún actor –ni siquiera el Estado- puede resolver de manera unilateral la realidad de una ciudad que se comprende como una *ecuación imposible*<sup>175</sup>. Por el otro, se introduce toda una retórica de participación social y democratización de la gestión pública; con ello, la construcción de *acuerdos* y la consecución de *consensos sociales amplios* en las ciudades pasa a ocupar un lugar de relevancia, y las voces son *multiplicadas*, más allá de expertos y urbanistas.

Toda esta propuesta de un gobierno urbano deseable rescata la importancia del ordenamiento territorial, pero la desplaza desde las modalidades reglamentaristas y normativistas (características del urbanismo modernista) hacia una nueva lógica de regulación y modulación del territorio. Las *viejas* modalidades de planificación territorial son defenestradas por rígidas, desconocedoras del territorio y desfasadas temporalmente de las nuevas dinámicas urbanas que requieren de un ordenamiento territorial flexible, adaptable, reactualizado, *just in time*. Aparece, entonces, el caballito de batalla central de toda la propuesta, el cual se construye rápidamente como el modelo hegemónico para los actores públicos y privados: la planificación estratégica<sup>176</sup>.

En la bibliografía consultada, ésta aparece definida como:

Un proyecto de ciudad que unifica diagnósticos, concreta actuaciones públicas y privadas y establece un marco coherente de movilización y de cooperación de los actores sociales urbanos. El proceso participativo es prioritario respecto de la definición de contenidos, puesto que de este proceso dependerá la viabilidad de los objetivos y actuaciones que se propongan. El resultado del plan estratégico no es una norma o un programa de gobierno (aunque su asunción por el Estado y por el gobierno local deberá traducirse en normas, inversiones, medidas administrativas, iniciativas políticas, etc.), sino

<sup>175</sup> “Ciudades: una ecuación imposible” es el título de un libro de la editorial Café de las Ciudades.

<sup>176</sup> Socoloff (2007) propone un análisis de los fundamentos teóricos de esta propuesta de planificación.

un contrato político entre las instituciones públicas y la sociedad civil (Borja y Castells, 1997: 165).

En palabras de Fernandez Güell, se trata de un

proceso creativo que sienta las bases de una actuación integrada a largo plazo, establece un sistema continuo de toma de decisiones que comporta riesgo, identifica cursos de acción específicos, formula indicadores de seguimiento sobre resultados e involucra a los agentes sociales y económicos locales a lo largo de todo el proceso (1997:54).

Allí, la planificación como *negociación* y como *orientación estratégica*, sustituyen a la planificación como *norma* de una racionalidad preconcebida en la asignación de los usos del espacio y la determinación de las formas espaciales (Castells en Susser, 2001). La idea del ordenamiento y planeamiento como *procesos*, y de la toma de decisiones como un *sistema continuo que involucra a diferentes agentes*, se imponen como medida de legitimidad de las decisiones sobre la ciudad, en un horizonte político que enlaza *democracia y eficiencia*, y una representación de la estatalidad como institucionalidad descentrada y competitiva.

Al respecto, Vainer (2004) y también Oliveira (en Cuenya y otros, 2012) señalan que si todo el urbanismo modernista tuvo como guías la racionalidad, funcionalidad, regularidad y la generación de productos estandarizados (acorde a la impronta de la fábrica/unidad de producción taylorista), las nuevas formas de gestión asimilan la ciudad a una empresa/unidad de gestión, y pasan a tomar decisiones acorde a expectativas de mercado, orientadas por los principios de competitividad y productividad. Lo que supone, en muchos casos, la creación de nuevos organismos gubernamentales o *públicos-privados*, como *agencias facilitadoras* y garantizadoras de la eficiencia en la gestión territorial, en las que se convoca de manera directa a actores empresariales, y las cuales se desarrollan bajo la lógica del planeamiento de la ciudad liderado por el mercado (conocido como la modalidad de *market lead city planning, market friendly planning*).

Los mismos autores (ambos en Cuenya y otros, 2012) describen el desplazamiento y/o expansión del planeamiento estratégico como disciplina, del campo militar al empresarial, y del empresarial a la gestión pública urbana.

Retomando a Oliveira afirma que al finalizar la Segunda Guerra Mundial, la victoria militar estadounidense necesitaba ser reforzada mediante el control de la economía mundial por parte de sus principales conglomerados empresariales. La presencia norteamericana debía expandirse también en los centros de producción y consumo, tanto de los países centrales como de los periféricos, reforzando la comunión entre los intereses estatales y del sector privado, y erigiendo a otra escala la alianza entre la actividad empresarial y la guerra en la esfera internacional, geopolítica y de mercado.

Fue también en dicho país, según el autor, que la noción de estrategia -ahora concebida para las empresas a los fines de atender a la guerra del mercado- se adaptó a la gestión de las ciudades, las cuales a partir del debilitamiento de la era keynesiana y el ascenso del ideario neoliberal, pasaron a competir por los reducidos recursos públicos federales de apoyo a los gobiernos municipales y, fundamentalmente, por las inversiones privadas de las empresas transnacionales (la atracción de capitales privados se convierte en objetivo clave para contrarrestar la declinación económica de las ciudades y aumentar la base de sus recursos fiscales)<sup>177</sup>.

Si bien está fuera de nuestro alcance emprender aquí una indagación y debate sobre el origen y los desplazamientos de la noción de estrategia a lo largo del tiempo y en distintos campos de acción, sí nos interesa remarcar que esta *impronta empresarial* del planeamiento estratégico colabora a los fines de ocultar el funcionamiento de una lógica de confrontación, de enfrentamiento, subyacente al tratamiento estatal-empresarial de la ciudad –volveremos luego sobre ello. Y, además, que aquel encubrimiento, o mejor, aquella reconducción al discurso económico y la métrica de mercado de toda actuación política, se vuelve fundamental para garantizar el *éxito* de la extensión y aceptación de este paradigma de *buenas prácticas de gobierno* entre los más diversos actores.

---

<sup>177</sup> En una línea similar, Zibechi (2011) analiza las reformas introducidas durante la presidencia de McNamara en el Banco Mundial, como el reconocimiento del fracaso de las soluciones exclusivamente militares después de la guerra de Vietnam y el despliegue de la modalidad de la guerra de guerrillas. Plantea que a partir de ello, se extendieron las investigaciones en materia de *ingeniería de sistemas sociales* y que comenzaron a desarrollar modalidades de ayuda social y económica, como parte de las técnicas de contrainsurgencia, buscando influir en el comportamiento y actuación de los pueblos y socavar la plataforma de despliegue de las guerrillas. Del mismo modo afirma, retomando a Marx, la *primacía de lo militar* y de las innovaciones nacidas en ese ámbito, como métrica de las políticas económicas y sociales y, en general, de las formas de dominación en las sociedades capitalistas.

Al respecto, a lo largo del trabajo de campo de esta tesis, resultó sintomático encontrar que parte del relato de las luchas sociales urbanas, y la enorme mayoría de los empleados y funcionarios estatales y los empresarios entrevistados en las tres ciudades, utilizaban recurrentemente términos emblemáticos del lenguaje de la planificación estratégica, y defendían –a pesar de la diversidad de sus enfoques, inscripciones ideológicas e intereses materiales- las metodologías de concertación como la *clave del éxito* en la gestión de la ciudad<sup>178</sup>.

Asimismo encontramos que una parte importante de la bibliografía pretendidamente *crítica*, reafirmaba y se asentaba en esa misma métrica de pensamiento, entrampada en aquel *registro común*. A partir de allí, analizar el paradigma de planificación estratégica y dilucidar el origen de su enorme potencial de captura sobre las formas de pensamiento y acción urbanas, se volvió una tarea ineludible.

Nos propusimos para ello aprehender el *gobierno de la ciudad* como el conjunto de discursos, prácticas, dispositivos y tecnologías de poder que se activan en referencia al territorio-población y que proponen todo un campo de inteligibilidad sobre de los fenómenos sociales, económicos, políticos y culturales que allí

---

<sup>178</sup> Luego encontramos que algunos autores (Vainer; Oliveira y Novais –ambos en Cuenya y otros, 2012; Davis, 2006) indican como particularmente representativo de ello el hecho de que los principales (re)productores y difusores internacionales del paradigma propugnado desde los organismos internacionales de crédito, sean hoy intelectuales otrora emblemáticos y referentes del pensamiento crítico sobre lo urbano. Davis (2006) describe la amalgama de cierto anarquismo y el ideario neoliberalismo en el “casamiento intelectual” del arquitecto John Turner (antiguo colaborador del periódico anarquista inglés “Libertad”) y Robert McNamara (presidente del Banco Mundial en la década del ’70). Según el autor, Turner a pesar de su *pasado radical*, desarrolló un modelo de abordaje pragmático y a bajo costo para la problemática de acceso a la vivienda en los países periféricos, a partir de una idea de construcción por cuenta propia y sin subsidios estatales, volviéndose un propagandista privilegiado de la política propugnada por el Banco Mundial en ese momento. Por su parte, Oliveira y Novais (en Cuenya y otros, 2012) sostienen que Manuel Castells y Jordi Borja, provenientes del marxismo estructuralista francés el primero y militante del Partido Socialista Unificado de Cataluña el segundo, con extensas producciones académicas e intelectuales sobre el tema, se han erigido como los grandes oradores y representantes de las conferencias de HÁBITAT promovidas por la ONU. En particular, la conferencia HÁBITAT II, celebrada en 1996 en la ciudad de Estambul, tuvo como documento de referencia un texto publicado por ambos autores bajo el título “Local y Global”, y se transformó en manual de referencia para instituciones de gobierno a lo largo y ancho del mundo.

sucedan, componiendo un abanico de acciones posibles y modulando las subjetividades urbanas.<sup>179</sup>

No obstante, esta perspectiva no desmerece ni prescinde del análisis de las *formas de institucionalización* que asume el ejercicio de las relaciones de poder; el mismo Foucault lo expone como uno de los puntos en los que es necesario detenerse. Al respecto, indica que éstas pueden combinar predisposiciones tradicionales, estructuras legales, fenómenos relacionados a la costumbre y la moda; como también tomar la forma de un aparato cerrado en sí mismo, con un locus específico y estructuras jerárquicas cuidadosamente definidas; o bien conformar

...complejos sistemas provistos de múltiples aparatos, como en el caso del Estado, cuya función es poner todo bajo su égida, la existencia de una vigilancia general, el principio de regulación y en cierta medida también la distribución de todas las relaciones de poder en un entramado social (2007: 16).

Asimismo, afirma que en las sociedades contemporáneas el Estado no es simplemente una de las formas o situaciones específicas del ejercicio del poder, sino que en cierta medida, todas las demás formas de relaciones de poder deben referirse a él, no porque deriven de allí, sino porque han quedado cada vez más bajo su control. Insiste, refiriéndose al sentido restrictivo de la palabra gobierno, en que “uno podría decir que las relaciones de poder han sido progresivamente gubernamentalizadas, es decir, elaboradas, racionalizadas, y centralizadas en la forma de –o bajo los auspicios de- instituciones del Estado” (Foucault, 2007: 17).

Recuperamos esos enunciados teóricos, porque nos permiten al menos dos movimientos: 1) enfocar en las propuestas de la planificación estratégica desde una perspectiva de análisis de las *relaciones de poder*<sup>180</sup>, y no meramente desde una mirada institucionalista o de ingeniería organizacional; 2) pero además, *poner en cuestión* un discurso recurrente en la actualidad que señala como

---

<sup>179</sup> Foucault (2007) lo expresa en la afirmación de que las relaciones de poder y de gobierno están enraizadas en el sistema de las redes sociales. En ese sentido, reafirmamos que en el entendimiento “amplio” de la palabra gobierno, éste no hace referencia sólo a las estructuras políticas o a la dirección de los Estados, sino también a múltiples modalidades de acción, más o menos consideradas y calculadas, orientadas a actuar sobre las posibilidades de acción de los otros (Ciuffolini, 2013).

<sup>180</sup> Ello nos remite a los procesos de reestructuración urbana abordados en la primera sección de esta tesis.

rasgo típico del neoliberalismo el “achicamiento”, la “retirada”, la “ausencia” y “abandono” del territorio por parte del Estado<sup>181</sup>. Dicho discurso postula que asistimos a una destrucción de las estructuras estatales en favor del despliegue generalizado de las estructuras del mercado, reforzando con ello la idea del mercado como un ordenamiento ciertamente espontáneo, resultante del juego entre los accionares particulares y descoordinados de los diferentes intereses privados.

A esa idea Ciuffolini (2017) contrapone la aseveración de que se trata de un *intervencionismo negativo* más que de *una retirada*; enfatizando en ello que bajo la racionalidad neoliberal -*como nunca antes*- el Estado prepara, organiza, diagrama las condiciones del despliegue del mercado y la reproducción capitalista en una nueva métrica que no supone la *desaparición* del Estado, sino más bien una profunda reconfiguración de sus formas de dominación. De ello hace parte el paso de la planificación racionalista hacia el ordenamiento estratégico.

Bajo esta perspectiva, el foco de observación y análisis no debe dirigirse al *tamaño y presencia* del Estado, sino al modo en el que el repliegue de sus *viejas estructuras* se traduce en una *transformación de las estrategias estatales de dominio del territorio*, en correspondencia con un *proceso de reestructuración de las formas de institucionalización de las relaciones de poder*.

Un factor nodal en ello lo constituye el hecho de que la racionalidad neoliberal disuelve las dicotomías fundantes del liberalismo clásico, es decir, aquellas que apuntaban a una estricta división entre lo privado y lo público, y una oposición entre la sociedad civil y el Estado. Desde aquel paradigma político, cualquier misión del Estado que no fuera asegurar y proteger la libertad individual era vista como violencia y/o vulneración del principio de libertad; y la subjetividad política era procesada desde el esquema soberanía-legitimidad-sujetos de derecho (Ciuffolini, 2017).

Por el contrario, tal como lo afirma Foucault, (2010a), bajo la racionalidad neoliberal el Estado se compromete activamente con el encuadre del mercado y la extensión de su lógica a ámbitos tradicionalmente considerados no económicos. Y a diferencia del modo de proceder característico de la *razón de Estado* y la unidad totalizadora del soberano jurídico, se orienta en función de la

---

<sup>181</sup> Ambos movimientos estarán presentes a lo largo del análisis.

conducción del homo economicus<sup>182</sup> y a favor del despliegue de la plataforma del interés, la eficiencia y la maximización de la utilidad, como espacio configurativo del orden político (Ciuffolini, 2017). En palabras de Foucault: “el problema del neoliberalismo... pasa por saber cómo se puede ajustar el ejercicio global del poder político a los principios de una economía de mercado” (2010a: 157).

Siguiendo ese razonamiento, Laval y Dardot (2013) indican que el gobierno –en sentido estricto- se presenta en la esquematización propia del neoliberalismo como *función controladora del orden de la competencia*, debiendo *crear situaciones de mercado* y formar *individuos adaptados a su lógica*. Se trata, por lo tanto, de un modo de gobierno que abre paso a la *gobernanza* como difusión de la norma de la competencia generalizada y en particular de *un Estado que construye el mercado*; a partir de un *intervencionismo jurídico* y una *racionalidad burocrática sofisticada* (capaz de alinear misiones del *servicio público* con la producción del *sector privado*) que producen el marco permanente para la reproducción mercantil<sup>183</sup>, y de una *operación moral que impone la empresa-de-sí como modo de subjetivación por excelencia* e inscribe en la sociedad civil el discurso del riesgo inherente a la existencia individual<sup>184</sup>.

A partir de estas referencias teóricas, y proponiendo un análisis de los casos de estudio que busca dilucidar los elementos de una *racionalidad común* en las actuaciones de gobierno y gestión de las tres ciudades bajo estudio, a continuación en este capítulo nos ocuparemos de exponer dos dimensiones principales: por un lado, las *funciones y tecnologías de poder que se activan en las formas actuales del dominio estatal del territorio*; por el otro, los principales *medios institucionales* puestos en funcionamiento por las clases y grupos dominantes en la ciudad, como formas de mantenimiento y perpetuación de las actuales relaciones de poder en lo urbano.

Ambas constituyen para nosotras componentes fundamentales de la arquitectura de gobierno de la ciudad neoliberal, y nos permiten aprehender las dinámicas de poder que informan el paradigma de la planificación estratégica urbana.

---

<sup>182</sup> Es necesario aclarar aquí que Foucault (2010a) entiende por el mismo, no solamente la conducta racional de asignación de recursos escasos a fines alternativos, sino también cualquier conducta que responda sistemáticamente a cambios en el medio.

<sup>183</sup> Es bajo esta métrica, por ejemplo, que los Estados aparecen como elementos clave de la competencia internacional, creando las condiciones físicas y sociales favorables a la atracción y desarrollo de los capitales extranjeros.

<sup>184</sup> La cual es asumida a partir de la consideración de sujetos racionales, maximizadores de interés, responsables individualmente de sus éxitos y fracasos.

### ***Dominio estratégico del territorio urbano***

Foucault (2007) identifica tres usos corrientes de la palabra *estrategia*: el primero, referente a los medios empleados en la consecución de un cierto fin (racionalidad orientada a un objetivo); el segundo, que designa la manera en que una persona actúa en cierto juego de acuerdo a lo que piensa que será la acción de los otros, y lo que considera que los demás anticipan o suponen sobre su propio accionar (búsqueda de ventajas sobre los otros); y el tercero, que indica los procedimientos usados en una confrontación con el fin de privar al oponente de sus medios de lucha y obligarlo a abandonar el combate (medios destinados a la obtención de una victoria). Propone a partir de allí, que los tres significados se enlazan en situaciones de confrontación (juego o guerra), pero que existe una multiplicidad de situaciones diferentes a ella, en donde los sentidos de la palabra *estrategia* se deslindan o deben distinguirse.

Afirma también que toda relación de poder implica en última instancia, en potencia, una estrategia de lucha y confrontación, dado que ninguna fuerza permanece super-impuesta y que existe siempre un punto de insubordinación y posible revés:

En efecto, entre una relación de poder y una estrategia de lucha hay una atracción recíproca, una unión perpetua y un perpetuo revés. En cada momento una relación de poder puede transformarse en una confrontación entre adversarios. Igualmente, la relación entre adversarios en una sociedad puede, en cada momento, dar lugar a la puesta en funcionamiento de mecanismos de poder (Foucault, 2007: 18).

Desde esta perspectiva existe, por lo tanto, una condición de inestabilidad inmanente a todas las relaciones de poder, incluso de aquellas que *aparecen* como relaciones de dominación *estabilizadas* de largo plazo.

Retomamos aquí algo de lo que ya dijimos en la primera sección de esta tesis respecto de la *ciudad de las corporaciones* y sus *medios de despojo*<sup>185</sup>. En el capítulo tres afirmamos que su despliegue inaugura un proceso de arrasamiento-reordenamiento de la ciudad, y que ello multiplica y dispersa las situaciones de

---

<sup>185</sup> Los mismos se dirigen a volver disponible la tierra urbana para multiplicar los negocios de la nueva dinámica inmobiliaria.

conflicto y los enfrentamientos por la definición de los usos del suelo y la configuración del espacio urbano, en tanto se activan una diversidad de acciones defensivas y de resistencia desde el territorio. Se trata de circunstancias que la mayor parte de las veces, y en sus versiones con mayor nivel de tensión -incluso de ejercicio de la violencia directa- involucran como antagonistas a las corporaciones inmobiliarias y a los sectores populares urbanos<sup>186</sup>.

Sostenemos que dicha conflictividad urbana tensiona el campo de las relaciones de poder en la ciudad, y erige un escenario de inestabilidad territorial que requiere la invención, despliegue y reforzamiento de *estrategias de confrontación y lucha por el control del espacio*, de parte de las distintas fuerzas y actores involucrados en aquella. En relación a ello, las definiciones sobre el tratamiento y las incursiones estatales en el territorio no son inocuas sino que, por el contrario, asumen un papel las más de las veces determinante para viabilizar el avance de unas propuestas de ciudad por sobre las restantes.

El papel del Estado en el actual escenario urbano adquiere una complejidad creciente. Por un lado, sus actuaciones se encuentran claramente alineadas con el bando inmobiliario, y ello no simplemente por un *favor político* de las administraciones locales hacia las empresas, sino porque existe un entramado de razones más profundas que constituyen aquel vínculo como una alianza valiosísima (también) para el Estado.

En primer lugar, las incursiones de los gobiernos locales y de las empresas inmobiliarias sobre la espacialidad urbana están informadas por una *racionalidad urbanística* similar: ambos comparten un proyecto de ciudad que busca combatir la *no-ciudad* y desarrollar una urbanidad avanzada, desarrollada, productiva, competitiva, densa, formal, etc.<sup>187</sup>. En segundo lugar, existe un interés específico por parte de las administraciones locales en captar ingresos fiscales que permitan hacer frente a recurrentes situaciones deficitarias en las arcas públicas a partir de la extensión de los desarrollos y emprendimientos inmobiliarios. Por último, debemos mencionar -en buena medida como un rasgo específico de la

---

<sup>186</sup> Sin embargo, tal como referimos previamente, no deben desconocerse aquellos conflictos que involucran a los sectores medios urbanos e incluso a aquellas fracciones de las clases dominantes que han sufrido una pérdida relativa de su poder en el contexto del capitalismo financiero. Son por otra parte, escenarios de conflictividad social que anclan sus raíces en una historia *más larga y más amplia* de las luchas, y que para ser comprendidos cabalmente, deben ser considerados a partir de esa raigambre histórica.

<sup>187</sup> Trabajaremos sobre ello en el siguiente capítulo.

coyuntura política actual- el arribo directo del empresariado a la política institucional y los cargos públicos, así como el devenir empresario de los políticos *de carrera*, en un proceso de interpenetración entre esas dos esferas, en la métrica de la racionalidad neoliberal.

Pero, por otro lado –al mismo tiempo y bajo dicha impronta- la estatalidad asume una función de enorme relevancia en el mantenimiento y resguardo de “un orden de paz urbana”; lo que implica algunas veces la toma de decisiones que contraría e interrumpe los intereses de los capitales en el marco urbano (algo que sucede en aquellos casos en que las resistencias despliegan estrategias victoriosas, logran *hacer visibles y legítimas* sus demandas, así como permanecer en el tiempo)<sup>188</sup>.

Los gobiernos locales aparecen en la ciudad como los encargados de afrontar, atenuar o bien resolver los conflictos por el control y uso del territorio; los mismos procuran menguar y limar el potencial disruptivo, explosivo y destructivo de los enfrentamientos, sea a través de intervenciones puntuales sobre el territorio (desplazamientos de población, regularizaciones, direccionamiento de las inversiones y la obra pública, planes de vivienda, etc.), o bien, por medio del establecimiento de un *marco regulado y de concertación* para desandar las disputas por el territorio (de allí el mandato aliancista de la participación estratégica) y traducirlas en *consensos y acuerdos sociales amplios*.

Como parte de aquella función, este nivel de la estatalidad busca anticipar, prever y administrar problemáticas y conflictos urbanos de modo en que sean siempre factibles de ser reintroducidos en la métrica de la *racionalidad urbanística* y en los objetivos de valorización del capital en la producción del espacio. Ciuffolini (2017) lo enuncia como el despliegue, regular y recurrente, del esquema represión/captura/recodificación<sup>189</sup>, al que conceptualiza como

---

<sup>188</sup> Afirma Foucault (2010b) que lo estratégico designa una lógica que no procura la síntesis de aspectos disímiles en un homogéneo, sino más bien la conexión de lo heterogéneo, la producción de vinculaciones posibles entre términos dispares que, lejos de homogeneizarse, permanecen dispares.

<sup>189</sup> Analizando la actuación estatal frente a la ola de movilizaciones y levantamientos del año 2001 en Argentina, afirma que primero fue la violencia y la represión; luego ocurrió una *captura* semántica de las palabras, que ya no designaban con claridad aquello a lo que las luchas aludían en los tiempos de mayor crisis política; a esto le siguió una *recodificación* política y luego *organizativa* en términos estatales de los contenidos políticos más filosos de las luchas. Sostiene que este dispositivo posee una enorme capacidad desactivadora de las estrategias de las luchas y resistencias, al reinterpretar,

dispositivo central del orden neoliberal. Afirma con Foucault, que el papel del poder político consiste en “reinscribir perpetuamente toda relación de fuerza, por medio de una especie de guerra silenciosa, y reinscribirla en las instituciones, en las desigualdades económicas, en el lenguaje, hasta en los cuerpos de unos y otros” (2010b: 29). Para ella, el enorme alcance de la racionalidad neoliberal, su condición hegemónica, es resultado del juego articulado entre consentimiento y represión, y producto de la ductilidad estratégica: la que se despliega en un movimiento ambivalente en el que la regresión o la progresión, la repetición o la superación del pasado se ponen en juego en cada coyuntura y cada conflicto, funcionando como *una racionalidad localizada, operativa y práctica* (Ciuffolini, 2017).

En síntesis, y recuperando los sentidos de la noción de estrategia que enuncia Foucault, afirmamos aquí que el Estado actúa en el territorio guiado por un objetivo doble, a saber: la promoción de la acumulación y reproducción de los capitales en la ciudad<sup>190</sup> y el *mantenimiento del orden urbano*. En función de ello, se ocupa de anticipar los movimientos de los distintos actores urbanos y los conflictos posibles; *calcula* su accionar; y opera *desarmando* las resistencias urbanas a partir del esquema represión/captura/recodificación. De ello resulta que el dominio estatal del territorio urbano asume en el presente un carácter paradigmáticamente estratégico, cuyos rasgos centrales pueden ser identificados en:

- el funcionamiento de un *principio de regulación y unas prácticas de inteligencia*, estudio, registro, análisis continuo del territorio-población;
- la *intervención en forma masiva y con distintas modalidades en los territorios populares urbanos*;
- la *integración/articulación de intereses, saberes, actores y componentes*;

---

sustraer y reinscribir en su propia lógica los elementos más subversivos del orden (Ciuffolini, 2017).

<sup>190</sup> Respecto de ello, López (2012) señala dos funciones de la inversión pública en infraestructuras: la función keynesiana clásica, es decir, la inversión pública como forma de transferencia de capital al sector de la construcción que absorbe fuerza de trabajo y sirve de fuerza anticíclica; y, en un contexto de centralidad de los precios de los activos inmobiliarios, los capitales públicos como fuerza motriz de la valorización del territorio, en la formación de redes territoriales necesarias para incorporar parcelas al proceso de formación de precios del suelo inmobiliario, y generar así “rentas de posición”. Los especuladores luchan por generar estas ventajas de localización por medio de la influencia sobre los poderes locales. De allí que los poderes públicos jueguen un rol central en la creación de las condiciones materiales necesarias para el desarrollo de los espirales de especulación inmobiliaria.

- la producción de *espacios de imprevisibilidad y/o excepcionalidad*, donde las instituciones estatales suspenden, delegan o comparten el control, ordenamiento y toma de decisiones sobre lo urbano, allanando el camino a las iniciativas de arrasamiento-reordenamiento urbano y formalizando las *incursiones directas del capital en las decisiones estatales*.

Explicaremos a continuación cada uno de estos rasgos.

### ***Inteligencia espacial y administración flexible***

El primer elemento común que identificamos en el accionar de las gestiones municipales de las tres ciudades bajo estudio respecto de la regulación del territorio, lo constituye la puesta en marcha de estudios y relevamientos sistemáticos y detallados sobre el *estado* de la ciudad en todas o algunas de sus zonas, la identificación y definición de riesgos y problemáticas urbanas, la disponibilidad de grandes y medianas extensiones de tierra, las infraestructuras, los usos de suelo, etc. En los tres casos, estos trabajos de relevamiento del territorio incluyeron o fueron acompañados de un profuso desarrollo cartográfico y de georreferenciación de la información. De igual modo, se trató de diagnósticos del territorio realizados en función de –o como parte de– nuevos documentos y/o instrumentos normativos de ordenamiento territorial urbano, en el paso desde la planificación normativista hacia la planificación estratégica que introdujimos más arriba.

Tal como introdujimos en la presentación de los casos de estudio, en Asunción aquello podemos encontrarlo en el documento del Plan Maestro de la Franja Costera (PMFC), aprobado como ordenanza municipal en el año 1996<sup>191</sup>, y que

---

<sup>191</sup> En dos oportunidades (años 1997 y 2005) el PMFC estuvo listo para su ejecución, se contó con los estudios de factibilidad final, con la disponibilidad financiera de parte del Banco Interamericano de Desarrollo (220 millones de dólares la primera vez y 110 millones la segunda), y con los acuerdos políticos acordados y firmados. En ambos casos, las gestiones municipales del momento no lograron concretarlo. Frente a dicha situación es que en el año 2006 se crea la Alianza Ciudadana para el Monitoreo del Proyecto Franja Costera, liderada por el arquitecto y exfuncionario municipal, integrante de FLACAM Gonzalo Garay, por el empresario inmobiliario Víctor González Acosta y por Mabel Causarano, luego Ministra de Cultura de Horacio Cartes. La misma se conformó como una organización sin fines de lucro, integrada por unas 30 organizaciones e instituciones de la sociedad civil, gremiales, empresariales y académicas, con el objetivo de promover el PMFC a través de gestiones y actividades de distinto tipo. Tras la presión de la Alianza, y con la asunción en el gobierno nacional de Fernando Lugo, en 2008, la Intendencia entregó al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones el proyecto y se conformó un Equipo de Coordinación Interinstitucional. A fines de 2009, con la excusa de

ha contado a lo largo de estos años con sucesivas actualizaciones. Se trata de un documento de unas 90 páginas de extensión, que incorpora 34 fichas de factibilidad referentes cada una a un subproyecto dentro del Plan, y 24 mapas y/o imágenes satelitales que sectorializan la Franja Costera, según sus condiciones actuales y las intervenciones previstas en cada fragmento.

La versión original del PMFC fue elaborada en virtud de un convenio de cooperación firmado entre la Municipalidad de Asunción<sup>192</sup> y el Centro de Estudios y Proyección del Ambiente de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Ambientales (CEPA-FLACAM)<sup>193</sup>, bajo la dirección técnica del arquitecto Rubén Pesci. El plan se propone como un megaproyecto que integra componentes viales, de relocalización de pobladores de zonas inundables en nuevos barrios, de consolidación y mejoramiento de barrio “de borde no inundables”, de creación de zonas de urbanización concertada para el mercado inmobiliario, de reconversión y renovación de grandes equipamientos de la costa, de creación de espacios verdes y paisajísticos (naturales y por relleno) y, por último, incluye un programa de mejoramiento socioeconómico para la población ribereña (Plan Maestro para la Franja Costera de Asunción, 1996)<sup>194</sup>. Al respecto de esto último, contempla un relevamiento de aspectos sociales, económicos, ambientales, infraestructurales.

A su vez, el plan propone una estrategia de gestión y ejecución coordinada que incluye al gobierno municipal, al gobierno central, a las agencias internacionales

---

la conmemoración del Bicentenario Nacional, se inició la ejecución de un módulo del Plan Maestro, con intervenciones en el centro histórico de la ciudad y la bahía de Asunción, la construcción de un tramo de la Avenida Costanera, la habilitación del Parque Costero del Bicentenario, intervenciones urbanísticas en el barrio San Jerónimo y la parte alta de la Villa de La Chacarita, y el desalojo del barrio Chino. A su vez, en su presupuesto del año 2013 el MOPC incluyó la ejecución de varios de los módulos complementarios a los efectos de dar continuidad al proceso iniciado.

<sup>192</sup> Por entonces a cargo del Dr. Filizzola, la primera gestión elegida de modo genuinamente democrático luego de la caída del general Stroessner.

<sup>193</sup> La Flacam es una federación de asociaciones civiles y académicas de Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Chile, España, México, Paraguay, Perú y Venezuela; fundada en 1989 y con domicilio legal en la ciudad de La Plata (provincia de Buenos Aires, Argentina). Es miembro de la Red para el Desarrollo Sustentable de la Organización de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). En su sitio oficial ([www.redflacam.com](http://www.redflacam.com)) menciona entre sus objetivos “formar capital intelectual en el enfoque y conocimientos sistémicos, globalizadores e integradores del ambiente (...) capacitar investigadores para la acción en proyectos concretos de intervención, tanto en el ambiente urbano como rural...”

<sup>194</sup> Según el discurso oficial se trata de una población de 25.000 familias, las organizaciones de los bañados insisten en que el número de hogares afectado asciende a 40.000.

de cooperación, a organizaciones de la sociedad civil (ONGs, universidades, gremios, etc.), al sector privado empresarial y financiero y a las organizaciones comunitarias de los bañados, en una perspectiva de integración y articulación de intereses, actores y saberes que analizaremos más adelante en este capítulo.

En el caso Córdoba, si bien se cuenta con distintos instrumentos, el más detallado y acabado lo constituyen las Bases para el Plan Director Urbano Córdoba 2020<sup>195</sup>, elaborado y publicado en el año 2008, de manera conjunta por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Municipalidad y la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional local, con el aval de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba<sup>196</sup>.

El relevamiento y proyecto consta en un documento de 45 páginas en el cuerpo y 55 en el anexo, incluye 60 instrumentos de georreferencia, entre mapas e imágenes satelitales, en las que define y aborda de manera detallada zonas puntuales de la ciudad que son definidas como áreas de intervención estratégica. Para cada una presenta un diagnóstico multidimensional y unas orientaciones de desarrollo. Se trata de 16 nodos y 23 polígonos<sup>197</sup>; definiendo a

---

<sup>195</sup> Para un análisis de los fundamentos políticos del mismo ver Ferrero y Gallego, (2012 a y b).

<sup>196</sup> Durante el año 2011 se dio en la ciudad de Córdoba un debate mediatizado sobre la legitimidad de las obras públicas del gobierno provincial, la (in)existencia de licitaciones, la corrupción y el modelo de ciudad. En dicho contexto, alcanzó estado parlamentario en el Concejo Deliberante el documento denominado "Bases para el Plan Director 2020" que había sido elaborado en 2008, como primera iniciativa para delinear una política de Estado que anticipe y oriente el proceso de transformación de la ciudad, proyectándola como polo de desarrollo económico, social y cultural del centro del país para el año 2020. El mismo establece como objetivo fundamental la institucionalización de la metropolización y la densificación de la ciudad, así como su (re)conversión en un espacio estratégico de productividad y rentabilidad. A pesar de no haber sido aprobado como ordenanza municipal, el Plan Director funciona en la actualidad como orientación y documento de referencia tanto para las intervenciones municipales, como para las inversiones del sector inmobiliario. Los convenios urbanísticos concertados desde entonces entre la municipalidad y las desarrollistas, y las obras emprendidas en dicho marco, están contenidos en las proyecciones del plan.

<sup>197</sup> Entre los 16 nodos cuentan: el cuadro de la Estación Argüello, el nudo vial 14, la Avenida Rodríguez del Busto, el barrio Guiñazú, Villa El Libertador, Coronel Olmedo, Ferreyra, el Ferrocarril Belgrano y Alta Córdoba, el Portal del Abasto, la Penitenciaría San Martín, la ex Cárcel de Encausados, el cuadro de la Estación El Gateado, el Tropezón, el cuadro de la Ex Estación Flores, la zona del Aeropuerto de Córdoba-Ciudad Empresarial y, nuevamente, el Parque del Este.

Los 23 polígonos definidos son: la Reserva Verde del Este, el Ex Matadero Lucas Trejo, el CPC de Empalme, la Avenida Cruz Roja, el Parque de la Vida y barrio Estación Flores, la zona de Sachi-Carrara, el Parque Puesta del Sol, Villa La Tela, el barrio Los Boulevares y la zona del Aeropuerto, la Ronda de barrio Pueyrredón, la zona de la ruta 19 y el barrio Arenales, la zona de la Avenida Rodríguez del Busto, Manuel de Falla, barrio Marqués y la Atómica, Cárcano, barrios Alta Córdoba y San Martín, el Polo

los primeros como aquellos que “concentran una importante dinámica de flujos urbanos” que se pretende potenciar, y a los segundos como aquellos lugares donde es necesario “equilibrar el crecimiento urbano mediante relleno de espacios vacíos o inconexos, en su caso promover la densificación, solucionar problemas de integración social y espacial, revitalización de entornos barriales degradados, regularización de dominios” (Bases para el Plan Director Urbano, 2008: 13)<sup>198</sup>.

Asimismo, el plan contempla y propone tres instrumentos o modalidades de intervención en el ordenamiento urbano de aquellas áreas: las acciones directas (obra pública), las acciones indirectas (modificaciones en las normativas, códigos de edificación, reglamentos de usos de suelo y marcos regulatorios) y acciones mixtas “en situaciones singulares” (políticas de urbanización concertada con el sector privado).

En el caso La Paz, se elaboró en el año 2007 el reglamento de Usos de Suelo y Patrones de Asentamiento (USPA), el cual, acompañado por un vasto archivo cartográfico de diagnóstico (topográfico, hidrográfico, de estructura vial, patrimonial, de densidades poblacionales, de usos de suelo y riesgos “socionaturales”), proponía una reorganización y administración de los usos y patrones para cada uno de los siete macrodistritos urbanos del municipio<sup>199</sup>.

Elaborado aún en una métrica bastante reglamentarista (conduciendo las nociones de ordenamiento territorial prioritariamente en función de habilitaciones y prohibiciones), el USPA incorporaba –por primera vez en la normativa urbana de la ciudad- mecanismos de incentivos e inducción de inversiones inmobiliarias. Incluso, en su artículo 25 prevé el desarrollo de “proyectos especiales” (grandes obras de infraestructura, operaciones de renovación urbana y conjuntos habitacionales) desarrollados por convenios específicos del gobierno municipal con otras entidades públicas o privadas. El plano de USPA indica con precisión qué áreas de la ciudad quedarían afectadas a dicho tratamiento, pero la misma

---

Sanitario, el Parque de la Rivera, Villa El Libertador, Coronel Olmedo, Ituzaingó, José Ignacio Díaz y el Liceo General Paz.

<sup>198</sup> La “espacialización de la estrategia” propuesta en el plan se completa con el abordaje de cuatro ejes de comunicación: el Río Suquíá-Cañada, los canales maestros de riego, el sistema ferroviario y la red vial; y un diagnóstico y proyección para áreas centrales, pericentrales, intermedias y periféricas.

<sup>199</sup> A saber: Cotahuma, Maximiliano Paredes, Periférica, San Antonio, Sur, Mallasa y Centro. Dejando por fuera los distritos rurales de Zongo y Hampaturi.

normativa enuncia la posibilidad de la incorporación de nuevas áreas a pedido de otras entidades (Reglamento USPA, 2007).

Por otra parte, luego del megadeslizamiento de la ladera de Callapa en 2011, el Gobierno Autónomo Municipal de La Paz emprendió un nuevo estudio de las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, ahora considerando con particular énfasis los aspectos vinculados a la variable de riesgo ambiental, y profundizando, por lo tanto, el relevamiento de las laderas. Además, luego de la sanción de la nueva Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia en el año 2009 y la aprobación de las autonomías municipales, se hizo necesaria la elevación del reglamento USPA al rango de ley autónoma municipal.

El mismo fue modificado en función de la profundización del análisis territorial emprendido por la gestión municipal y sancionado en septiembre de 2012 como Ley de Usos de Suelo Urbano (LUSU), cuyo cuerpo consta de un documento de 39 páginas, 13 mapeos y 8 anexos con relevamientos y especificaciones que suman un total de 85 páginas<sup>200</sup>. Respecto de USPA, la LUSU incorporó algunas medidas concretas de restricción de las edificaciones en algunas zonas puntuales, pero ratificó y potenció los mecanismos de incentivos y concertación en áreas especiales.

Si bien hasta aquí identificamos algunos instrumentos específicos, producidos o promovidos por las propias administraciones municipales, debemos mencionar también que la gestión del espacio se sirve y pondera de una multiplicidad de censos, estudios, relevamientos provenientes de los más diversos ámbitos. En los relatos estatales, esa inteligencia y manejo de datos actualizados sobre la realidad territorial es considerada de vital importancia a los fines de contar con orientaciones generales para la toma de decisiones y las definiciones permanentes sobre regulación urbana. Ello en concordancia con un ordenamiento territorial que deja de ser considerado como un conjunto de reglas y mecanismos fijos, para transformarse en disposiciones móviles sobre un “elemento viviente”:

*“El año dos mil siete también se ha propuesto, y se ha reconocido que **la ciudad como elemento que crece todo el tiempo, un elemento viviente, se ha propuesto que se vaya actualizando esa norma, a medida que va creciendo la mancha urbana, se vaya***

---

<sup>200</sup> Existen también dos documentos que abordan de manera sistemática la realidad geográfica y urbanística de la ciudad, a saber: La Paz 2025 y La Paz 2040. Éste último constituye una publicación de 4 tomos, elaborado a iniciativa del concejal David Barrientos.

*actualizando [...] Se ha visto a futuro y se ha dicho 'bueno, ésta no sólo tiene que ser un instrumento de administración, apuntaremos a más' y la intención de esas veces era que este instrumento se convierta en un plan de ordenamiento urbano" (Estatales05 - La Paz 25-07-13.rtf)*

El territorio es así abordado, estudiado, registrado, relevado, sistematizado en sus múltiples movimientos, y no en su carácter estático. Y toda esa operatoria de georreferenciación colabora a los fines de optimizar sistemas de diferenciación, clasificación y reconfiguración del territorio, ponderando *tecnologías ambientales de modulación y regulación del medio*, en una clara expresión del poder regulativo característico de la gubernamentalidad biopolítica<sup>201</sup>. Sólo esa inteligencia sobre el territorio vuelve posible como forma predilecta de gestión estatal del territorio, la *administración flexible* de tendencias, inversiones/negocios, recursos, necesidades; la reunión pragmática de actores, saberes, instancias de gobierno, etc.; y la proyección/previsión de los efectos riesgosos de las transformaciones territoriales en curso. Nuestro entrevistado lo refiere como unos necesarios “grandes lineamientos” y “márgenes de maniobrabilidad”:

*“nosotros le llamamos proyectación ambiental a esta visión sistémica. **Sistémica, participativa, estratégica y holística**. Con lo estratégico, ¿a qué voy? En nuestros planes nosotros ponemos como los **grandes lineamientos**, ¿verdad? El plan es el detalle. El primer lineamiento hacia dónde te querés ir, entonces en detalle ya te vas(-) [...] y tenés un **margen de maniobrabilidad**. O sea, el plan maestro no dice exactamente 'todo esto se tiene que volar, y esto se tiene que consolidar'. No, **habla de consolidación y habla de relocalización, y después se va viendo**" (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)*

Y aquí es necesario remarcar otro elemento: desde esta racionalidad estratégica, la espacialidad urbana no es meramente aprehendida en operaciones de estudio y relevamiento del territorio, sino que es ella misma *producida como territorialidad inteligente*, en función de la incorporación de nociones y tecnologías regulativas dirigidas a *incentivar, desalentar, generar atractivos*. La ciudad se aborda allí desde una perspectiva que toma en consideración la interrelación entre elementos físicos y simbólicos, económicos y sociales, aleatorios y calculados, y sus efectos probables; en un movimiento desde la planificación exacta hacia la *proyección funcional*, que tiene como finalidad alcanzar una coordinación eficiente del proceso de reestructuración y reforma

---

<sup>201</sup> Si ella se orienta, como dijimos, en función de la conducción del homo economicus y sus conductas que responden sistemáticamente a cambios en el medio, lo relevante en esta forma de gobierno es trabajar sistemáticamente en la modificación del medio (Foucault, 2010a).

urbana en curso -muy particularmente en lo atinente a las iniciativas y disposiciones de la inversión inmobiliaria<sup>202</sup>. Lo importante aquí no es que el Estado tome en sus manos la producción y/o regulación del espacio, sino que provea el marco general para el despliegue de los “actores urbanos”:

*“El asunceño está casi más identificado con su barrio que con la ciudad. Eh, el del barrio de Trinidad, por ejemplo, es más tri(-) él dice ser trinidadense antes que asunceño, y cosas así. Entonces, enfocar a estas centralidades y **generar centralidades funcionales** que realmente(-) apuntar a una desconcentración del crecimiento urbano, ¿verdad? Pero con centralidades funcionales. Que todas estas puedan ser funcionales. **No ya que tendenciales, ¿verdad?, sino que, inteligentes. Ordenar eso, aprovechar la tendencia que en su momento fue, y, pero ya proyectar.** Proyectar, entonces generar ya una ciudad inteligente, no simplemente tendencial. Que no sea solamente la espontaneidad la que nos esté definiendo la ciudad, sino que **asumir la tendencia y enfocar la funcionalidad.** Así sacamos entonces el modelo de ciudad, la visión de ciudad. Una ciudad con un crecimiento descentralizado a través de cuatro tipos de **focalidades urbanas**, cohesionada a través de la identidad, y a escala humana hablamos de las **microcentralidades**, ¿verdad?”* (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)

*“Después en la gestión de 2007 es donde se ha hecho un cambio más o menos significativo con relación a esta norma del 93, porque se ha introducido una variable que ha sido la que ha disparado, de alguna forma, entre comillas, el boom de la construcción [...] **los incentivos a la inversión, o sea, a la construcción y a la inversión por lo tanto. Estos incentivos han servido para que mucha gente se anime a invertir sus recursos en construcción. Han salido muchos préstamos de la cuestión de la banca, eh, la ciudad ha crecido especialmente en las vías troncales, en la zona sur y en el centro, con construcciones nuevas de edificios en altura. Y los incentivos han ido dirigidos principalmente a eso ¿no?, se les ha dicho “señores, si ustedes respetan un poco más de retiro, para hacer mucho más sobre llevable la calle para el vecino, para el transeúnte, si se retiran un metro más, ese metro les vamos a compensar diez metros más en construcción en altura” por decirte.** Entonces esto ha ocasionado que las personas que generalmente invierten en construcción vean de que es una ventaja, salían ganando”* (Estatales05 - La Paz 25-07-13.rtf)

Por último, afirmamos que los instrumentos de diagnóstico y proyección territorial difunden, fabrican e inducen una *codificación* del espacio urbano, y que la construcción de esa particular representación de la realidad ocupa un lugar central en la configuración del gobierno urbano en sentido amplio. Ese discurso sobre la ciudad, articulado desde el Estado, pero con participación e

<sup>202</sup> Algo que condice con decisiones tomadas en otros ámbitos de la política pública y las decisiones normativas: **“esta ley deja un mínimo de impuestos, que es una bendición para las industrias**, especialmente de Brasil y Argentina, que tienen un costo impositivo(-) Y un problema(-) dificultades en el campo laboral. **Hoy día vos abris una empresa en la Argentina o en Brasil, y el tema laboral es terrible.** Es terrible. Es extremadamente complicado, entonces(-) ER: ¿El "tema" laboral se refiere a la legislación laboral? EO: El código(-) el sistema laboral en la Argentina es complicadísimo. Muy, muy complicado. Es demasiado intrincado, y es el inversor, el industrial, el comerciante, que toma un empleado te quedás atado ya, es terrible. **Acá también es bastante así, pero es mucho más light”** (Estatales03 - Asunción 04-02-14.rtf)

involucramiento de los más diversos actores académicos, políticos, económicos, sociales, tiende a instituirse como grilla general de inteligibilidad de los procesos urbanos, construye los *observables* generales sobre las dinámicas, problemáticas y desafíos urbanos; de allí que oriente y organice en modo amplio las conductas. Trabajaremos sobre ello en el próximo capítulo.

### ***Intervención y desarme de los territorios populares***

Ahora bien, si la inteligencia territorial designa una operación general sobre el espacio de la ciudad, ello adquiere una fuerza inusitada al tratarse de los bañados, asentamientos, villas y barrios populares. Allí, el trabajo de censado, empadronamiento y registro arroja una mayor frecuencia respecto del restante territorio-población, y un detalle pormenorizado de los residentes, modos y medios de vida, estados de salud, niveles educativos, etc. En este específico sentido, podemos afirmar que la presencia estatal es estos lugares abrumadoramente más alta que en el resto de la ciudad, no obstante ese trabajo de *inspección* no redunde necesariamente en soluciones o atenciones de las necesidades y demandas planteadas por las poblaciones.

Además, los tres casos de estudio dan cuenta, en los últimos 15 años, de un segundo elemento común como es la intervención estatal a gran escala sobre las familias y lugares de los asentamientos populares. Aquí nos concentramos principalmente en lo atinente a las situaciones habitacionales, de localización e infraestructuras urbanas; sin embargo, se trata de algo que puede también notarse y analizarse respecto de otros ámbitos del accionar estatal, desde el tratamiento que dan a esos asentamientos las fuerzas de seguridad, hasta las políticas de salud, educación, etc. Aseveramos aquí que la codificación neoliberal del espacio urbano ordena una política general que busca transformar los territorios populares. A continuación, consignamos brevemente las principales políticas de intervención *urbanística* en cada ciudad.

En la ciudad de Asunción, el mencionado PMFC prevé la intervención directa sobre la totalidad de las comunidades de los bañados norte, sur y central, a las que entiende como *ocupaciones informales e ilegales* con las que se debe terminar. Impulsa tres líneas de acción bien concretas en pos de la erradicación:

- la consolidación y mejora de algunos de los asentamientos existentes;

- la relocalización en nuevos barrios de viviendas sociales: uno de 120 viviendas construido en la misma Franja Costera, en la zona pericentral de la Av. General Santos<sup>203</sup>; y los demás sin definición respecto de su ubicación, pero anunciados como soluciones habitacionales en otras ciudades del departamento Central del Paraguay;
- la indemnización por las mejoras realizadas en el terreno, seguida del desalojo y demolición de la vivienda, sin otorgar una solución habitacional alternativa.

Tal como es enunciado en el documento del plan y repetido una y otra vez en los relatos estatales, la línea de corte entre una y otra modalidad, la posibilidad de optar por una u otra *alternativa*, viene dada por un criterio de antigüedad: más de 20 años dan derecho a la relocalización dentro de la misma Franja Costera, entre 10 y 19 años permiten el acceso a la reubicación con vivienda social, y menos de 10 años derivan en un desalojo indemnizado.

En un primer momento, aquello se pretendía determinar a partir de la realización de un censo poblacional, con entrega de certificados (ningún ocupante posterior al censo podría acceder a una vivienda social o una indemnización). Sin embargo, ante el desfasaje temporal entre el censo y la ejecución de las acciones previstas, y el crecimiento demográfico de los bañados<sup>204</sup>, el Estado construyó un nuevo criterio a partir de una noción mucho más arbitraria y de contenido sumamente ambiguo: la *manifestación de arraigo*<sup>205</sup>.

---

<sup>203</sup> Particularmente llamativo en Asunción es que el conglomerado de comunidades del bañado central tiene una localización aledaña al centro histórico de la ciudad. Particularmente, la Villa de la Chacarita, reconocida como la de mayor antigüedad, se extiende desde el patio mismo del Cabildo. Una parte importante de sus habitantes, se desempeña en rubros laborales desarrollados en el centro mismo de la ciudad (comercio y servicios). El PMFC considera a la Villa de la Chacarita no como una unidad sino como dos asentamientos distintos: propone consolidar su “parte alta” y refuncionalizarla, principalmente a través de la extensión y regularización de los servicios básicos, del ordenamiento y penetración de vías de circulación y de una remodelación estética; y desalojar su parte baja. El barrio de viviendas sociales de la Avenida General Santos, se prevé como una alternativa para las familias chacariteñas.

<sup>204</sup> “Y se hizo un censo, creo que de (...) familia, algo de familia, eh, un censo poblacional de la época, y en ese censo **se ha establecido que ningún ocupando posterior al ser (...), y que no cuente con el certificado de censado, sería ya sujeto o de relocalización, reubicación o indemnización.** Entonces, eh(-) ER: ¿Cuándo se realizó el censo? EO: El censo se realizó en el 2000. En el 2000. Ya hace mucho. Y la ocup(-) ER: Sí. Seguramente la población aumentó. EO: ¡Uf! Si no se duplicó. ER: O sea que ahí hay un(-) EO: Hay un conflicto y un pasivo social muy grande” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)

<sup>205</sup> Analizaremos esto en el siguiente capítulo.

En el caso de la ciudad de Córdoba, en octubre del año 2001, como consecuencia de las fuertes inundaciones producidas por el desborde del río Suquía, el gobierno de la provincia declaró la emergencia hídrica y social en el departamento Capital -decreto n° 2.565-, manifestando la necesidad urgente de “instrumentar medidas eficientes en resguardo del interés público comprometido, la defensa de la comunidad y el restablecimiento de la normalidad social”<sup>206</sup> (citado en Ferrero y Gallego, 2009: 1). Fue a partir de ello, tal como adelantamos en la presentación de los casos de estudio en el capítulo dos, que entre los años 2003 y 2008 se implementó el “Proyecto de Emergencia para la Rehabilitación Habitacional de los Grupos Vulnerables Afectados por las Inundaciones”, más conocido en su operativización como Programa Nuevos Barrios: Mi Casa, Mi Vida. El mismo contó con financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo<sup>207</sup>, e implicó el desalojo y relocalización de aproximadamente 10.000 familias que habitaban 35 asentamientos y villas de la ciudad, acción que se llevó a cabo a través de una serie de operativos breves, con participación del Ejército, la Gendarmería Nacional y las fuerzas policiales de la provincia.

Si bien la operatoria del programa estuvo, en principio, focalizada a la erradicación de asentamientos precarios localizados en las zonas inundables, con el transcurrir del tiempo aquel se extendió a poblaciones ajenas a dicha problemática. Sin embargo, debido a que el mismo se presentó y justificó como una solución para los territorios *inundables*, logró activar toda una *retórica de la emergencia* y la necesidad de proveer respuestas rápidas y de contingencia (De la Vega y Hernández, 2011), que puso en suspenso todo debate respecto a la arbitrariedad de los desalojos y que, además, logró conjugarse con un discurso acerca de la provisión de *viviendas dignas* y la necesidad de acompañamiento social a los sectores vulnerables.

Se construyeron 13 complejos habitacionales de un promedio de 600 viviendas cada uno, localizados en su mayoría por fuera del anillo de circunvalación de la

---

<sup>206</sup> Poder ejecutivo de la Provincia de Córdoba N° 2565/01. Fecha de emisión 19.10.01, Publicación BO 15.0402.

<sup>207</sup> Obtuvo un primer desembolso de 33 millones de dólares y un segundo de 69,5 millones, tratándose de la mayor inversión realizada en materia de asentamientos populares y villas en la ciudad. De la Vega y Hernández (2011) indican que se trató de un programa habitacional con un formato similar a muchos otros implementados en simultáneo en el país y financiados también por el mismo organismo. Mencionan experiencias en las provincias de Santa Fe, Chubut, Corrientes, San Juan y Buenos Aires.

ciudad. Múltiples estudios han analizado el impacto de dicha política en relación a los efectos subjetivos del *desarraigo*, la ruptura del tejido de relaciones sociales y solidaridades que existía en las villas con anterioridad al traslado, y los escenarios de violencia y control a los que los barrios-ciudad dieron lugar<sup>208</sup>. Del mismo modo, algunas lecturas han analizado esta política estatal como parte de una estrategia de desarme de la fortaleza organizativa que las cooperativas de vivienda, los habitantes de los barrios populares y las villas habían demostrado durante el ciclo de luchas de la década de los ´80 y ´90, protagonizadas por la Unión de Organizaciones de Base por los Derechos Sociales y la Intervillas<sup>209</sup>.

Con posterioridad a dicha política habitacional, y a pesar de un déficit habitacional creciente, existieron en la ciudad programas de mejoramiento de barrios con un alcance sumamente limitado (Programa de Mejoramiento de Barrios - PROMEBA) y algunas respuestas ante conflictos muy puntuales, en la modalidad de ayudas económicas para la construcción de viviendas. Sin embargo, es preciso remarcar aquí que los 23 polígonos identificados y georreferenciados en el Plan Director Urbano coinciden, o mejor, se circunscriben a territorios populares urbanos; lo que conduce a pensar que el avance de las intervenciones sobre los mismos va a continuar y profundizarse en los próximos años (Ferrero y Gallego, 2012a).

Por último, en la ciudad de La Paz está vigente desde el año 2005 el Programa Barrios y Comunidades de Verdad, originalmente financiado con fondos del gobierno bolivariano de Venezuela, y actualmente promovido y sostenido por el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial. Se trata de una política de mejoramiento barrial que se propone realizar obras que transformen la compleja topografía de las laderas en términos de accesos y circulación, espacios e infraestructuras públicas (salones de usos múltiples, canchas deportivas y plazas), instalación de módulos sanitarios domiciliarios y la regularización del derecho propietario para la totalidad de los habitantes. Al mismo tiempo, el programa busca atender las necesidades de desarrollo productivo de las comunidades rurales localizadas dentro del distrito municipal

---

<sup>208</sup> Ver por ejemplo: Elorza (2009), Ferrero y Gallego (2009), Núñez y Ciuffolini (2011), Scarponetti y Ciuffolini (2011), Job (2011), Núñez y otros (2013).

<sup>209</sup> Ver por ejemplo: Ciuffolini (2008), Ibáñez Mestres y Ferrero (2010), Andrés, Job y Hernández (2011), Avalle e Ibáñez Mestres (2011).

de La Paz (dimensión que permanece ausente en relación a los asentamientos urbanos).

El relevamiento original para la determinación de los barrios que requerían intervención y mejoramiento estuvo a cargo de una consultora francesa que indicó como tales a casi la mitad de los barrios de la ciudad (300 de 600 aproximadamente). La modalidad establecida para acceder a los beneficios del programa establece que los barrios cuenten con Juntas Vecinales legalmente conformada y reconocida; y se prevé que éstas se presenten a un concurso, para competir con los restantes barrios de la ciudad. Una vez que se accede, el programa establece una serie de etapas entre las que se incluye un proceso participativo donde los habitantes realizan una priorización de las necesidades de su territorio, que luego pasa por el *tamiz técnico* del Estado, y define las obras que han de realizarse.

En la actualidad, la ejecución del programa ronda los 90 barrios atendidos. Al decir de los funcionarios estatales entrevistados, el paso del programa por el territorio tiene como resultado principal el despliegue masivo de ingenierías espaciales de accesos y circulación, la ordenación vehicular e introducción de los barrios en la *trama urbana*, lo que facilita y coadyuva la penetración estatal en espacios históricamente excluidos de su control (desde los servicios urbanos y las políticas públicas, hasta la presencia policial/militar, etc.).

De esa manera, aquellos que otrora fueran trincheras de resistencia y cuna de los *micro-gobiernos barriales* (Mamani Ramírez, 2005), son reconvertidos en territorios normados, rediseñados, e inscriptos en el dominio estatal del territorio. Pero además, nuevamente tras el argumento de la atención a las necesidades básicas insatisfechas y las situaciones de riesgo ambiental en las laderas, el programa impone unos mecanismos *normalizadores* de participación social pautada, promueve modalidades competitivas entre las comunidades, y formas organizativas formalizadas centradas en el Estado y construidas de arriba hacia abajo<sup>210</sup>, que atentan contra las autonomías barriales y las tradiciones indígenas y plebeyas de organización social<sup>211</sup>.

---

<sup>210</sup> Un análisis interesante de aquello en el caso boliviano, lo encontramos en Landaeta (2011).

<sup>211</sup> En un estudio específico sobre el levantamiento de la ciudad del Alto de octubre de 2003 y su contexto, el sociólogo aymara Pablo Mamani Ramírez (2005) describe los procesos organizativos que acompañaron y prosiguieron a los levantamientos indígena-

El relevamiento, mapeo y censado poblacional de los asentamientos populares aparece, en todos los casos, como un instrumento nodal de entrada al territorio y disciplinamiento del mismo. Por un lado, a partir de aquel se pretende *congelar* el estado del asentamiento, para lo cual se transmite a la población censada que su solución habitacional, su derecho a la vivienda y la ciudad, la posibilidad de la regularización dominial y de infraestructura urbana, se encuentra sujeta al no crecimiento o estancamiento demográfico del asentamiento<sup>212</sup>. Sin embargo, las intervenciones concretas demoran tanto en llegar que para ese entonces las mismas familias residentes en los asentamientos ya cuentan con una o dos generaciones más.

Pero además, el censo implica no solamente el estudio y registro de las poblaciones, la construcción de perfiles de sujetos, comportamientos y pautas de vida, y la posibilidad de proyección de políticas de gobierno sobre aquellas<sup>213</sup>; sino también una forma de ingreso estatal a la intimidad misma de las familias<sup>214</sup>,

---

populares en defensa de la nacionalización del gas y la Asamblea Constituyente, haciendo principal hincapié en las formas de la autonomía (una autonomía otra respecto de aquella versión patrimonialista propugnada por la oligarquía cambia y demás grupos de poder blanco-mestizos) y el autogobierno entre los sectores populares urbanos. Un proceso que dio en llamar *micro-gobiernos barriales*. Allí, narra dimensiones de la experiencia cotidiana y la organización barrial de base fuertemente atravesadas por la hermandad étnica, la solidaridad interbarrial, una férrea memoria colectiva respecto de las luchas históricas de los pueblos y una clara consciencia beligerante que supone una articulación cuasi militar de las acciones colectivas. La organización en red de aquellas experiencias barriales, en articulación con los levantamientos rurales y los trabajadores asalariados, jugaron un papel determinante en la caída del presidente Sánchez de Lozada. Particularmente, los días 16 y 17 de octubre constituyen un hito que marcó con fuerza a la ciudad de La Paz. Esos días, los rebeldes tomaron la ciudad y establecieron un cerco político y militar al gobierno y los barrios “más distinguidos” de la ciudad (la zona sur, lugar de residencia de las elites gobernantes y económicas). Las laderas paceñas jugaron un papel fundamental en la organización de la resistencia y la ofensiva popular –al igual que lo habían hecho en otros momentos de la historia de la ciudad-. En la actualidad, el Programa Barrios y Comunidades de Verdad, plantea una intervención urbanística masiva sobre las mismas, en el marco de una iniciativa de recomposición del control estatal sobre el territorio y una rearticulación de las relaciones de fuerza urbanas a favor de los sectores dominantes.

<sup>212</sup> “cuando se hizo eso, eso tenía que ser una ley, tenía que ser una ley. Y era la manera de **desalentar más invasiones**. O sea, lo que sucede en estos temas, es que cuando vos anunciás tu proyecto, te cae el país entero. No llegó a suceder. Porque tampoco creían que se iba a hacer. **En su momento nosotros trabajamos con las organizaciones del barrio para que ellos mismos cuidaran que no haya más invasiones**. Una cosa era trabajar con 4.500 soluciones habitacionales, y otra cosa iba a ser hacerlo con 9.000. Hoy hubo un crecimiento vegetativo” (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)

<sup>213</sup> Para un análisis particular del trabajo de registro en el caso del Programa Nuevos Barrios: Mi Casa, Mi Vida, ver Avalle y De la Vega (2011).

<sup>214</sup> Foucault (2007) habla de la emergencia de una nueva forma de poder pastoral en el Estado moderno. Indica que al buscar asegurar la salvación (salud, bienestar, seguridad,

en la figura de las trabajadoras sociales, situación que inaugura modalidades individualizantes de ejercicio del poder político (Foucault, 2007):

*“Tuvimos manifestación, protesta, peleas, insultos, nos fuimos con policías... ER: Ah, eso iba a preguntar, ¿qué estrategias se dieron para sobrellevar(-) EO: No, **la primera estrategia fue la de involucrarnos con ellos, en el sentido de que nos veíamos en sus casas, compartíamos sus problemas, escuchábamos.** Porque muchos de los problemas que ellos tienen es gestión nomás, es llamar por teléfono y(-) es gestión. O visitarle a un amigo” (Estatales05 - Asunción 12-02-14.rtf)*

Aparece aquí una particular tecnología de gobierno y modalidad de intervención en las territorialidades populares que proponemos denominar como *gobierno de la cercanía*<sup>215</sup>. Se trata del Estado ingresando a la vivienda y la cotidianidad de vida de las familias y los asentamientos, como parte de las operaciones de desarme y reestructuración de dichos territorios; algo que sucede con mayor regularidad e insistencia, respecto de aquellos pobladores que exteriorizan capacidad de conducción y referencialidad en los procesos colectivos del territorio (por medio de quienes se busca influir sobre el resto de los pobladores)<sup>216</sup>. Los escenarios de precariedad que atraviesan estos barrios, las situaciones de necesidad y las múltiples demandas insatisfechas hacen de plataforma para el despliegue de un poder modulador de las conductas y las elecciones sumamente efectivo, que articula el trabajo psicológico,

---

protección) en este mundo, se multiplican los oficiales del poder (instituciones públicas, iniciativas privadas, más o menos complejas, etc.). Por su intermedio, se multiplica uno de los roles del conocimiento humano, aquel concerniente al individuo y que procede mediante tácticas individualizantes:

“generalmente acordamos con todos los que están de acuerdo, y se va acordando con la gente ¿verdad? Y después cuando se van viendo muestras, **los modelos pues son importantes** (...), entonces el resto de la gente se da cuenta que es posible. Y sobre todo, desde el inicio hasta el final, la verdad que vos podés sostener. La mentira no [...] Entonces eso jugó mucho a nuestro favor. Nunca les hemos mentado y **hemos acompañado en otros temas; porque no es solamente la relocalización de las familias. Vos cuando entrás ahí son partero, psicólogo, psiquiatra, abogado, de todo.** Nosotros vimos mil cosas que tuvimos que solucionar, gente golpeada, un montón de cosas” (Estatales04 - Asunción 11-02-14.rtf).

<sup>215</sup> Durante la dictadura de Onganía en Argentina, el plan piloto para la erradicación de villas pergeñó la creación de *Centros de Comunidad*. Desde el propio aparato estatal y subordinados a las decisiones de la Comisión Municipal de Vivienda, la función de estos centros era la de constituir ámbitos de organización y desarrollo de condiciones que posibilitaran la erradicación, a través del logro del apoyo de la propia población de las villas. Mediante un trabajo social, médico y educacional, estos centros, ensalzaban las ideas-fuerza de *readaptación, cambio de mentalidad y superación del quedantismo villero*; el objetivo era convertir a la población-a-erradicar en promotores de la erradicación (Blaustein, 2006).

<sup>216</sup> Para un análisis particular de ello en el rol de las “vecinas-guía” en el caso del Programa Nuevos Barrios: Mi Casa, Mi Vida, ver Hernández, Ibáñez Mestres y Liberal (en Scarponetti y Ciuffolini, 2011).

propagandístico<sup>217</sup> y de asistencia o *acompañamiento social* del territorio. El efecto buscado se dirige a lograr niveles cada vez mayores de *aceptación* por parte de las poblaciones de las soluciones estatales.

Claro que ello convive y se combina con muchas otras formas de incursión estatal en los asentamientos; de ello hacen parte múltiples formas de presiones, amenazas y aprietes a aquellos sectores de las poblaciones que se muestran más reticentes a las *propuestas* del gobierno. Acciones que buscan involucrar a los propios pobladores, fomentando las instancias de enfrentamiento entre vecinos:

*“durante la obra contratamos personal de seguridad privada, por ejemplo. En donde, contratamos inclusive a la misma gente de la zona, ¿verdad? En donde nosotros decimos, en vez de ocurrir 10 robos, ocurrieron 3. Porque **los mismos pobladores de la zona eran los guardias y le conocen a la gente que sale a robar y le denuncia, o le dicen ‘no hagan más, porque yo estoy trabajando acá’**. Ahora esa guardia cuando terminó la obra, terminó también su servicio”* (Estatales05 - Asunción 12-02-14.rtf)

Por último, sostenemos también que, en la actualidad, una modalidad particular de tratamiento de los espacios de vida de las clases populares adquiere gran relevancia. Se trata de una estrategia específica que supone permitir -y hasta promover y favorecer- procesos de *descomposición violenta* de la cotidianidad: sea mediante la complicidad del gobierno con el despliegue de redes de narcotráfico y delito organizado, por medio de la extensión de distintas formas de violencia policial e institucional, o por el progresivo deterioro de la salud, la educación y la alimentación de las familias, etc. Esto coadyuva a *producir territorios peligrosos*, que son luego re-inscriptos en el registro estatal como *territorios a eliminar*<sup>218</sup>.

### ***La integración como política de gobierno y gestión del conflicto***

La noción de integración aparece una y otra vez en los discursos estatales: allí se habla de integración económica, de integración entre distintas jurisdicciones

---

<sup>217</sup> *“Esto es mucha comunicación, comunicación, comunicación. Materiales(-) y había materiales en guaraní también. Donde le explicaban a la gente(-) [...] **Había también videos, hechos con actores, ¿verdad?, decían en guaraní: “nos van a echar a todos de acá”; “no, yo escuché que no, que el proyecto(-) Y ahí empezaban a explicar, así. Y esto también, les van explicando a las señoras, ahí [...] Este por ejemplo, este señor cuenta que con una parte compró la propiedad, y con la otra puso un almacén”*** (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)

<sup>218</sup> Volveremos sobre ello en los capítulos seis y siete de esta tesis.

administrativas y niveles de gobierno<sup>219</sup>, de integración social, de integración de saberes, necesidades, intereses, temporalidades<sup>220</sup>, etc. A partir de ello, se busca construir una base de legitimidad amplia para las decisiones de gobierno<sup>221</sup>. Postulamos aquí que la integración funciona en el actual gobierno urbano constituye una importantísima tecnología de poder, e intentaremos por ello esclarecer algunos aspectos que entendemos son los que configuran su efectividad política.

Identificamos en esos relatos dos acepciones principales de la idea de la

---

<sup>219</sup> “tenemos agendada ya una reunión con las autoridades de Ituzaingó, y están Misiones, Corrientes, Argentina, con las de Misiones de Paraguay, entre otras. Islas también al pie mismo de la represa de Yaciretá [...] ahí queremos poner proceso de desarrollo bajo nuestras leyes también de la maquila barata, al pie de la represa Yaciretá [...] La idea es poner parques industriales aquí, con estos regímenes laborales nuestros, y con costo uno, hacer muebles ensamblados y empaquetados aquí y exportarlos al mundo, ¿verdad? [...] **todo con el 1% de tributo único, ¿verdad? Y las economías de Argentina y Paraguay se complementa ahí. Y electricidad común, porque es binacional, mano de obra común: 50 y 50, argentinos y paraguayos, y exportando al mundo**, y usando los bienes que producimos en esas -todas esas son zonas ganaderas- zonas ganaderas, y forestales. (...) Todos esos son bienes de exportación. Entonces eso estamos desarrollando” (Estatales03 - Asunción 04-02-14.rtf)

“Nuestra preocupación fundamental es que independientemente de que Asunción tenga un plan regulador, los municipios circunvecinos no lo tienen, a excepción de uno, ¿verdad?, que tampoco es muy interesante, pero en función de eso trabajamos lo que se llama la conurbación. Es **unir(-) las ciudades de los municipios circunvecinos ya están integradas prácticamente, físicamente a Asunción. Ya no existe una separación, ya es totalmente un conurbano, es un conurbano**” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)

“estos **Planes Integrales de Área** más que todo han sido pensados para consolidar nuestras **áreas de borde**. Nosotros tenemos bastantes **problemas con los límites**, no están establecidos por lo tanto tenemos mucha vulnerabilidad administrativa. Nosotros si bien normamos, ordenamos, qué sé yo, sobre esos sectores, la población por facilidad de trámites, por menos burocracia o por (-) o por la (-) o porque **la otra subalcaldía o la otra alcaldía cobra menos en impuestos**, en eso, acuden a los otros lados ¿no?, sin embargo cuando ellos necesitan los servicios, en cuanto a atención de emergencias, o... trazos viales para la instalación de redes de calles o demás, acuden a nosotros (risas). Tenemos ese gran problema y justamente para evitar eso es que estamos generando estos Planes Integrales de Área, que no solo te regulan la parte del área (-) del asentamiento mismo, o sea las manzanas, no sólo se regula eso sino también ya se asigna usos a los otros **sectores intersticiales** si quieres, que pueden ser de forestación, que pueden ser modificados o que pueden ser productivos, entonces ya es una planificación, es un ordenamiento en pequeña escala de estos sectores” (Estatales02 – La Paz 18-07-13.rtf)

<sup>220</sup>“En este proyecto integral se plantea **defender en lo posible, ¿verdad?, a todos los sectores**: llámese sectores sociales, sectores urbanísticos, sectores infraestructura, ambientales, políticos, y otros intereses que podría generar el proyecto, ¿verdad?” (Estatales05 - Asunción 12-02-14.rtf)

“**acá se tiene que diseñar esto de tal manera, que cualquiera pueda ser socio del emprendimiento**” (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)

<sup>221</sup> En el lenguaje de la administración pública, esto se conoce como gobernanza multinivel, vertical (referida a otros niveles del Estado) y horizontal (otros actores). Para un análisis en profundidad, consultar: Subirats y Dente (2014)

integración: de un lado, la definición de los *actores urbanos* que cuentan o se espera que participen en las instancias de debate y/o toma de decisiones (la respuesta al *quién/es*); del otro lado, la referencia a los *componentes* y aspectos que aquellas deben involucrar (la respuesta al *qué*)<sup>222</sup>. Aspectos que, además, permanecen interrelacionados.

La resolución del *quiénes* de la integración involucra al menos dos dimensiones de la actuación estatal: su discrecionalidad para designar *desde arriba* quién es constituido (y quién no) como *actor* en cada política (“los vecinos”, “los inversores”, “los especialistas”); y su capacidad de respuesta frente a otros sujetos y/u organizaciones que busquen constituirse como tales. Respecto de esto último, se pone en juego a cada momento la estrategia estatal de modulación y recodificación de las demandas de reconocimiento y las reivindicaciones (Ciuffolini, 2017), y la capacidad de los sujetos de desplegar y erigir estrategias autónomas.

Hay, entonces, voces habilitadas y encumbradas a la categoría de *actor urbano*, y otras silenciadas o desconsideradas (una delimitación de *lo integrable* y *lo no integrable*). Pero además, un rasgo importante de la racionalidad gubernamental lo constituye el hecho de que ésta se sirve de una variedad de mecanismos y saberes, que combina y articula -de manera desigual- con otros saberes y otras formas de hacer, en un horizonte que procura la estabilización de las relaciones de poder y el mantenimiento del statu quo (la recodificación de lo no integrable en la métrica del gobierno urbano).

Al decir de Gago (2014), con el neoliberalismo la pluralidad y los rasgos polimórficos se establecen también como tecnologías de gobierno; es por ello importante el *protagonismo de la gente*, que “diga”, “se manifieste”. Los distintos intereses deben poder expresarse y las contradicciones deben en primer lugar admitirse, para poder ser *equilibradas, congeniadas*, mediante el mecanismo de la concertación:

*“hay otra figura que es la de, eh, ¿cómo se dice cuando hablamos de acuerdos...? Eh... de **distintos actores de la vida urbana, vecinos, lo público municipal, y el interés específico de inversores, que tienen que congeniarse para hacer una determinada inversión en un determinado lugar.** Se llama *concer(-) planes de acción concertada*, algo por el estilo, no recuerdo bien el nombre exacto. Que son ya una expresión de un*

---

<sup>222</sup> Si bien lo introducimos y anticipamos aquí, las definiciones acerca de *cómo* serán trabajadas en el último apartado de este capítulo y, en particular lo referido a la *integración a la trama urbana*, en el siguiente.

*urbanismo distinto al de la predeterminación [...] Primero el **protagonismo de la gente**. **La gente dice, se manifiesta**, diciendo "¿me interesa lo que dice el plan regulador y eso? No, no me conviene que un tipo me tape el sol, que me tape la llu(-) que me tape el viento", etcétera, ¿entendés? Entonces tiene que haber una **acción concertada entre los distintos actores de la ciudad** y eso no garantiza el plan regulador solamente" (Estatales01 - Asunción 01-02-14.rtf)*

*"lo que hacemos nosotros es crear familias dentro de los barrios. **Lo que hacemos es que los vecinos trabajen juntos, trabajen mancomunadamente, ellos se involucran en el desarrollo del proyecto**. Conformamos, por decirte, un comité de obras, entonces se hace una asamblea general con todos los vecinos, se escoge a las personas, a los **vecinos más indicados**, con más conocimientos en lo que significa ejecución de infraestructura y se conforma un pequeño comité que nos hacen un acompañamiento a todo lo que es la ejecución de la infraestructura. **Como ellos viven allá quién mejor que ellos para ver si la empresa está trabajando en forma correcta**" (Estatales01 - La Paz 11-07-13.rtf)*

En segundo lugar, la determinación de los *componentes* de la política, y con ello, de lo que significa una intervención puntualizada, sectorializada, focalizada, o una política integral, aparece como una derivación de la inteligibilidad y representación social previamente construidas sobre la ciudad y el gobierno urbano. Los aspectos que se consideran a la hora de la integración y la forma en que éstos son concebidos<sup>223</sup>, responden siempre a una composición específica que fija características, entendimientos y formas de proceder, y que construye ordenamientos particulares de la realidad urbana.

En línea con lo dicho respecto del rasgo polimórfico del neoliberalismo, afirmamos que en la actualidad el poder procede a partir de una definición amplia y multidimensional de la ciudad, y es allí mismo que ancla su potencial de captura. Discursivamente, ello se propone como parte de una política e intervención estatal más compleja, elaborada y desarrollada; lo que a su vez es considerado garantía de perdurabilidad y sostenibilidad en el tiempo:

*"El plan estratégico(-) dividimos en algunos componente típicos, ¿verdad? Hay un **componente típico que es de lo natural y construido**, que es lo que hay. Hay un **componente económico**, cómo funciona esta cosa. Hay un **componente social**, hay un **componente ambiental**, hay un **componente de gestión, de gestión y de legislación**. Donde se van a proponer mecanismos más... más útiles de como manejar esto. Y hay un **componente de comunicación** [...] talleres con toda la municipalidad y gobernación, sector público, otros talleres con el sector empresarial, otros talleres con organizaciones sociales, vecinales, etcétera. Otro taller junto a las ONGs, las universidades" (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)*

---

<sup>223</sup> Por ejemplo, si lo ambiental es o no una variable a tener en cuenta, y si ello es aprehendido desde una comunión entre los sujetos y la naturaleza, o bien como un aspecto meramente paisajístico.

*“la sociedad está hecha de gente rica y de gente pobre [...] Entonces tienen que trabajar conjuntamente en eso, y se tienen que conjugar y acordar intereses. Y a veces los intereses no son los mismos. Nosotros miramos más el tema social y otros miran otros intereses [...] Sus intereses económicos. (...) Para nosotros los intereses sociales son la familia, nosotros no trabajamos con estadísticas: trabajamos con gente con nombre y apellido, son personas. No es lo mismo que hacer un puente, los tiempos no son iguales. Uno puede hacer un cálculo, puede hacer un cronograma, los tiempos... pero **los tiempos económicos no son iguales a los tiempos sociales**. Nosotros trabajamos con familias. Yo puedo decir “en seis meses voy a terminar un puente”, pero esos seis meses puede resultar insuficiente para negociar y acordar con la familia en su traslado, en sus preocupaciones. Es todo un tema, ¿verdad? Es **muy complejo**” (Estatales04 - Asunción 11-02-14.rtf)*

La complejidad de la política estatal deriva del desafío de *producción de los integrables* que la multidimensionalidad requiere: allí es precisa la construcción de toda una enunciación/elaboración de la realidad y una modulación de los intereses que los vuelva susceptibles de *cuadrar* en la concertación de lo disímil (allí donde quedan inscriptas todas las respuestas posibles, no obstante su heterogeneidad).

Es entonces que la dimensión de la temporalidad, o mejor, la conjugación de los tiempos, aparece como elemento central para la consecución exitosa de los objetivos e intervenciones del dominio estatal sobre el territorio. El tiempo es abordado en la gestión urbana desde un cálculo y una proyección pragmáticas, característicos de la racionalidad política contemporánea.<sup>224</sup>

### ***Excepcionalidad y convergencia estatal-corporativa***

Como cuarto rasgo del dominio estratégico del territorio por parte del Estado, identificamos la producción de *espacios de imprevisibilidad y/o excepcionalidad*, donde las instituciones de gobierno –en sentido restringido- suspenden, delegan o comparten el control, ordenamiento y toma de decisiones sobre lo urbano. Sostuvimos, además, que ello funciona en la actualidad allanando el camino a las iniciativas empresariales que producen la ciudad como negocio y a su movimiento de arrasamiento-reordenamiento de la territorialidad urbana.

<sup>224</sup> *“tenemos que identificar actores, trabajar con los actores. Pragmático, hay que ser pragmático: veamos qué tenemos, qué podemos hacer a corto, mediano, largo plazo. Esa es la visión que hoy día está bastante difundida y que ya la están tomando las agencias de cooperación, porque las agencias de cooperación siempre fueron sectorialistas también. El BID, el Banco Mundial, todos veían solamente un lado. El enfoque este de **recurrir a diferentes saberes, compartir las cosas, y hay también un saber académico y un saber popular, ancestral**, etcétera. Bueno, eso se trata de **juntar**. Es así de sencillo, ¿verdad? O complicado” (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)*

Es necesario aclarar aquí que cuando decimos *espacios de excepción* no referimos únicamente a lugares físicos donde pueda suceder una permanente o temporal deserción o socavamiento del accionar estatal en favor del despliegue de otros modos privatizados de gestión y administración del territorio<sup>225</sup>. Por aquello entendemos también, todas esas instancias en las que quienes ejercen el poder del Estado proceden suspendiendo o modificando discrecionalmente el orden normativo vigente; o bien, en que las políticas de ordenamiento del territorio se postulan como políticas “de emergencia” o “estratégicas” que inauguran escenarios de decisiones de contingencia<sup>226</sup>.

Se trata, para nosotras, de tres modulaciones posibles de una específica tecnología de gobierno operada por la racionalidad neoliberal en función de la necesidad de ajustar el ejercicio global del poder político al despliegue actual de la economía de mercado (Foucault, 2010a). Como dijimos, la dinámica del capital financiero asume un carácter inmanentemente flexible<sup>227</sup>, y es esa fluidez la que se emparenta y potencia con una racionalización del arte de gobierno que reinforma la sociedad y el Estado según el modelo de la empresa, y un esquema decisorio en la métrica de la excepción (y no de la norma) y la racionalidad económica.

Del lado del accionar estatal, la administración del espacio, la regulación normativa/impositiva y la construcción de obra pública, se ven o se pretenden reducidos a una función de acompañamiento e inducción del desarrollo corporativo. Mientras tanto, el accionar empresarial toma a su cargo de manera efectiva la configuración de zonas enteras de la ciudad:

*“ER: ¿Ahí se están realizando obras públicas puntuales para(-) EO: ¿Vos me hablás de*

---

<sup>225</sup> Tal sería el caso, por ejemplo, del espacio interno de los *countries* y algunos barrios cerrados.

<sup>226</sup> Siguiendo a Agamben, Job (2011) indica que se trata de la generación de un estado de excepción querido. Esto es, se inaugura un nuevo paradigma jurídico-político en el que la norma se hace indiscernible de la excepción, y el estado de excepción se realiza normalmente; en este esquema, el soberano no se limita ya a decidir sobre la excepción sino que la produce permanentemente como situación de hecho. En la misma línea, De la Vega y Hernández (en Núñez y Ciuffolini, 2011) afirman que el recurso a la emergencia funciona como un sistema de legitimación institucional, que permite efectuar un desplazamiento tendencial desde el momento y el lugar en el que el acontecimiento impredecible se ha producido, hacia el momento y lugar en que todavía puede producirse —es decir, potencialmente— a todo momento y lugar.

<sup>227</sup> Afirman Laval y Dardot (2013) que la norma neoliberal encuentra en el capitalismo financiero un medio inmejorable para su difusión. Decimos nosotras que ambos se co-implican, se inter-referencian, no en una relación mecánica sino como pertenecientes a un mismo proceso económico-político.

obras privadas, verdad? **La zona es de desarrollo privado.** ER: Es de desarrollo privado, pero requiere de... EO: **Acompañamiento de obras**, sí. Casualmente, en ese sector es donde ahora se está(-) presentamos nosotros el proyecto integral del corredor Aviadores” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)

“todo esto es inversión privada. **Toda inversión privada, con el pasivo social correspondiente**, ¿verdad? Y ya está presentado un proyecto por iniciativa privada, que se está estudiando para su viabilidad técnico financiera. Es desarrollar todo este sector [...] Es un consorcio argentino. El consorcio se llama COBASA. Es el consorcio Bahía de Asunción Sociedad Anónima [...] La Franja Costera es lo que hace a la avenida Costanera -el sector de la avenida Costanera- es para **un desarrollo urbano de generar atractivo también, ¿verdad?, para los inversionistas** lo que hace a edificios o torres de habitación, de descanso. Generar un nuevo distrito” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)

Es también necesario mencionar aquí, como parte de la promoción estatal de la *ciudad de las corporaciones*, el desarrollo de medianos y grandes proyectos urbanísticos que acompañan y soportan el despliegue de la nueva dinámica inmobiliaria, al potenciar las rentas urbanas y promover incrementos en los precios de suelo. Estos proyectos -concebidos por varios autores como operaciones emblemáticas del urbanismo empresarialista de los años 90 (De Mattos, 2004; Cuenya et al., 2012)- se legitiman y presentan tras las ideas de *renovación, modernización, reconversión y refuncionalización urbana*, e incluyen inversiones que van desde la construcción de grandes obras de infraestructura vial y/o de transporte, la remodelación de edificios públicos (mercados, museos, instituciones de gobierno, etc.), y la construcción o modernización de parques y espacios recreativos, hasta emprendimientos mixtos que combinan algunas de estas intervenciones con la promoción de usos corporativos y/o residenciales de lujo<sup>228</sup>.

Sin embargo, para nosotras, la expresión más paradigmática de este despliegue conjunto de la racionalidad neoliberal y la captura y producción del espacio por parte de las corporaciones inmobiliarias, viene dada por la instauración y

---

<sup>228</sup> En la ciudad de La Paz, destacan las obras de refuncionalización de los mercados populares de la ciudad, la inversión del parque urbano central, la megaobra de los puentes trillizos y una enorme cantidad de intervenciones viales en distintos puntos de la ciudad. En Asunción, además del proyecto de reforma del histórico “mercado 4”, aparecen también las obras iniciadas en ocasión del bicentenario nacional y el proyecto de renovación del centro urbano. Ejemplo de lo mismo, en la ciudad de Córdoba, es el proyecto de la Media Legua de Oro Cultural (un recorrido que abarca dos mil quinientos metros desde la céntrica Plaza San Martín, hasta el antiguo barrio de Nueva Córdoba, incluyendo la remodelación de dos teatros, tres museos, un paseo y centro comercial), el Parque las Tejas, la construcción del Centro Cívico y las obras sobre el río Suquía, entre otras.

extensión de las acciones de concertación público-privadas<sup>229</sup> como modalidad privilegiada de gestión e inversión urbana<sup>230</sup>. Estas *autorizan y legalizan* la discrecionalidad en la toma de decisiones que las grandes inversiones inmobiliarias requieren (principalmente modificaciones en los usos de suelo y los códigos de edificación), y sin las cuales su rentabilidad se torna limitada o inexistente.

Al mismo tiempo, tal como adelantamos, se trata de una modalidad que ocupa un lugar de relevancia en cuanto a la situación financiera de las ciudades y sus instituciones de gobierno. Desde el discurso estatal, éstas son presentadas como “políticas de captación de plusvalías urbanas”, y promovidas como instrumentos que “recuperan” para la ciudad una porción de las ganancias extraordinarias de las inmobiliarias. Fundamentalmente en la forma de *obras públicas* ejecutadas por las mismas empresas.

Lo cierto es que se trata de ganancias que -como dijimos- el mismo accionar estatal contribuye a generar mediante sus políticas de excepción; pero además, la mayoría de las veces, las obras a realizar son definidas en función de los mismos intereses de valorización del capital inmobiliario, con enormes consecuencias en términos de los desequilibrios y desigualdades espaciales

---

<sup>229</sup> Fuertemente extendidas en otras partes del mundo, en los ámbitos más diversos de la política (salud, educación, producción del espacio, dispositivos carcelarios, etc.), las modalidades de concertación público-privadas constituyen para nosotras la forma por antonomasia del gobierno neoliberal, su formalización más acabada.

<sup>230</sup> Se trata de un mecanismo de existencia reciente y con distintos niveles de desarrollo en los casos de estudio. En la ciudad de Córdoba, la ordenanza que regula los convenios urbanísticos data de septiembre de 2012 (si bien los mismos vienen ejecutándose al menos desde el año 2008). La misma indica entre sus objetivos fundamentales: “a. Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, 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. b. Fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público – privado para la realización de proyectos, o la gestión de áreas o servicios urbanos. c. Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos” (Ordenanza de Regulación de Convenios Urbanísticos, 2012). Según Capdeviele (2014) entre los años 2008 y 2014 se aprobaron 47 concertaciones entre empresas desarrollistas y la Municipalidad de Córdoba, con una fuerte concentración de las mismas en los grupos empresariales EDISUR, GAMMA, GNI, Dinosaurio y Roggio. En la ciudad de Asunción, la aprobación de la ley nacional de Alianza Pública-Privada data del año 2013, sin embargo, los convenios entre las corporaciones y los gobiernos locales y nacional se desarrollan también con anterioridad y a partir de regulaciones ad-hoc. En la ciudad de La Paz, tal como expusimos con anterioridad, el Reglamento USPA del año 2007, ya preveía – aunque sin una regulación específica- la ejecución de convenios especiales (por lo que estos debieran pasar por aprobación específica del Concejo Deliberante).

resultantes<sup>231</sup>.

En buena medida, las desarrolladoras inmobiliarias pasan a ejercer un importante poder de financiamiento y sustento económico para los municipios, produciéndose un desplazamiento del modelo de Estado como *gran contratador*, hacia una relación de subordinación financiera de las instituciones estatales y las empresas prestadoras de servicios urbanos, que en la alianzas público-privadas encuentra su versión más formalizada. Las citas del discurso empresarial que reproducimos a continuación son representativas de ello:

*“EO: tiene un interés muy fuerte, la municipalidad se adapta a las fuerzas... Son estos ñatos, estos tipos pagaron diez mil millones(-) le dieron dos millones de dólares a la municipalidad de impuestos. Le adelantaron ya el impuesto [...] La municipalidad hizo un proyecto para demostrarle a la empresa que usarían estos dos millones [...] ER: ¿Y de qué era el proyecto? ¿Sabés? EO: Un proyecto de vinculación a este eje... ER: Ah. Sí. Adelantan los impuestos para que vayan haciendo las obras que necesitan. EO: “Lo que yo quiero, carajo” (Empresariales04 – Asunción 04-02-14.rtf)*

*“las empresas se quejan amargamente en la CEDUC de que ECOGAS no le da gas, que EPEC no le da luz. A nosotros no dan todo y pero ¿por qué? Y porque le hacemos la obra [...] Nosotros no ponemos ni las manos a nosotros viene Ecogas y nos dice necesito que me des 4000 metros de caño acá, que me hagas un repuesto en este anillo, que me hagas... Epec le donamos tierra, le hacemos obra, le damos materiales ¿y por qué? Y porque no tiene” (Empresariales07 - Córdoba 22-05-13.rtf)*

*“Ahora tenemos la ley de alianza público-privado, en donde puede decir, ‘bueno, mire yo me encargo de acá. Estas son 900 hectáreas más o menos acá. Usted me da un espacio de 100 hectáreas, le voy a refular eso, voy a construir todos los servicios, las viviendas, todo y (...)’ La inversión la hacen los privados. Entonces, 100 hectáreas, vos prácticamente colocás un montón de gente ahí. Pero ese tipo de cosas, como el Estado tampoco tiene recursos infinitos” (Estatales03 - Asunción 04-02-14.rtf)*

Aquí, el discurso empresarial ensalza la convergencia estatal-corporativa como una interacción o sinergia virtuosa, donde cada uno aporta su *know how*. En esta propuesta, lo público se limita a una administración y un control flexibles y minimalistas; mientras el capital, la iniciativa, la decisión y el desarrollo urbano, quedan en la órbita del mercado:

---

<sup>231</sup> Se trata de una noción de política urbana que se ha vuelto hegemónica entre los gobiernos locales de la región, como alternativa para la regulación de la producción de ciudad por parte de las empresas; pero que, además, ha entrampado a buena parte de las producciones académicas en “la cuestión esencialmente compleja de cómo medir la valorización del suelo que generan los grandes proyectos y cómo estimar el impacto de las actuaciones regulatorias municipales en dicha valorización” (Cuenya et al., 2012: 67), y a una parte de las luchas reivindicativas que se han focalizado en intentos de reconducción por vía formal de aquellos “recuperos”, hacia las “necesidades sociales”. Quedando así obturado el debate de fondo sobre las condiciones políticas y económicas que contribuyen a (re)generar esas rentas.

*“Bueno, la ordenanza esta nueva de convenios urbanísticos que fue sancionada el año pasado. En el gobierno del Doctor Mestre. Fue ampliamente apoyada por la CEDUC. Ampliamente apoyada por la CEDUC porque **nosotros estamos convencidos de que la interacción público-privada es el futuro para el desarrollo urbano. Como en todas partes del mundo. Del mundo, digamos, de los países desarrollados, ¿no? no en todos los países no desarrollados. Los países desarrollados, estoy hablando, eh, hay una interacción público-privada muy importante donde cada uno aporta su “know how”. El gobierno o el estado aporta su(-) el marco regulatorio, el control; y el sector privado aporta la financiación y aporta la puerta al dinamismo y el empuje, ¿no cierto?, que no tiene el sector público. Y entre ambos se puede conseguir una sinergia muy interesante para el desarrollo de la ciudad, ¿no?”** (Empresariales08 - Córdoba 23-05-13.rtf)*

Aquello delinea la alianza estratégica de la nueva gestión urbana. Algo que, también a nivel de la institucionalidad, comienza a tomar cuerpo.

### ***Neoliberalismo y nueva institucionalidad urbana***

Al comienzo de este capítulo afirmamos que la reconfiguración de las estrategias estatales de dominio del territorio se corresponde con un proceso de transformación de las formas de institucionalización de las relaciones de poder en el ámbito urbano. Si bien algunos elementos al respecto fueron anticipados a lo largo de los apartados, a continuación nos ocuparemos de puntualizar y ejemplificar brevemente la activación de todo un conjunto de instrumentos, herramientas y aparatos con funciones de planificación, ordenamiento y regulación territorial, forjadas en la métrica minimalista, descentrada y flexible de la *racionalidad neoliberal*:

- En primer lugar, debemos mencionar la introducción en el ámbito del accionar estatal urbano, de una multiplicidad de instrumentos de administración, decisión y proyección flexibles, tales como: concursos para el desarrollo de proyectos urbanísticos, consultorías internacionales, foros multisectoriales de diagnóstico y elaboración de proyectos, etc. Estos se presentan como instancias privilegiadas para la legitimación “participativa” y “multiactoral” de la actual forma de producción y gobierno de la ciudad. Se trata de modalidades de estudio, diseño, propuesta y/o consulta de políticas públicas, que buscan diferenciarse de la impronta y los modos de proceder burocráticos<sup>232</sup>.

---

<sup>232</sup> “Cerramos los **foros exploratorios**. Ahora se están instalando para febrero, las **mesas técnicas**, ya para evaluación de los foros exploratorios, y empezar a definir un

- En segundo lugar, la constitución de instancias estables de integración de actores urbanos, basadas en el relacionamiento público-privado. Tal es el caso, por ejemplo, de los institutos mixtos de planificación, creados con el objetivo de desarrollar informes técnicos georreferenciados con regularidad que coadyuven al desarrollo de líneas de acción estratégicas y agendas de trabajo consensuadas con las empresas y otros organismos y organizaciones de la “sociedad civil” (universidades, ONGs, asociaciones culturales, expertos en desarrollo urbano, etc.)<sup>233</sup>
- En tercer lugar, y en línea con lo anterior, asistimos a la emergencia de nuevas cámaras empresariales como modalidad de institucionalización de un nuevo poder corporativo en las ciudades: los desarrolladores inmobiliarios. Las cámaras empresariales sirven a las empresas principalmente a los objetivos de presión sobre las gestiones estatales locales, pero también como instrumento de regulación y control del mercado inmobiliario<sup>234</sup>. Estas instituciones adquirieron prontamente

---

*primer documento, ¿verdad?, que tendría que ser lo que finalmente será, el código de ordenamiento territorial [...] Desde las instituciones del gobierno central, la ciudadanía organizada, las agremiaciones, las universidades, las colegiaturas, e inclusive los organismos no gubernamentales. Organismos financieros internacionales también. El **Banco Interamericano de desarrollo también participa como un elemento más**” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)*

*“Estamos llamando a un **concurso** (...) Justamente en este momento se están elaborando los **pliegos de bases y condiciones**. Esta es una iniciativa conjunta de la secretaría nacional de cultura y de la municipalidad de Asunción, con el ministerio de obras públicas también. La administración nacional de navegación y puertos, y la comisión de obras de la cámara de diputados. Estamos(-) se está elaborando el pliego de bases y condiciones, estamos contando con el apoyo, **una asesoría, digamos, bastante online, de expertos internacionales**” (Estatales07 - Asunción 13-02-14.rtf)*

*“La segunda etapa es una etapa en la cual **los vecinos hacen una priorización, los vecinos, no el Gobierno Municipal, de sus necesidades**. Entonces, se reúnan en la asamblea (...) y comienzan, les damos por supuesto planos, les damos (...) y **se sientan todos los vecinos y comienzan con marcador en asamblea** y dicen “bueno, cuál es la calle, la peor calle que tenemos aquí, la que más usamos, etc”, “esta calle”, “ya, entonces, esta calle que tiene tanta pendiente, aquí vamos a pedir una gradería”, “dónde nos deja el minibús”, “aquí”, “qué pasa si habilitamos esta vía vehicular para que llegue el minibús hasta arriba”, “nos parece bien”. Entonces los vecinos son los que llevan **SU DEMANDA** [...] una vez que está toda la demanda, lo que hacemos es nosotros también hacer un **tamiz técnico de control. Dentro del tamiz técnico de control no participa solo el coordinador de barrios, sino que está el subcalde y tenemos además a gente del control social**: el presidente de la FEJUVE, el presidente de Control Social, el presidente de la Junta de Vecinos, tenemos un personero del ministerio de transparencia. Entonces **es un equipo multidisciplinar para que sea esto muy democrático**” (Estatales01 - La Paz 11-07-13.rtf)*

<sup>233</sup> Tal es el caso por ejemplo del Instituto de Planificación Municipal en la ciudad de Córdoba. Ver: [www.cordoba.gob.ar/servicios/instituto-de-planificacion/municipal](http://www.cordoba.gob.ar/servicios/instituto-de-planificacion/municipal).

<sup>234</sup> En la ciudad de Córdoba, en el año 2004 se creó la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (CEDUC). Según el sitio web oficial de la institución

referencia y capacidad de negociación y presión política-económica, ocupando un lugar privilegiado en los organismos de planificación y desarrollo urbano, y volviéndose instancias obligadas de consulta en las decisiones legislativas sobre ordenamiento territorial<sup>235</sup>.

---

([www.ceducba.com.ar](http://www.ceducba.com.ar)), se trata de una asociación civil sin fines de lucro que tiene como principales objetivos: “1- Contribuir al desarrollo armónico de la actividad de proyectos inmobiliarios y urbanísticos e interactuar con los poderes públicos y entidades privadas en todo cuanto contribuya al progreso de la misma. 2- Participar activamente en manifestaciones públicas y/o privadas relacionadas con la actividad de desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en todos sus géneros”. Integrada por más de 45 empresas, la CEDUC se ha vuelto desde entonces un actor protagónico en el diseño de las ordenanzas y proyecciones de ordenamiento territorial de la ciudad y su área metropolitana; además, la Cámara se instituye como la principal institución de producción, sistematización y manejo de información sobre precios de suelo, áreas de desarrollo urbano, etc., contando incluso con un centro de investigación propio. Para una contextualización de su surgimiento y funcionamiento político, como *acción corporativa empresaria* ver Capdeviele (2014).

En la ciudad de Asunción, en el año 2013, se creó la Cámara Paraguaya de Desarrolladores Inmobiliarios (CAPADEI). Según su sitio web oficial ([www.capadei.org.py](http://www.capadei.org.py)), se trata de “una agrupación de emprendedores dedicados al diseño económico, diseño arquitectónico, construcción, comercialización y/o financiamiento de emprendimientos inmobiliarios en el Paraguay, comprometidos en hacerlo de manera responsable y seria”. Además, bajo el título de “visión” postula ser “la organización líder, referente del sector y reconocida nacional e internacionalmente por promover un pujante desarrollo inmobiliario que sea socialmente justo, ambientalmente correcto, económicamente viable y culturalmente aceptado: sustentable, para el Paraguay”. Y entre sus principales objetivos se plantea como un “frente común ante la sociedad y el gobierno”. La CAPADEI reúne alrededor de 30 empresas, y mantiene una activa participación en la promoción de políticas públicas y normativas urbanas en el país. Al igual que en la ciudad de Córdoba, en Asunción dicha Cámara vino a desplazar a la Cámara Paraguaya de la Construcción; en ambas ciudades, las Cámaras de la Construcción continúan agrupando a las empresas constructoras dedicadas a la construcción civil y la obra pública. La situación en la ciudad de La Paz es distinta, por un lado, todas las empresas del rubro están indistintamente agrupadas bajo la misma cámara empresarial (la Cámara de la Construcción de La Paz –CADECO-, filial dependiente de la Cámara Boliviana de la Construcción, creada en el año 1985), pero además, en el relato de los entrevistados, la inscripción a la cámara se enfatiza como obligatoriedad legal y requisito para la regulación y control de la actividad, más que como fuerza y acción corporativa frente al Estado:

**“Ha habido un par de problemas de construcciones porque básicamente se han dedicado cualquier persona a construir. Un poco, como se charlaba en la cámara, de que si se trata de que la cámara certifique [...] se quiere largar el Reglamento Boliviano de construcción para establecer ciertas pautas ¿no? Porque en este tiempo la minería ha generado mucho ingreso y entonces la gente no sabía dónde invertir, entonces han empezado a comprar y construir. Pero, digamos, sin ninguna... sin respetar muchas normas”** (Empresariales02 - La Paz 15-07-13.rtf)

<sup>235</sup> El caso de la ciudad de Córdoba es quizás el más representativo de ello. Allí la CEDUC ha consolidado en pocos años un poder decisorio de gran envergadura. Así lo narran nuestros entrevistados:

“La Cámara se crea entre un grupo de amigos con problemas comunes. Los **problemas comunes son los que hacen que uno se alíe, la necesidad de proteger la seguridad de los inversores, la necesidad de tener reglas claras de dónde, cómo y en qué invertir. Porque nosotros dependemos mucho de las reglas de las municipalidades.** Entonces si las municipalidades no tienen en claro (...) y te cambian,

- En cuarto lugar, encontramos las ya mencionadas concertaciones o alianzas público-privadas (aquellas que Borja definía como expresión máxima de la formulación y ejecución del plan estratégico) y todas aquellas formas de acción mixta, con mayores o menores niveles de formalización.
- En quinto lugar, hallamos la promoción y desarrollo de nuevas organizaciones no gubernamentales, fuertemente ligadas al empresariado inmobiliario, que buscan legitimarse como actores de relevancia para definir *lo social*. Particularmente en las ciudades de Córdoba y Asunción, una parte importante del empresariado entrevistado refiere recurrentemente a su “responsabilidad social” y el trabajo de sus fundaciones, en un discurso que busca diferenciarse de “la política” y se plantea desde una idea de “reemplazo del Estado” y/o de “incidencia en políticas públicas”. Reproducimos aquí citas de entrevistas, un tanto extensas, pero que resultan sumamente indicativas de aquello:

*“Hay una incipiente participación de los gremios, de las asociaciones, de las organizaciones de la sociedad civil y de los ciudadanos particulares autoconvocados, muy fuerte en los últimos tiempos en Paraguay. En todas las áreas. En el tema educación, de hecho esa ley que se promulgó fue producto de la presión ciudadana de la mano de unos **5,6 líderes de opinión, 500 empresarios se reunieron y coparon las calles**. El tema de la APP ha tenido un gran apoyo ciudadano, lo mismo el tema de la responsabilidad fiscal. Y yo creo que todavía, en Asunción particularmente, y **en todo el país es creciente el compromiso del ciudadano con tareas que van más allá de sus tareas propias, digamos, más allá de(-) tranquera afuera, digamos, ¿verdad? En espacios(-) por ejemplo, yo estoy en una organización que se llama Dende, Desarrollo en Democracia, similar a una que hay en Argentina que se llama Idea, y estamos trabajando***

---

en cualquier momento causan daño [...] estos son los fines de la cámara también, crear una unidad gremial, una entidad gremial que pueda defender los derechos de(-) y proteger un poquito, dentro de lo que se pueda, la transparencia y la salud del negocio. Porque como toda explosión, trae muchas **posibilidades que aparezcan piratas en el negocio**, y generen en lo que hoy es todavía un ambiente sano, con mucha confianza en el desarrollo, que hace que seamos fáciles de manejar, ¿verdad?” (Empresariales05 – Asunción 04-02-14.rtf)

“hace nueve años surge la CEDUC como una cámara empresarial gremial para, digamos, agrupar a todos los desarrollistas [...] surgió en el año dos mil(-) hace nueve años, o sea, en el dos mil cuatro, en el gobierno del Doctor Juez, **en el gobierno municipal del Doctor Juez. Por problemas(-) empezaron a haber muchos problemas por interpretación de las ordenanzas, por problemas con la sanción de nuevas ordenanzas, por inconvenientes en la construcción** [...] el primer objetivo es(-) el primero, que no quiere decir que sea el único, es(-) se inicia como una cámara empresarial gremial. Para una(-) para que la unión de todos los asociados le dé más fuerza, más credibilidad, mayor fuerza, mayor presión” (Empresariales08 - Córdoba 23-05-13.rtf)

“En forma indirecta **trabajamos todos los días con los funcionarios municipales. En la planificación de nuevas ordenanzas. Siempre somos consultados**” (Empresariales08 - Córdoba 23-05-13.rtf)

en incidir en políticas públicas en varias áreas. Por ejemplo, **tenemos un curso de capacitación gremial, le llamamos, donde van los empresarios. Es mucho tiempo, son tres meses más o menos a aprender conceptos básicos de gestión del país, digamos, ¿verdad? Liderazgo, sociología, un poco de política exterior, un poco de (...), de economía, de política, etcétera. Ese ciudadano común que es el empresario que está trabajando más hacia adentro, esto le abre los ojos para trabajar hacia afuera, y entender que lo que ocurre afuera va a incidir en lo que él hace. No hay empresas ricas en un país pobre, o sea, no es sostenible. Ese es uno de los capítulos. El otro capítulo que tenemos se llama “Foro empresarial”, que trabajamos con todos los gremios empresariales para encontrar ejes de(-) una agenda común transversal a las empresas, a los gremios. Tratar de coincidir cuatro, cinco temas que sean transversales, como ser estos que estamos(-) la infraestructura, capital humano, etcétera, etcétera. Tenemos otro foro ahí en Dende que se llama “Foro Social”, que trabaja toda esta problemática social a ver cómo se puede (...), cómo se puede implementar, y varios otros proyectos. Nosotros(-) nuestra organización se llama **Equipo Nacional de Estrategia País. Estamos(-) conformamos treinta y un empresarios de todos los sectores. Ahí están sentadas todas las fuerzas sociales: los indígenas, los sindicatos, los campesinos, los referentes de las organizaciones de la sociedad civil, y pensamos políticas públicas que tienen que ver con la sociedad. Estamos trabajando en un plan de cómo abordar el tema de la pobreza en el campo y en la ciudad. Hay un montón de empresarios ahí. Eso es parte de lo que se llama ENEP, Equipo Nacional de Estrategia País. Yo estoy viendo(-) justo en la (...) donde estaba yo reunido es Teletón. El directivo de Teletón, que trabaja con el tema de discapacidad muy fuerte y apoya un programa de unidad nacional, digamos [...] Ahora estamos trabajando muy fuerte en el tema de la niñez, de la primera infancia, y todo el tema de la madre en situación de parto. Y nosotros tenemos unos números que son alarmantes. Y hay que cambiar eso. Y hay que trabajar y hay que instalar este tema en la opinión pública, una vez que se instala en la agenda, nosotros creemos que una vez que se instala en la opinión pública se convierte en una demanda política y tendremos la reacción política. Conseguimos que el presidente firme un acuerdo, este presidente(-) Su primer día de gobierno firmó un acuerdo de 32 puntos respecto a la niñez y a la primera infancia. Somos también parte del consejo consultivo del BID, del Banco Interamericano de Desarrollo, estamos los seis empresarios ahí donde, como el BID es el mayor prestador del Estado, la idea es decirle al BID “bueno, traten de poner las fichas acá”. “No traten de dejarse llevar por lo que dice el gobierno de turno, que a veces le interesan más las próximas elecciones para sus inversiones que la política de Estado” [...] Hoy hay un proceso de cambio. Por ejemplo, hay una organización que se llama Club de Ejecutivos, que ya es postdictadura. Que tiene 500 socios, están todos los chicos estos de acá, yo soy parte también de esa organización, soy vicepresidente del Club Ejecutivo, con la visión clara de trabajar ciudadanía desde el sector empresarial. Incidir en las políticas públicas, participar de todas las actividades políticas y no tener ningún vínculo, digamos, de interés político con el gobierno [...] Justamente nosotros tomamos como bandera el tema de co-decidir. De infraestructura, (...), abrir el Paraguay al mundo, la aerovía, las rutas, los aeropuertos, (...) Por eso sale la ley APP [...] No esperar que el gobierno haga. Estamos haciendo nosotros, el sector privado, ¿verdad? Y así hay un montón de organizaciones, y muchas organizaciones de la sociedad civil que están trabajando mucho, y en todas las áreas [...] Se está un poco reemplazando a ese Estado ausente, pero también incidiendo en políticas públicas. ¿Sí? Hay un despertar(-) o sea, esta emergencia que hay en lo que se ve, detrás hay otra emergencia de lo que no se ve. De la****

participación ciudadana, de los gremios, de las organizaciones de la sociedad civil y hay como un consenso en muchas cosas. **Todos estamos de acuerdo** en que hay que invertir en capital humano. Todos estamos de acuerdo en que la pobreza hay que abordarla. Bueno, tenemos que(-) no es posible seguir con nuestros niveles de (...) Todos estamos de acuerdo en que las fichas hay que ponerlas en los libros, todo el tema de la primera infancia, la educación primaria, todo lo demás, ¿verdad? **Hay consenso**, entonces es más fácil llevar adelante(-)” (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf)

**“Si ustedes no conocen no entran a una fundación no conocen la pobreza y no me digan que pueden hablar de la pobreza si no la conocen pero hay varias maneras de conocer a la pobreza, la pobreza se ataca desde donde te tocó en la vida atacarla. Si vos sos hijo de rico atácala siendo hijo de rico. No te hace falta no ser rico para trabajar con la pobreza, al revés, mientras más posibilidades tenés, más posibilidades de cambio. ¿Me explico lo que quiero decir? [...] Yo trabajo en una fundación “Córdoba Mejora” y a parte en “Manos Abiertas” pero en “Córdoba mejora” yo te diría que es lo empresarial. [www.cordobamejora.com.ar](http://www.cordobamejora.com.ar) o sea ahí nos juntamos hacemos **encuentro de líderes con políticos con sindicalistas**, esto es lo que digo, entonces en la mesa cuando vos te sentás yo digo discutamos lo que estamos de acuerdo, empecemos a hablar lo que estamos de acuerdo y después veamos lo que... si vos nos juntas a todos en el 90% estamos de acuerdo el problema es cómo decimos las cosas [...] si vos me desgravas me podés decir y me sacas palabras vos me podés decir “este es un facho” o yo te puedo decir “no te confundiste yo soy un tipo muy social en las cosas que yo hago más de lo que la gente ve” [...] Porque viste mucho bla, bla y ¿has ido a una villa amiga? ¿Has ido sí o no? Si usted está por lo social ¿ha ido? Que no significa ir, ir a vivir ¿eh? ¿Se ha hecho amiga? ¿Conoce realmente? Lo que yo dije que es, nosotros **de alguna manera el servicio militar unía a pobres y a ricos, eso es lo que hay que volver, la escuela pública unía al pobre y al rico** pero la escuela pública hoy... por qué no van a la escuela pública por qué no manda el de clase media a escuela pública porque la escuela pública está con bajo nivel.”** (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf)

Hay aquí un discurso que aboga por la ruptura del “establishment político” y la construcción de un orden empresarial patriótico a partir de un conjunto de ficciones discursivas bien concretas: la ficción de un Estado ausente y del reemplazo del Estado por parte de las corporaciones; aquella que refiere al ciudadano común como un empresario; y una última que postula la participación, involucramiento y un consenso social amplio, organizados y conducidos desde las esferas empresariales: un relato fuertemente indicativo del momento neoliberal.

Todos estos medios institucionales promovidos y/o puestos en funcionamiento por los grupos dominantes, se erigen como forma de institucionalización de las nuevas relaciones de poder en la ciudad. Su extensión y consolidación transforman la gestión del territorio, y anticipan la profundización de la convergencia estatal-corporativa. En ella, tal como lo dijimos, el Estado no se



## Capítulo 6

### *Racionalidad urbanística y “no-ciudad”*

Ninguna relación de poder puede establecerse ni funcionar sin la producción, acumulación, circulación y funcionamiento de un *discurso verdadero* que involucre a las acciones y conductas sobre las que se propone actuar, así como a los cuerpos, las cosas, los sujetos, a los que esas acciones remiten. *El poder supone una producción de verdad* y su ejercicio se despliega, se realiza, en una economía de discursos y prácticas que funcionan en, a partir y a través de aquella verdad (Foucault, 2010b). Diremos por ello que existe un vínculo estrecho entre las relaciones de fuerza y las relaciones de verdad, y ésta sólo se entiende desde una posición de lucha y se vuelve efectiva en la *permanencia* de aquellas. La producción de nuevas verdades, de *otras verdades*, sólo existe ante una redefinición del campo de las luchas y las relaciones de fuerza que allí se configuran.

Dice Foucault que las verdades

Son agenciadas por las clases o grupos dominantes que monopolizan la producción de los discursos, *prescriben* e *indican* significados, e *imponen* interpretaciones en un *campo de prácticas no discursivas* relacionadas con *procesos de apropiación* relativos al derecho a hablar, a la posibilidad de formular un conjunto de enunciados en instancias de decisión institucional y social” (1995: 112, citado en Ciuffolini, 2013).

Y no se trata allí de la creación de *ilusiones*, sino de que esas interpretaciones, esos enunciados, *inauguran todo un régimen de existencias/inexistencias* y de *visibilidades/invisibilidades* en el campo social y político con fuerza suficiente para erigir una frontera legítima entre lo verdadero y lo falso.

Es posible, entonces, aprehender la verdad como razón o, mejor, como parte y función de una *racionalidad*: aquello que está allí prescripto, indicado, enunciado, cobra existencia y constituye -según el caso- un problema, una solución, una causa, una consecuencia, algo a proteger, algo a eliminar, etc. Más aún, ese régimen de existencias e *inscripciones* en la racionalidad informa el ejercicio del poder, organiza el gobierno, moldea las subjetividades y modula el territorio en la

producción de una serie de regularidades y un *acoplamiento* sostenido de prácticas-regímenes de verdad (Foucault, 2010a).

Aquí afirmamos que existe un régimen de verdad sobre la ciudad, y que éste configura la racionalidad urbanística contemporánea y conduce el gobierno de su territorio-población<sup>236</sup>. Si bien está fuera de nuestro alcance emprender en esta oportunidad una genealogía de esa *verdad* (algo que resultaría sin duda interesante), nos ocuparemos de identificar, exponer y analizar algunas singularidades-efectos que el neoliberalismo *hace aparecer* en el espacio de nuestras ciudades y en torno a los cuales administra su gobierno. Postulamos que el mecanismo central de esa racionalidad se instituye como *producción continua de una no-ciudad* al interior mismo de la ciudad indicando, por ello, territorios-poblaciones que son definidos y construidos –a partir de una gran heterogeneidad de criterios- como *problemas urbanos*.

El *discurso verdadero* asimila ciudad a *urbanidad* en la forma de un *espacio avanzado, desarrollado, productivo, competitivo, de vanguardia, denso, formal, limpio, público*, y la opone a un conjunto de múltiples y variadas formas de la *no-ciudad*: pobreza, informalidad, especulación, dispersión poblacional, privatización y cerramiento de espacios, degradación, riesgo ambiental, campesinado, ruralidad, etc.

Respecto de aquellas definiciones, el desarrollo científico-técnico del urbanismo - sus saberes estratificados, disciplinares, académicos- asumen un lugar central y estructurante. Pero, además, enunciados forjados en dicho campo se extienden en ámbitos disímiles de la organización social y las relaciones de poder (las políticas públicas y las gestiones institucionales, los proyectos mercantiles, las luchas urbanas, etc.), reconfigurando sus acepciones, usos, entendimientos y efectos y colaborando en redefinir las relaciones de fuerza en favor de las nuevas dinámicas de la dominación social urbana.

Dice Cavaletti:

El urbanismo no es antes que todo una disciplina autónoma ni una disciplina nacida mal, en crisis perenne; este participa de una familia de enunciados que se refieren bajo todos los aspectos al gobierno de los vivientes, una familia ciertamente ilimitada, en tanto indefinible, y es mítico el centro en torno al cual esta se reúne, la vida reducida a

---

<sup>236</sup> En una línea similar, encontramos el trabajo de Landaeta (2011).

entidad biológica. Sin embargo, la urbanización tampoco puede dispersarse, reducirse a un microsaber especializado, desaparecer entre ramificaciones demasiado numerosas o intrincadas: es un enunciado rector que comparte la regularidad enunciativa de la civilización y de la seguridad (2010: 272).

Y más adelante agrega: “es precisamente a nivel de la racionalidad urbanística que la máquina, más que entrar en simple funcionamiento, se *muestra* en funcionamiento” (Cavaletti, 2010: 273).<sup>237</sup>

El urbanismo entonces –en tanto dispositivo económico-político de saber-poder, y no sólo como representación de un específico saber disciplinar- produce *efectos de verdad sobre la ciudad*, sirviéndose de detalles, análisis, proyecciones y vocablos técnicos y difundiéndolos como saber y criterio *adecuado*. Esos *efectos de verdad* propician el avance de las iniciativas de valorización del capital en la métrica de la dominación financiera, organizan acciones y políticas de gobierno, regulan en buena medida las prácticas urbanas y determinan las concepciones dominantes sobre el espacio.

Dicha racionalidad expone en forma paradigmática la relación biopolítica fundamental, es decir, aquella que se juega en la implicación entre vida y espacio, o mejor, entre gobierno de la vida y gobierno del espacio. Volviéndose por ello enunciado rector y condición de posibilidad del despliegue de los dispositivos de seguridad (Cavaletti, 2010).

Un aspecto fundamental del gobierno de la ciudad lo constituye el hecho de que, mientras la definición de urbanidad se mantiene más o menos estable<sup>238</sup>, la noción de no-ciudad aparece en el discurso de los entrevistados como una serie de redefiniciones, señalamientos y desplazamientos políticos permanentes respecto de aquello que en el cuerpo biopolítico de la ciudad es impugnado, producido como indeseable y/o peligroso, como lo que debe a cada momento ser *combatido, recuperado o integrado*. De allí que insistamos en que es la producción de la no-ciudad la que articula y da entidad en la actualidad al gobierno urbano.

Por otra parte, la racionalidad urbanística opera a partir de la producción y consolidación de *múltiples criterios de partición del territorio-población* (en esta

---

<sup>237</sup> Cursivas en el original.

<sup>238</sup> Es posible, por ejemplo, notar cómo el *orden* y el *progreso* se reactualizan en la ciudad como principios efectivos de ordenamiento territorial.

tesis resaltan: contribuyentes/subsidiados, activos/pasivos, formales/informales, sujetos a proteger/sujetos peligrosos, arraigados/campamenteros), que bien pueden yuxtaponerse, combinarse o contraponerse.

Se trata de particiones que pueden adquirir mayor o menor fijeza en un momento concreto, pero que son *necesariamente móviles*<sup>239</sup>. Sus modulaciones someten a las poblaciones urbanas a un vaivén de afiliaciones/desafiliaciones que erige un escenario general de *precarización de la vida* (Lorey, 2016)<sup>240</sup> y, en extremo, configura zonas particulares donde la *desposesión* de los sujetos alcanza su nivel máximo.

### ***Trama urbana y no-ciudad: problemas y oportunidades urbanas***

Desde el punto de vista de la racionalidad urbanística la ciudad constituye una *trama*. Ésta se caracteriza y puede definirse como la agrupación, articulación, combinación y organización de elementos y contenidos socioespaciales en una estructura y morfología urbanas que cuenta con soportes físicos tales como redes viales y de infraestructura, espacios públicos, espacios verdes, diferentes

---

<sup>239</sup> Dice Cavaletti: “la seguridad es en primer lugar un dispositivo espacial que, al trazar particiones móviles y dejar aparecer intensidades múltiples, proporciones cambiantes, equilibrios momentáneos, logra ubicarse perfectamente en el plano de la población, y deja sobretodo que cada umbral sea definido por un umbral inferior de inseguridad y se mantenga en oposición a este último” (2010: 262).

<sup>240</sup> La autora postula que la *precarización como forma de gobierno y fundamento de la acumulación* se ha vuelto regla –norma- en el neoliberalismo, abarcando la totalidad de la existencia y los modos de subjetivación. Afirma que el gobierno neoliberal procede mediante la inseguridad social, regulando el mínimo de protección social correspondiente a una incertidumbre creciente. Aquel ya no se basa en la promesa de seguridad (característica de la razón de Estado y el paradigma de la soberanía), sino que trata de *equilibrar el umbral de precariedad* de modo en que no conduzca a la rebelión: lo que se admite es un máximo de precarización, correlativo a un mínimo de aseguramiento. Allí, lo precario y lo inmune, la inseguridad y la protección, se colocan cada vez menos en una relación de contraposición y cada vez más en una relación de graduación: existe una ambivalencia entre inclusión y exclusión, entre la *zona de integración* y la de *desafiliación*; hay una *zona intermedia*, inestable, que es la de la *precariedad*, la inseguridad y la fuente de peligro (lo precario-amenazador será empleado en la producción de los otros-peligrosos). Conceptualmente la autora propone una distinción entre la *condición precaria* (como cualidad socio-ontológica de la vida y los cuerpos, una vulnerabilidad de los cuerpos, existencialmente compartida), la *precariedad* (como los efectos políticos, sociales y jurídicos de una condición precaria generalizada, pero basada en un reparto desigual de la misma, y en una jerarquización y posicionamientos sociales diferenciales respecto de la inseguridad), y la *precarización* (como gubernamentalidad y modalidad de gobierno). Dirá que este nuevo arte de gobernar, supone y requiere la producción de subjetivaciones políticas gobernables, por medio de la disminución del aseguramiento social, y el aumento concomitante de la precarización y la batalla para asegurar la seguridad interior (Lorey, 2016).

tipologías edificatorias; pero también se configura a partir de elementos históricos, sociales, relacionales.

La conformación de una determinada trama urbana está condicionada, en primer lugar, por la *situación* geográfica del territorio (relieve, hidrografía, tipo de suelo, etc.), pero ella puede asumir diversas *formas* a partir de la incorporación y composición de distintas arquitecturas, organizaciones funcionales, usos y valores simbólicos.

Lo fundamental de la existencia de una *trama* es que *produce regularidades*: envuelve patrones, esquemas, modelos, que se repiten una y otra vez en un movimiento de serialización e iteración, que otorga previsibilidad y orden a los comportamientos y la coexistencia social en el ambiente urbano. Desde esta perspectiva, lo problemático y lo dificultoso aparece en la ciudad y en aquellos casos y lugares donde la trama no se haya desarrollada, o bien, se encuentra interrumpida por alguna problemática urbana, alguna forma de *no-ciudad*.

Respecto de ello, la racionalidad urbanística procede definiendo espacios más y menos *adecuados*. A unos espacios urbanos densos, desarrollados y consolidados opone *otros* que interrumpen la regularidad, desajustados de la trama, inadaptados, desordenados, degradados. Estos *territorios inadecuados* son postulados y construidos como espacialidades transformables y reformables, superficie de despliegue de las renovadas propuestas urbanísticas. Desconsiderando sus condiciones actuales de habitación, edificación, usos, etc., el lenguaje técnico-urbanístico refiere a ellos como *tejidos blandos, inconclusos, dispersos y vacíos* en una composición discursiva *pretendidamente cierta*, que despliega toda su potencia y funcionalidad biopolítica:

*“Con la construcción de la avenida Costanera, su primera etapa, ya generó una **necesidad de un desarrollo urbano de esa franja que queda entre la ciudad y la costanera**. Hoy es un área totalmente degradada pero ya tiene una **intención de desarrollo**. Y por otro lado está la Franja Costera sur, que **está totalmente virgen todavía, ¿verdad? En sí hay mucha urbanización, hasta tal vez sólo ocupaciones, ocupaciones informales** [...] vos fijate que Asunción probablemente sea la única capital en el mundo que esté invitando a la gente a habitarla. Yo no sé si hay otra capital en el mundo que pueda tener **espacios para desarrollar físicamente**, para densificarla. Asunción tiene grandes **áreas a ser desarrolladas**” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)*

*“Otro de nuestro proyectos es la remodelación y revitalización de espacios urbanos, esos **espacios que dentro de nuestro... nuestro contexto no prestan función**, digamos, en este momento están subutilizados o no se (-) o simplemente son **vacíos urbanos** que no se los ha tomado en cuenta, entonces **se trata de recuperar esos espacios**, pero además se toma **un todo de infraestructuras inconclusas**, en mal estado y qué sé yo,*

que tenemos también, **para incorporarlas dentro de nuestro tejido urbano y ver qué, qué cosas, cómo podría aportar al desarrollo de la ciudad ¿no?, cómo pueden articularse también a estos otros proyectos, porque bien podrían articularse a nuestras centralidades, a nuestros barrios de verdad**" (Estatales02 - La Paz 18-07-13.rtf)

"hay un montón de **tejido blando** en la ciudad de Córdoba que habría que fomentar el desarrollo y habría que expulsar, ¿me entiendes? a este tejido que **no cumple ninguna función más que obstaculizar el crecimiento**" (Empresariales03 - Córdoba16-04-13.rtf)

Dos son respecto de aquello las principales *acciones de gobierno del territorio* enunciadas: *recuperar* e *integrar*. Ambas aparecen como mecanismos o dispositivos de poder al exponerse como administración y ordenamiento de presencias y ausencias en la ciudad. Es preciso remarcar que se trata de un discurso que propone *una verdad de reconquista* de un territorio que se tuvo y se perdió en un efecto de visibilidad que hace aparecer aquellas espacialidades como áreas otrora pertenecientes a la ciudad y hoy sustraídas, malgastadas, dilapidadas, en el avance de la no-ciudad. A partir de allí, se construye como legítimo y necesario *que la trama urbana avance sobre la no-ciudad*, que la regularidad incorpore estas *formas no urbanas* para reconfigurarlas en modos *adecuados* al tejido-ciudad.

Pero, además, su efectividad ancla –no puede establecerse sin- la aparición y despliegue de un conjunto de significantes que definen y *pronuncian la no-ciudad*, permitiendo su identificación directa en el territorio. Sostenemos aquí que el gobierno de la ciudad procede mapeando problemáticas que, en su doblez, en la misma operación, constituye como alternativas. Esta captura del territorio *vuelve observables determinados problemas de la no-ciudad*, al tiempo que *los traduce como oportunidades urbanas*; es una racionalidad que define el problema a partir de delimitar su resolución.

A continuación presentamos, organizadas en distintos apartados, aquellas cadenas de significantes sobre la *no-ciudad* que juzgamos más relevantes, en función de su recurrencia e *insistencia* en los discursos de nuestros entrevistados. Exponemos, también, el camino que se propone desde el *esclarecimiento del problema hasta la demarcación de su resolución*.<sup>241</sup>

---

<sup>241</sup> Dice Ciuffolini (2017: 1) "la racionalidad neoliberal ha redefinido de manera integral la reproducción de las relaciones de poder: se implantó un nuevo lenguaje de razón que organiza nuestras percepciones y acciones y define los problemas y las estrategias de solución. Sus principios y normas están profundamente inscriptos no sólo en políticas

### ***Informalidad, eficiencia y homo economicus: el camino a la regularización***

En primer lugar, encontramos la cadena *ocupación informal-espacio subsidiado-vacío urbano* como una composición discursiva que informa un dispositivo de exclusión-inclusión típico de la gubernamentalidad neoliberal. Si las *intenciones de desarrollo* que fundan la recuperación no están de antemano definidas, o sólo lo están de manera vaga y como ideas generales, produciendo un campo libre para el despliegue de las dinámicas del mercado, lo que sí aparece explícitamente delineado y delimitado es la promoción y asimilación de los asentamientos informales como principal problemática socioeconómica urbana.<sup>242</sup> Allí, en una primera instancia, *la informalidad es fabricada como problema*, en cuanto costo económico:

*“Y genera un compromiso más, un adicional gratuito porque ni son contribuyentes, ni son ciudadanos de Asunción, son informales, ¿verdad?, son ocupaciones. A quienes se tiene que atender siempre y cuando se producen los sucesos, ¿verdad? Encima se les provee de energía gratuita, servicio de agua corriente gratuito. Ellos están en casas precarias, pero con esos servicios básicos. Son costos adicionales a la ciudad, y al gobierno central [...] Es el cinturón que nos está envolviendo” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)*

*“sabés qué pasa que, por ejemplo, siempre decían hay el efecto luces de las ciudades, las ciudades grandes TE LLAMAN [...] Lo que HAY ese fenómeno, no sólo se la urbano a urbano, sino de lo urbana (-) del rural-urbano HAY. Pero en otras condiciones, lo peor es que estas personas del área rural se van asentando en cordones de pobreza en áreas periurbanas, donde no tienes uno acceso a servicios, son terrenos que no están regularizados o no están dentro de las manchas urbanas que delimitan los municipios. Sino que como no estás dentro de la mancha urbana ni de crecimiento ni de expansión que tienes, tienes problemas digamos también, no te dan servicios, para el Estado el problema es que no pagas impuestos, tienes niveles de inseguridad más altos. Lo que te generan otro tipo de sinergias. Imaginate, como Estado tampoco puedes entrar porque no tienes condiciones” (Estatales06 - La Paz 26-07-13.rtf)*

Es visible aquí el modo en que la racionalidad neoliberal extiende la *forma empresa* al territorio-población de la ciudad, al dictaminar el carácter ineficiente

---

gubernamentales y prácticas institucionales, sino en la propia subjetividad de los individuos”.

<sup>242</sup> Es importante aclarar aquí que, como rasgo de esta racionalidad urbanística, las alusiones a la informalidad *nombran* los territorios habitados por los sectores populares urbanos, y *excluyen* otras formas de uso y ocupación del suelo que, en términos concretos, también pueden darse en forma extralegal, irregular, al margen de los sistemas impositivos, etc. (tal es el caso de algunos loteos y urbanizaciones producidos por las inmobiliarias, entre otros). Es también por ello que sostenemos aquí, como específico de la fabricación de la informalidad como problema, su funcionamiento como parte de un *discurso de verdad sobre la no-ciudad* en la métrica de la racionalidad urbanística neoliberal.

de la informalidad como patrón de ocupación y habitación del espacio urbano. Allí la espacialidad es procesada y evaluada en función de una lógica costo-beneficio que afirma a los *informales* como *mero costo* y *población subsidiada* y los impugna como responsables del desguace de los *recursos públicos* de la ciudad en detrimento de la *urbanidad contribuyente*. Como parte de ello, se enuncia la necesidad de poner punto final a la *provisión gratuita* de soluciones y servicios urbanos y se plantea la tensión entre *no-ciudad/informalidad/subsidio* y *recuperación/formalización/desarrollo* como uno de los dilemas centrales del gobierno de la ciudad.

Más aún, desde esta métrica, la informalidad no es sólo procesada como *gasto de la urbanidad contribuyente* y *beneficio de la población subsidiada*, sino, también, aprehendida y considerada como resultado de la elección racional y calculada de los individuos en la ciudad. Se trata de una mirada que tiene como base un paradigma economicista e individualista. Éste conjetura un cálculo individual que considera y compara los costos y beneficios de vivir en la formalidad o la informalidad<sup>243</sup> para resolver –y *autogestionar*– a partir de allí las soluciones habitacionales, laborales, económicas. En suma, asume que si para un individuo la relación costo/beneficio de la resolución formal/informal de la vida se muestran favorables a la segunda, éste optará por ella sin más, siendo responsable individualmente por las consecuencias de ineficiencia territorial y económica para la ciudad.

El *problema de la informalidad* se construye, entonces, en la tensión entre los cálculos individuales maximizadores de la eficiencia y la racionalidad urbanística que procura la eficiencia de la ciudad como un todo (y que debe, por tanto,

---

<sup>243</sup> Hernando de Soto se constituye como uno de los principales referentes de los debates a cerca de la informalidad, desde una perspectiva neoliberal. Su libro “El otro sendero”, publicado en 1986, tuvo una enorme repercusión en políticas urbanas a nivel mundial desde la década de los 90; configurando en buena medida no sólo las decisiones estatales y orientaciones de los organismos multilaterales, sino también, buena parte de los debates teóricos sobre las problemáticas de la urbanización contemporánea. Allí, propone considerar como costos de la formalidad tanto aquellos referidos al acceso a ella: tiempos, gastos, burocracia, corrupción y utilidad perdida; como a la permanencia: principalmente lo atinente a lo impositivo. Como costos de la informalidad toma en cuenta y especula sobre todo lo que implica la resolución de los escollos propios de la expulsión de la legalidad: tener que evitar la sanción, los riesgos derivados de no aprovechar los beneficios del sistema contractual legal, las formas de coerción extralegales, la necesidad permanente de moverse de un lugar a otro por las amenazas de desalojos, etc.

activar mecanismos de regulación de aquellos) y que postula el proceso de formalización como métrica indiscutida de la *eficiencia urbana*.

Se propone, por ello, un esquema de intervención sobre las acciones y decisiones de los individuos (la *conducción de sus conductas*) que promueve propagandísticamente las *ventajas* de entrar a la formalidad y, al mismo tiempo, procura aumentar los costos de permanecer en la informalidad. Y lo hace desde un paradigma que apunta en una doble dirección: por un lado, hacia la idea de seguridad jurídica y la disminución de riesgos; pero, también, proponiendo un horizonte que vincula el *mejoramiento socioeconómico* y el emprendedurismo individual a una *eficiencia urbana* global.

Por todo ello, las políticas habitacionales y de infraestructura urbana se articulan crecientemente con programas de microcréditos y microemprendimientos que buscan reconvertir a los *informales*:

*“es un trabajo de educación cívica. Y empiezan a entender **las ventajas de formalizarse**, porque muchos te dicen “no, ¿yo para qué quiero formalizarme?”. En serio, yo me he quedado (...) Para muchos de ellos por ejemplo que venga el agua y los inunde, sale un tiempo, se va a un campamento, y vuelve. Ese no es un problema para ellos. Pero ellos te dicen: “No, si me formalizo voy a tener que pagar impuestos, voy a tener...”. Pero vas a tener más posibilidades también. **Si vos te formalizás, vas a tener una propiedad, con un título. Vos podés hipotecar esa propiedad, vos podés tener dinero.** Vas explicando todo eso, y después van entendiendo las ventajas de pasar de la informalidad a la formalidad. Que es también un proceso de mejoramiento de(-) nosotros le llamamos mejoramiento socioeconómico de la población, ¿verdad? Que era, es, un programa que debe acompañar al tema de la vivienda social. **La vivienda social no es darle el terreno, el título, qué sé yo, y después no poder mantener eso. Tiene que venir acompañado de programas de mejoramiento económico, que son microcréditos, capacitación, formación de microempresas”** (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)*

Aquí resulta importante resaltar la centralidad que se otorga en el relato de nuestro entrevistado al establecimiento de los derechos de propiedad y la titulación de la vivienda como puerta de acceso al *dinero* y la *formalidad*. Allí, lo relevante respecto de la regularización de los títulos de propiedad<sup>244</sup> es que ésta

---

<sup>244</sup> Salvando las distancias, el argumento de los beneficios derivados de la expansión de los derechos de propiedad sobre la tierra, de la regularización de las tenencias extralegales y el reparto de tierras bajo la métrica de la propiedad privada, sustentó gran parte de las (contra) reformas agrarias estatistas en América Latina. A través de ellas, muchos Estados buscaron desarticular los movimientos campesino-indígenas, bajo el postulado de que la propiedad privada de la tierra servía para pacificar los territorios en conflicto y para promover el conservadurismo entre los beneficiados (que ahora se dedicarían a proteger la propiedad privada). Además, numerosos estudios dan cuenta de cómo un número considerable de los campesinos beneficiados terminaron por vender

se formaliza como valor de cambio, siendo introducida en todo un circuito económico urbano que incluye desde la base tributaria y las empresas prestadoras de servicios públicos, hasta los mercados financieros e inmobiliarios. Algo similar ocurre con el mejoramiento de la infraestructura urbana:

*“Nosotros lo que queremos hacer es localizar áreas(-) cargar un área determinada que se construyan ahí, entonces vamos liberando, vamos cargando y vamos recuperando esos terrenos [...] **no hay ninguna intención del gobierno central, ni mucho menos del gobierno municipal, de afectar o generar conflicto ahí. No es el interés de nadie.** ER: Se va a buscar la forma de(-) EO: **Lo que sí sabemos en el fondo es que al construir esta infraestructura, hecha la costanera y todo eso, el mercado se va a encargar de ir comprando todo eso y va a terminar finalmente también, así como fue Buenos Aires, es un tema que nadie puede parar [...]** **A la larga va a aparecer el inversionista "¿cuánto valen los terrenos? ¿Diez? Te pago cien"**” (Estatales03 - Asunción 04-02-14.rtf)*

Según Davis (2006), las políticas de mejoramiento de villas, favelas y asentamientos comenzaron a ser propugnadas en países periféricos por el Banco Mundial -el policía bueno de Bretton Woods- a partir de la década del '70<sup>245</sup>. Si hasta entonces sus directrices acerca del gobierno urbano se habían orientado hacia la batalla por la eliminación de aquellas espacialidades, a partir de ese momento se comenzó a proponer la *aceptación* de las mismas y la imaginación/creación de *alternativas de progreso* a partir de su reconfiguración y mejora. El autor evalúa que se renunció con ello a toda reforma estructural de la pobreza urbana en favor de una alianza entre el Estado, los organismos internacionales, las empresas y las ONGs como *capacitadores* de los pobres y del despliegue de una cantidad de soluciones microempresariales.

Desde una perspectiva similar, Zibechi (2011) también propone entender las políticas sociales como políticas de gobernabilidad, en función de que las mismas se dirigen a la domesticación del territorio, el congelamiento de la desigualdad y las relaciones de poder y el bloqueo de los conflictos sociales. El autor sostiene que desde la década del 70 el Banco Mundial logró imponerse como referente intelectual para el diseño de políticas sociales y que, tras ello, se instaló el *combate a la pobreza* como el problema social visible, con la legitimación de un nuevo vocabulario (distinto al de la tradición socialista) y con unas metodologías de abordaje que postulan superar la pobreza potenciando la

---

sus parcelas, por la incapacidad para enfrentar los pagos o la imposibilidad de desarrollarlas económicamente. Ver por ejemplo Kay y Salazar (2001).

<sup>245</sup> Los préstamos del Banco Mundial para desarrollo urbano pasaron de 10 millones de dólares en 1972 a 2.000 millones en 1988, con 116 programas de urbanización en 55 países.

*productividad de los pobres*. Pero, además, indica que desde la primera década del siglo XXI, y como una estrategia para enfrentar la coyuntura de las insurgencias y la deslegitimación del *modelo neoliberal*, el Banco Mundial propuso un enfoque más integrado del desarrollo que conlleva la extensión de la economía social o economía solidaria en las políticas sociales.

En línea con ello, las políticas de regularización y mejoramiento persiguen la integración de los territorios y las poblaciones a las dinámicas del mercado urbano. Entonces, la producción del tejido-ciudad y la integración a *la trama* aparecen subordinadas a una lógica mercantil y se vinculan de manera directa con las operaciones espaciales que mencionamos en el capítulo tres como características de la *ciudad de las corporaciones*.<sup>246</sup>

En términos concretos y efectivos, las políticas de *mejoramiento del medio* conllevan intervenciones *mínimas y necesarias* en el hábitat en procura de que luego sean *los pobres-ya-formales* quienes abandonen el *quedantismo villero* (Blaustein, 2006) y se preparen de la mejor manera posible para buscar y crear soluciones propias en el medio urbano.

Aquellas son acompañadas por toda una retórica que elogia la praxis individualista y propone “ayudar a los pobres a que se ayuden a sí mismos” (Davis, 2006: 81), en un abordaje y actuación sobre las poblaciones populares que procede prioritariamente por el impulso de las *libertades*, interpellando a los sujetos como *empresarios de sí* (Foucault, 2010a).

Las poblaciones populares son sometidas, de este modo, a políticas de abordaje del *problema de la informalidad*, informadas según la “valorización” neoliberal de los individuos: allí priman la iniciativa libre, la autoempresarialidad, la autogestión y la responsabilidad sobre sí (Gago, 2014). Aquellas son las cualidades valoradas y buscadas. El gobierno de la ciudad produce al *formalizado* como un homo economicus; las políticas de regularización y mejoramiento esperan de él un máximo desarrollo del ethos empresarial, la responsabilidad individual y el autocontrol.

Ahora bien, si como advertimos en el capítulo cinco, el homo economicus es considerado en la racionalidad gubernamental como aquel que responde

---

<sup>246</sup> Hablamos allí de la densificación, incorporación, renovación, zonificación.

sistemáticamente a las transformaciones en el medio, lo fundamental es aquí la *aceptación* de la realidad, para luego *regenerarla y mejorar la población*:

*“todas las laderas prácticamente son lugares que no debería construirse viviendas pero se están construyendo, y se sigue haciendo proyectos de mejoramiento, **hay el programa de mejoramiento de barrios aquí en la ciudad de La Paz, y está replicándose en otros lados**, ha ido ya a Ecuador, ha ido a Guatemala. Entonces, **ese concepto de mejorar esos barrios se está exportando ya**, y eso es propio de La Paz. Cuál es la política, en el sentido de que ya vive gente ahí, entonces los dejamos así como estaban, sin accesos, sin servicios, sin nada, o les damos (-) **de alguna manera les damos cobertura**, lo que se ha escogido es hacer un mejoramiento para que se les de esa cobertura, se les mejore vías de circulación, servicios y demás de alguna manera consolide, pero no necesariamente que a través de eso ya esté (-) que el terreno ya sirva. El terreno va a seguir así y si hay algún deslizamiento o algún problema posterior, va a seguir habiendo, pero **por lo menos va a ser menos el impacto** y por lo menos la calidad de vida de los beneficiarios en esos lugares sube, se eleva, **y ellos mismos ya se preparan de mejor manera y van a buscar otras soluciones para consolidar sus lugares de vida ¿no?** O directamente en algunos barrios que hay fallas geológicas, tengan que ciertamente abandonar esos lugares y buscar otros lugares de vida” (Estatales04 - La Paz 24-07-13.rtf)*

Más aún, en línea con lo que anticipamos en el capítulo cinco acerca de la integración como tecnología de gobierno, las políticas de regularización y mejoramiento de los territorios populares urbanos se imponen también como dispositivo de *ciudadanización*. De un lado, la integración a la trama urbana enlaza la mejora de las condiciones materiales del hábitat con el ingreso al mercado formal urbano y la inscripción a los sistemas normativos e impositivos; y, por otro, produce el acceso mercantilizado a los bienes y servicios urbanos como condición misma de inserción en una ciudadanía regular organizada en torno –o tendencialmente reducida a- la lógica del consumo. La integración urbana construye ese particular horizonte de pertenencia a la ciudad.<sup>247</sup>

### ***Informalidad, peligrosidad y riesgo: el camino a la erradicación***

Como parte de la misma racionalidad urbanística y vinculado a lo anterior, la *informalidad* es también indicada como problemática urbana en función de una

---

<sup>247</sup> Respecto de ello, uno de nuestros entrevistados en la ciudad de La Paz decía: “Entonces, el señor presidente ha dado una ley, pues ahí hemos entrado todos nosotros. Ahí él va a dar a todos los compañeros igual, pues todos están con esa documentación ya. **NOSOTROS QUEREMOS ESTAR AQUÍ PAGANDO IMPUESTOS, PAGANDO COMO VIVEN LOS CIUDADANOS**. No queremos gratuita tampoco, queremos pagar de luz, agua, todo, como viven así, ¿no? Entonces el alcalde no nos quiere dar, pues, este lugar” (Barriales02 - La Paz 13-07-13.rtf)

segunda cadena de significantes que conduce a resoluciones disímiles. Esta cadena inicia por el mismo eslabón: la *ocupación informal*, pero la enlaza ahora a las nociones de *espacio degradado* y *peligrosidad*.

Allí la condición de degradación se establece como consecuencia *evidente* de la informalidad y articuladora *efectiva* de toda clase de riesgos, violencias, delitos. El medio informal -los asentamientos populares- es construido como *espacio peligroso/ fuente de peligrosidad*, y la política de recuperación/formalización/desarrollo aparece ya no como procura de eficiencia urbana, sino batallando “contra las drogas y el delito”:

*“El problema es que la peor zona de Asunción está en ese lugar; en el mejor lugar está la peor gente, sin menospreciar. Porque hay gente buena, humilde, pero hay mucho micro traficante de droga, hay mucha gente que está mimetizada en la pobreza pero porque nadie entra ahí. Son lugares como, no sé, como Fuerte Apache en Buenos Aires, ¿verdad?, que uno no puede acceder, no puedes entrar ahí. Y ellos están ahí. Entonces yo no me voy a hacer una inversión ahí, rodeado de gente. Porque es un problema comercial, no es un problema de discriminación, ¿verdad? Es difícil hablar de esto” (Empresariales05 – Asunción 04-02-14.rtf)*

*“En esta primera etapa se han relocalizado 450 familias y se demolió el barrio más duro de todos los bañados. ER: ¿Cómo es el barrio? EO: El chino. Se demolió. Se demolió pero bien, trabajando con la gente. Salvo algunos, ¿verdad? Porque los más duros en esos barrios por supuesto son los que viven de la informalidad: son los usureros, son los reducidos de objetos robados y son los que(-) los dealers de la droga. No, no... No es fácil ahí. No es fácil. La gente que vive ahí son víctimas de estos tipos hoy día [...] yo siempre fui muy claro con todo esto: si el proceso de formalización, de recuperación, de desarrollo del sector, no continúa, no avanza sobre la informalidad, la informalidad va a avanzar sobre esto y se va a perder” (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)*

*“me parece que año a año es cada vez peor. Es más, hay lugares ahora en la ciudad que directamente no se puede vivir. Están viendo que el entramado social se ha destruido. Estos barrios que (-) con los colegios que no dan clases porque los agarran a balazos, que todos son (-) toda la gente del barrio mercadea droga al menudeo y que se agarran a tiros (-) los chicos de trece años andan armados, que la policía los sí (-) ahora hay un barrio sitiado y la semana pasada hubo otro barrio sitiado. Eso en la década de los noventa no pasaba y no sé si no va a seguir pasando. Lo más probable es que siga pasando. Esa degradación, me da la sensación, como que va evolucionando (...) Me parece que la pobreza trae como consecuencia todas esas cosas. Falta de educación, falta de seguridad, falta de expectativas. A los chicos no les importa si están vivos, si están muertos. Si se crían en ambientes... no sé, complejos. Donde no hay valores, donde no hay principios, donde la expectativa es ver si van (-) aprenden a robar antes que a escribir” (Empresariales06 - Córdoba 21-05-13.rtf)*

*“¿qué es el entorno de ellos? Usted recicla, sus hijos siguen reciclando. Usted es pescador, sigue siendo pescador. El que es reducidor, son reducidos y asaltan. El que vende droga, es todo un negocio de familia. Entonces quitarles de ahí también es la posibilidad de mostrarles que hay otro entorno que les puede ser beneficioso, si no*

*para ellos por lo menos a la familia, ¿verdad?” (Estatales04 - Asunción 11-02-14.rtf)*

Bajo la norma neoliberal, la informalidad se erige como equivalente de pobreza, y ambas son afirmadas como funciones de descomposición social, crimen y violencia, términos que se vuelven intercambiables en un discurso que construye un saber-poder sobre los territorios populares, y lo dispone como un discurso de verdad.

Además, aquello se presenta en los relatos con la fuerza irrefrenable de la *evolución*, fabricando la idea de una *relación forzosa e irreversible* informalidad-degradación-peligro que configura espacios-población patológicos en la ciudad y que demanda una operación ecológico-inmunitaria: la eliminación de esa *no-ciudad* en pos de la protección de la vida urbana.<sup>248</sup>

En los relatos de nuestros entrevistados, este abordaje del territorio-población aparece precisamente informado por la idea de una *cultura de la pobreza*, a modo de socialización-contagio violento de la totalidad de los habitantes de los asentamientos informales (“mimetizados en la pobreza” indica un entrevistado). Basada en el isomorfismo entre territorio, sociedad y cultura, aquella definición construye una verdad que acopla *territorio informal-sujetos peligrosos*, e informa el dispositivo central del *racismo* contemporáneo al establecer “un corte en el ámbito de la vida que el poder tomó a su cargo: el corte entre lo que debe vivir y lo que debe morir” (Foucault, 2010b: 230).

Dice Foucault:

Si el poder de normalización quiere ejercer el viejo derecho soberano de matar, es preciso que pase por el racismo (...) Desde luego, cuando hablo de dar muerte no me refiero simplemente al asesinato directo, sino también a todo lo que puede ser asesinato indirecto: el hecho de exponer a la muerte, multiplicar el riesgo de muerte de

---

<sup>248</sup> En su análisis del racismo en el Estado moderno, Foucault describe el vínculo que se anudó rápidamente entre la teoría biológica del siglo XIX y el discurso del poder. Al respecto indica: “En el fondo, el evolucionismo, entendido en un sentido amplio (...) se convirtió con toda naturalidad, en el siglo XIX, al cabo de algunos años, no simplemente en una manera de transcribir en términos biológicos el discurso político, no simplemente en una manera de ocultar un discurso político con un ropaje científico, sino realmente en una manera de pensar las relaciones de la colonización, la necesidad de las guerras, la criminalidad, los fenómenos de la locura y la enfermedad mental, la historia de las sociedades con sus diferentes clases, etcétera. En otras palabras, cada vez que hubo enfrentamiento, crimen, lucha, riesgo de muerte, existió la obligación literal de pensarlos en la forma del evolucionismo” (2010b: 232).

algunos<sup>249</sup> o, sencillamente, la muerte política, la expulsión, el rechazo (2010b: 231).

En este sentido, sostenemos aquí que las políticas de eliminación de los asentamientos populares pueden ser conceptualizadas como *prácticas de racismo urbanístico*. Desde el momento en que la informalidad es aprehendida en su peligrosidad, se aleja de las políticas de regularización y mejora para demandar *soluciones finales*.

La erradicación y desaparición del *medio informal* aparece como alternativa válida para el reordenamiento del territorio y con ello se presentan: la destrucción de villas y asentamientos y posterior relocalización de las familias en barrios/planes de viviendas sociales, los desalojos indemnizados, y/o los desalojos a secas.<sup>250</sup> La *recuperación de esos terrenos para la ciudad* crea oportunidades para la extensión de la *trama* y los negocios urbanos, mientras que para las poblaciones populares ofrece —en el mejor de los casos— nuevos y lejanos *ambientes de vida*.<sup>251</sup>

Existe también una segunda acepción de la cadena *ocupación informal-espacio degradado-peligrosidad* donde ésta es presentada específicamente como *riesgo ambiental*, ya sea respecto de un asentamiento en concreto, o de la ciudad como un todo. Se trata de una modalidad presente en los tres casos de estudio y que

---

<sup>249</sup> Una de nuestras entrevistadas del bañado sur de la ciudad de Asunción lo indicaba así: “Vemos que eso es lo que ellos quieren, ¿verdad?, **que nosotros nos desaparezcamos acá. Que los jóvenes que están en la droga, por algo están ahí muriéndose.** Y hay vendedores de droga que lucran y que los que tienen que hacer no hacen nada. Porque ¿por qué no se persigue y por qué no se ELIMINA? ¿Por qué no se elimina si se puede?” (Barriales04 - Asunción 10-02-14.rtf).

<sup>250</sup> Como se indicó en el capítulo cinco, una de las modalidades previstas en el Plan Maestro de la Franja Costera para lograr la erradicación de los bañados, incluye el ofrecimiento de un monto de dinero a las familias —supuestamente proporcional a la cantidad de años de residencia en el lugar, y a las mejoras realizadas en dicho espacio—, a cambio de su desplazamiento “voluntario”.

<sup>251</sup> “La gente pudo comprar las casas, **su cambio de vida es radical en algunos casos, sobre todo por el ambiente**, por el entorno. Salieron de ese entorno, porque ustedes saben La Chacarita es un lugar donde el microtráfico, el narcotráfico, y los reducidos están muy fuertes. Entonces cuando estaba ahí la gente no podía hablar. Hoy sí pueden hablar. Y cuentan ahí su experiencia, no volverían nunca, dicen "es cierto, acá tenemos que pagar pasaje", pero ponen de contrapeso lo que es tener algo suyo. Algo que mejoran porque ya es suyo y **seguros que pueden salir a la calle, que pueden sentarse porque nadie les roba.** O sea, dentro de todo, nosotros una pequeña cosa resolvimos” (Estatales04 - Asunción 11-02-14.rtf).

se erige como principal argumento explícito en los discursos estatales sobre las erradicaciones.<sup>252</sup>

La racionalidad urbanística contemporánea codifica la precariedad de las condiciones materiales de vida de los sectores populares en la ciudad en una clave que anuda los significantes de *vulnerabilidad socioambiental* –sentido que construye a estos sectores como *poblaciones a asistir*- y de *responsabilidad ambiental* –sentido que los apunta como *poblaciones culpables*:-

**“Pero tampoco esta ley va a evitar que haya deslizamientos ¿no? tenemos pendientes muy fuertes, tenemos muchas aguas subterráneas, en toda la ladera oeste es llena de aguas subterráneas, tú encuentras agua en cualquier lugar ¿no? ojos de agua, vertientes, etcétera. Entonces **MÁS los asentamientos humanos que existen ahí** que, en muchos de los casos no tienen servicios básicos, en buena forma digamos, la media tiene pero hay muchos que están obsoletos, qué sé yo, **entonces se genera mayor riesgo ¿no?** [...] en el año 2011 se ha generado el mapa de riesgos, se llama, en el cual sí se ha identificado todas estas áreas, toda nuestra mancha urbana se puede decir, está categorizada como bajo, mediano, alto riesgo [...] es una directriz para no dar muchas aprobaciones y qué sé yo ¿no? (...) ER: imagino que con la nueva ley debe haber muchos asentamientos previos que no cumplen con ese uso de suelo. EO: así es. O sea, **se ha planteado la reubicación de esos asentamientos, sin embargo el costo es demasiado alto ¿no?** y es muy complicado que, inclusive ya en áreas de desastres, bueno, no sé si desastres, porque en el megadeslizamiento, si bien ha habido ese fenómeno, pero no ha muerto nadie ¿no? entonces no ha habido ninguna persona muerta. Entonces, en estas áreas, **para el megadeslizamiento sí se han identificado sectores que... tendrían que ser desocupados por (-) justamente por ese riesgo que (...)** Y ha sido muy difícil la concertación, se han logrado concertaciones, se ha llevado, se ha logrado la movilidad de ciertos barrios hacia otros sectores más seguros, pero ha sido muy complicado, muy difícil. ER: ¿por ejemplo, cuáles han sido? EO: bueno, toda la parte de la cresta del megadeslizamiento, Pampahasi central, que eran dos cuadras que estaban afectadas, dos manzanas que estaban afectadas, entonces, **esas sí o sí tenían que desocuparse y tenían que demolerse las viviendas** porque estaban (...) entonces generando mayores problemas” (Estatales02 - La Paz 18-07-13.rtf)**

**“una gente ambientalista decía: ‘no es que el río inunda las costas. Lo que pasa es que el río tiene un espacio propio de, ¿cómo se dice?, un espacio propio de fluctuación, y la gente va y ocupa ese espacio propio’. No es que la gente se inundó. La gente estuvo en el lugar del río. Ese es el punto”** (Estatales01 - Asunción 01-02-14.rtf)

**“Asunción no tiene zonas de riesgo, sí tiene ocupaciones informales. Si estas ocupaciones no se hubieran dado, ¿verdad?, en estos sectores de cotas inundables, nosotros no tendríamos problemas de emergencias. **Simplemente las ocupaciones informales hacen que tengamos emergencias cada vez que sube el río**”** (Estatales02

<sup>252</sup> No nos explayaremos aquí al respecto, dado que en el capítulo cinco ya se advirtió sobre el recurso a la emergencia ambiental como parte de las tecnologías de poder características del neoliberalismo urbano, y que más adelante en este mismo capítulo nos ocuparemos de analizar de modo específico la producción de un discurso de verdad acerca del vínculo ciudad-naturaleza.

- Asunción 04-02-14.rtf)

Existe aquí una lectura que construye *territorios de riesgo* y se desvincula de las condiciones y procesos sociales y económicos que comportaron el origen de estos asentamientos y espacialidades urbanas. Tras la invisibilización de las desigualdades estructurales que determinan la precariedad urbana se señala a los asentamientos populares como enemigos de una *posible sustentabilidad urbana*. En los relatos, las *ocupaciones informales* son expuestas como *fragmentos urbanos generadores de catástrofes* y desastres, y el riesgo y la emergencia lejos de erigirse como patologías de la forma urbana (Davis, 2006), aparecen como acontecimientos excepcionales *ocasionados* por un territorio-población específico.

Tal como lo indican De la Vega y Hernández (2011), la emergencia marca la necesidad de proveer soluciones inmediatas, efectivas y rápidas ante hechos impredecibles, y coadyuva a expandir las fronteras de lo legítimamente posible, mientras cercena la fuerza de cualquier tipo de cuestionamiento. Pero, además, la configuración del *riesgo* habilita toda operación de reordenamiento urbano en función de proponer un incuestionable *paradigma ambiental correctivo-preventivo* (volveremos sobre ello más adelante en este capítulo).

Resta indicar aquí que, como parte de la misma *racionalidad urbanística*, la primacía de uno u otro criterio de producción y abordaje de *la informalidad como problema*, la activación de una u otra cadena de significantes y sus formas de resolución aparejadas, depende en cada caso de un conjunto amplio de factores concernientes a las dinámicas de legitimación y asentamiento de las relaciones de dominación, a la disponibilidad de recursos financieros y al estado de las relaciones de fuerza y los *intereses* en juego.<sup>253</sup> En este sentido, el límite entre la parte *capaz de integración* y la parte *incurable*, entre el peligro *domesticable* y la *transgresión del límite tolerado*, permanece siempre inestable y sujeto a posibles desplazamientos.

### ***Desregulación, especulación y dispersión: enemigas del desarrollo***

Si bien la informalidad urbana es sin duda la principal definición de la *no-ciudad* que debe combatirse en pos de la *urbanidad*, tal como advertimos, aquella

---

<sup>253</sup> Dice Cavaletti “la seguridad es desde siempre climática: funciona según proporciones, zonas, corrientes, intensidades, equilibrios” (2010: 194).

reaparece en múltiples señalamientos. La articulación *desregulación del territorio-especulación-dispersión*, indica para nosotras otra visibilidad de ello, y la resaltamos aquí como rasgo fundamental de la *racionalidad urbanística* contemporánea por considerarla de particular relevancia para comprender algunos puntos de convergencia y divergencia entre el gobierno de la ciudad y las formas de producción de su espacio.

Un lugar común en el discurso de los actores estatales acerca de la expansión de la actividad inmobiliaria urbana denuncia el abordaje permisivo y/o desregulado del suelo urbano de parte del mismo Estado, y lo señala como causal o condicionante principal del tratamiento y tenencia especulativa de aquel por parte de personas físicas y empresas. Específicamente, se refiere y apunta contra el acaparamiento de tierras “sin desarrollo” y la actividad del loteamiento “sin urbanización”, las que a su vez son entendidas como creadoras de dispersión urbana:

*“ER: ¿Cuál fue el proceso de producción de estas ciudades? Estas urbanizaciones no son(-) no tienen nada que ver con(-) son negocios financieros, con altísimos intereses, pero cuotas muy bajas. O sea, además te están vendiendo tierras donde no hay nada, ahí no hay calles, ahí no hay servicios muchas veces [...] Si yo quiero hacer ciudad acá, hago donde se me da la gana; con unos mínimos trámites -y ni siquiera te hablo de corrupción, ¿eh?, que es otro componente. Ni siquiera. Si no que te hablo de la debilidad institucional del sector público [...] Y bueno, eso paga la calidad de vida de las personas y pagan terceros, pagan los tiempos (...) del Gran Asunción, hay gente que pierde plata, más de dos horas de ida y de vuelta [...] Ayer justamente estaba revisando unos estudios de transporte, y del centro de Asunción en hora pico al límite, ya son 50 minutos, más o menos. Y luego (...) y tenemos dos horas de desplazamiento. Lo cual es insólito, ¿verdad? Por otro lado, la gente se está yendo allá afuera a la no ciudad. ER: ¿Y qué sería la "no ciudad"? EO: Y es la "no ciudad" porque se toma - alguien que tiene dinero, una inmobiliaria- compra una quinta, o una estanzuela, 100 hectáreas, 200 hectáreas, 50, 20, y le llaman urbanización, pero no son urbanizaciones, son loteamientos. "No ciudad" porque ahí no hay infraestructura [...] Se hacen loteamientos” (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)*

*“El problema, digamos, del suelo, es un problema casi en todas las ciudades principales de Bolivia, restricciones, no hay suelo seguro, urbanizable, suelo seguro, SANEADO digamos, que tengas las documentaciones, un problema GRANDE que se tiene a nivel nacional es estos procesos de regularización que se vienen haciendo. Los suelos, la mayor parte, en un gran porcentaje, están en poder de especuladores, de loteadores que se llama aquí ¿no?, que utilizan estas tierras, estos terrenos con fines de engorde que le llaman, para incrementar el precio, digamos, van generando un mayor precio. Compran una “x” superficie y, digamos, la dejan un cierto tiempo a que se multiplique... sube mucho el tema del precio de la tierra aquí. Ya digamos con otras ciudades, por ejemplo, por el tipo de geografía que tiene la ciudad de La Paz como tal, es más complicado conseguir el suelo, y el poco suelo que existe es suelo caro” (Estatales06 - La Paz 26-07-13.rtf)*

Se postula entonces una oposición entre una urbanidad densa, compacta, sostenible<sup>254</sup>, que debiera regir como horizonte del ordenamiento territorial, y los negocios especulativos sobre el suelo y espacio urbano. Además, esta demarcación de la *no-ciudad* se complementa con un entendimiento específico acerca de diferentes lógicas e intervenciones económicas sobre el espacio urbano. Se trata de la distinción entre un *accionar especulativo* y un *accionar desarrollista*, que condena al primero y coadyuva a la legitimación del segundo. Veamos esto con mayor detenimiento.

Por un lado, podríamos decir que aquello que conceptualizamos -en el primer capítulo de esta tesis- como sistema de valorización de la propiedad del suelo (Topalov, 1979)<sup>255</sup> y operaciones de especulación pasiva (Jaramillo, 2003)<sup>256</sup>, aparece aquí definido e impugnado por la *racionalidad urbanística contemporánea* como accionar especulativo y generador de no-ciudad. De igual manera son reprobadas –por improvisadas, sectorialistas o reduccionistas (guiadas por un interés meramente inmobiliario) algunas proyecciones y decisiones estatales:

**“EO: Santa Teresa, esa sí fue una avenida, un corredor proyectado. Un corredor habitacional. Y ahí es donde te mencioné donde los servicios colapsaron. El servicio sanitario colapsó. Tuvimos que intervenir 17 mil millones de guaraníes, que serían casi 5 millones de dólares, ¿verdad? [...] se proyectó en gabinete, y se proyectó como solución de planeamiento inmobiliario, no urbano. No como desarrollo urbano, ¿verdad? No tuvieron un enfoque de desarrollo urbano. Yo cuestiono como urbanista simplemente, ¿verdad? Pero se(-) ER: ¿Cuál sería la distancia entre un enfoque(-) EO: Inmobiliario(-) ER: urbano integral y un enfoque meramente inmobiliario? EO: La previsibilidad. La previsibilidad, ¿verdad?, de los servicios, inicialmente. Y de un enfoque ya desarrollista, si eso es para edificar, se tiene que prever también la garantía para todo ese sector de los servicios a ser desarrollado. Y a qué horizonte estamos proyectando” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)**

<sup>254</sup> Un acuerdo extendido entre los urbanistas, avala el modelo de *ciudad compacta* sosteniendo que aquel se traduce en: mejoras en el servicio de transporte público, mayor facilidad para la dotación de servicios públicos, aprovechamiento de infraestructuras, sociabilidad y vitalidad urbana, un ambiente favorable para los negocios, preservación de espacios verdes, ahorro de suelo agrícola y una gobernabilidad menos compleja (Chavoya Gama et al., 2009).

<sup>255</sup> Sistema que descansa en la transformación del propietario del suelo en capitalista inmobiliario, que pasará a valorizar con una base capitalista aquella propiedad que con anterioridad poseía como *patrimonio*, sea a través de la actividad de loteo/fraccionamiento (división y acondicionamiento de terrenos), sea a través de la construcción y venta o construcción y arriendo de viviendas. Para más detalle remitirse a la primera sección de esta tesis.

<sup>256</sup> Refiere a la operación de compra de suelo antes de que ocurra su apreciación y su posterior venta, logrando ganancias extraordinarias que dependen de un acceso a información privilegiada y asimétrica. Para más detalle remitirse a la primera sección de esta tesis.

A la improvisación y especulación como formas de producción y gestión del espacio, se opone la defensa de un corrimiento desde *lo inmobiliario* hacia *lo desarrollista*, o bien, desde un *enfoque meramente inmobiliario* hacia un *enfoque urbano integral*. En un discurso y racionalidad que acompañan y sostienen las transformaciones urbanas en curso y la emergencia de la nueva dinámica inmobiliaria que analizamos en los primeros capítulos de esta tesis (que incluye, por ejemplo, la extensión en gran escala de las operaciones de especulación inductiva<sup>257</sup>).

Respecto de ello, los elementos de fondo están definidos por el posicionamiento del empresariado inversionista y desarrollador urbano como un agente principal de la configuración de ciudad, y por el tratamiento estratégico e integral del territorio de parte del Estado que indicamos en el capítulo cinco:

*“Eso sería un enfoque urbano [...] La Franja Costera es lo que hace a la avenida Costanera -el sector de la avenida Costanera- es para **un desarrollo urbano de generar atractivo también, ¿verdad?, para los inversionistas** lo que hace a edificios o torres de habitación, de descanso. Generar un nuevo distrito. Ahí se está proyectando un nuevo distrito, inclusive es con sistema tributario diferenciado, porque por un lado está lo que va a ser el desarrollo de las grandes torres, y por otro lado la solución habitacional al centro administrativo de la ciudad. La intención es que esos 90 mil funcionarios públicos que están trabajando en el centro administrativo de la ciudad puedan tener sus soluciones habitacionales allí, ahí mismo, ¿verdad? Entonces ¿qué hacés?, **solucionás inclusive el problema de la conectividad, la movilidad. Trabajo donde vivo, lo ideal, ¿verdad?** El centro administrativo lo tenés allí, la Franja Costera está acá: soluciones habitacionales por un lado, torres de edificios por el otro. Pero torres con poca tasa de ocupación y con mucho coeficiente de edificabilidad, cosa que no se reste la visión de la ciudad al río, que es lo que se buscó con el plan maestro de la Franja Costera, y se busca, ¿verdad? **Integrar Asunción al río, tanto visualmente como de conectividad.** Entonces para la Franja Costera **es ese enfoque: de un desarrollo inmobiliario pero con criterio de identidad.** Ahí estarían dados todos los postulados de lo que hacen a Asunción capital verde, ¿verdad?” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)*

La racionalidad urbanística coloca la eficiencia, integralidad, previsibilidad y conectividad como rasgos de la ciudad compacta y el *enfoque urbano integral*. Ordena a partir de ello el combate de la no-ciudad “puramente” especulativa, y logra conciliar la gestión estatal del espacio y la rentabilidad del sector inmobiliario en un horizonte de sostenibilidad.

---

<sup>257</sup> Ésta ocurre cuando agentes con gran capital y capacidad para urbanizar, desarrollar y transformar porciones medianas o grandes del espacio urbano, inciden sobre los lugares modificando el uso, la densidad, etc. y logran luego vender a precios que se corresponden con su nuevo uso, aprovechando rentas superiores. Como su accionar involucra la actividad productiva, aparece como tal, en lugar de como una práctica especulativa. Para más detalle remitirse a la primera sección de esta tesis.

### ***Naturaleza, técnica, paisajismo e higienismo***

Ya nos referimos en este capítulo a la centralidad que asume en el relato gubernamental el discurso sobre *riesgo ambiental* y la necesidad de prevenir y corregir -en función de ello- la ciudad. Aquello se presenta para nosotras como síntoma de un paradigma civilizatorio y de dominio del territorio, que se instituye con la pretensión de subordinar los rasgos y ritmos de la naturaleza, a la producción de un orden espacial fabricado y *seguro*, liberado de imprevisibilidades y tempestades.

Dos son las principales formas de inscripción de la naturaleza en el lenguaje y la racionalidad urbanística contemporánea que identificamos en esta tesis: por un lado, *la naturaleza como problema* y -en tanto tal- como una no-ciudad que se debe domesticar en pos de la supervivencia de la *artificialidad urbana* (allí aparece el soporte de la técnica). Por otro lado, *la naturaleza codificada y/o producida como paisaje*, elemento que se entrelaza con lo que hemos dado en llamar un *ambientalismo de clase* en la ciudad contemporánea.

Respecto de lo primero, es necesario marcar que al referir a los condicionamientos naturales de la ciudad, tanto en el caso de Asunción como de La Paz, el relato estatal se remonta al momento de la fundación y emplazamiento de la ciudad, indicando como desafío central de aquel la modificación, contención y domesticación del entorno natural y sus dinámicas.<sup>258</sup> Las características físico-naturales del suelo urbano (barrancas, laderas, ríos, aguas subterráneas) son en todos los casos representadas como accidentes o dificultades del territorio, determinantes y/o enemigas del asentamiento humano en ellas. Y la ciudad es, entonces, una entidad artificial que se erige *en lucha contra la naturaleza*.<sup>259</sup>

---

<sup>258</sup> El discurso estatal no hace referencia alguna, por ejemplo, al despojo de las comunidades indígenas preexistentes.

<sup>259</sup> “Asunción se desarrolla horizontalmente al río desde los inicios, porque era más fácil la instalación, a tal punto que las dificultades más serias se tenían precisamente por las grandes lluvias y los raudales y por el hecho de que cinco arroyos cruzaban lo que es el casco histórico de Asunción hoy. Y esos arroyos recogían a su vez una determinada vertiente de desagües de agua de lluvia y se volvían por eso mismo muy caudalosos y arrasaban con todo. Entonces esta Asunción que retrata (...) en una cartografía elemental a finales del siglo XVII, **es una Asunción que abandonada como posible ruta hacia el Perú, crece trepando los barrancos y protegiéndose de los raudales, no respeta la ordenanza, las disposiciones reales para el trazado de la ciudad de manera ortogonal, etcétera, y es una disposición ambientalmente mucho más eficiente, más segura**, pero que no estaba de acuerdo al orden geométrico al que se

A partir de ello se construye una idea de *progreso* que encumbra las expresiones y herramientas de la *organización técnico-urbano de la vida*, como continuación de aquella lucha originaria y como el horizonte deseado de una espacialidad funcional, eficiente y segura, que se sirve de una multiplicidad -siempre renovada- de desarrollos tecnológicos, y que realiza la humanidad *a distancia* de la naturaleza (embovedados, puentes, túneles, empedrados, asfalto, hormigón, sistemas georreferenciados de alerta temprana y medición exacta de probables fenómenos climáticos, etc.).

En la medida de ese *progreso*, las ciudades muestran un escenario en que la *artificialidad* adquiere una fuerza inusitada, reconfigurando la totalidad de la vida y produciendo incluso la naturaleza como *paisajismo*. Esto se vuelve particularmente llamativo en la introducción del concepto de “lo verde” en los nuevos productos inmobiliarios, pero aparece también en las intervenciones urbanísticas estatales y las políticas de ordenamiento territorial, como elemento característico de los espacios *públicos*:

*“Y, del punto de vista sectorial es un proyecto ambiental, ¿verdad? Es un proyecto ambiental que recupera una zona degradada y convertirla en un parque con un 80% de jardinería. Tiene refugios, tiene paseos, asientos, iluminación, sanitarios, tiene una de las mejores vistas para la bahía de Asunción, la ciudad misma, en un espacio de aproximadamente 15 hectáreas, ¿verdad? Se plantea también hacer una playa mirador. Tiene todo (...) Y va a ser un lugar público, un lugar para esparcimiento”*  
(Estatales05 - Asunción 12-02-14.rtf)

---

alineaba el orden urbano en esa época. Entonces, Asunción hace este crecimiento durante casi 280 años desde su fundación, y luego abruptamente en el transcurso de unos meses, en 1821, cambia esa disposición anárquica pero ambientalmente más eficaz, en favor de una disposición ortogonal geométrica que dicen que arrasó con 500 casas más o menos. Y, sobre todo, **lo más delirante es la pretensión de que por el hecho de ortogonalizar la ciudad desaparecerían los barrancos o las corrientes furiosas de agua**. Por eso es que Asunción tenía hasta hace poco -y hay fotografías- de que los raudales(-). Entonces, ¿qué pasó para que Asunción se desarrollara más hacia el este? Y que seguimos ubicándonos en función de las calles planas, ya que las calles con cuestas era muy difícil pavimentar, el agua se llevaba todos los pavimentos, etcétera. Hasta que yo era bastante ya grande, muchas calles de Asunción en el sentido norte-sur, se pavimentaron recién porque eran enormes barrancos. Había barrios enteros que no se pavimentaban nunca porque eran con mucha pendiente. O sea, **los barrios paisajística y ambientalmente mejores de Asunción no se desarrollaron urbanísticamente porque era muy difícil pavimentarlos y la gente no se instalaba en ellos. Entonces era generalmente asiento de una clase, de una clase marginal o de una clase económicamente más baja, que no podía acceder a los terrenos más caros”**  
(Estatales01 - Asunción 01-02-14.rtf)

“Pero de La Paz siempre le he dicho que tiene sus particularidades, como es un poco ajena a la realidad nacional, por esto de la heterogeneidad de las zonas, cerros, pendientes, ríos, un montón de ríos, que **aquí se va a ver calles íntegras que eran ríos antes, constantemente las están arreglando, están volviendo a embovedar**, porque ya con los años que pasan se caen, se hunden” (Estatales04 - La Paz 24-07-13.rtf)

*“el criterio de la avenida Costanera es ese, ¿verdad? Es una avenida paisajística. No es una circunvalatoria de autopista. **Es una vía urbana, paisajística. Están delimitadas inclusive las velocidades, ¿verdad? Porque te habla claramente en su diseño que permita, dice, el disfrute al automovilista, del paisaje de la costanera, del paisaje del río.** Para esa parte me estabas hablando, ¿verdad?, para ese sector. Y es netamente de **desarrollo de esa naturaleza.** Relocalización. Estamos hablando de más de 1000 familias que están allá, en esa parte [...] **Ese es todavía el cerro Tacumbú. Que es uno de los atractivos también, interesantísimo, pero que está en las(-) ya próximo a los bañados.** Esto es meramente la ocupación [...] *Ocupaciones informales*” (Estatales02 - Asunción 04-02-14.rtf)*

Entendida como paisaje, la naturaleza se vuelve pasible no solamente de ser *conservada* sino también de ser *desarrollada*. Los relieves, los ríos, pasan entonces a ser codificados ya no como riesgos, ya no como problemas, sino como atractivos de enorme relevancia en la promoción de intervenciones y políticas de renovación urbana, que demandan operaciones de *recuperación e integración* en la métrica de la prevención y corrección de aspectos ambientales de la ciudad.<sup>260</sup> Tal es lo que indican nuestros entrevistados respecto de la costanera y el Cerro Tacumbú, que pretenden ser “liberados” de los bañados para volverse así espacios “públicos”.

Ahora bien, en continuidad con ello es preciso afirmar aquí que la racionalidad urbanística habilita en la ciudad *un conservacionismo y un ambientalismo de clase*. Mientras que la naturaleza es abordada como problema en la historia de la ciudad y en la actualidad de los territorios populares urbanos, se postula por otra parte la preservación y producción de ambientes verdes o *naturales* como espacialidades resguardadas para que determinados sectores sociales “vivan bien”.

Ante la destrucción progresiva de la naturaleza, el medio ambiente es fijado como privilegio: si respecto de los bañados se enuncia la necesidad de intervenirlos y “volverlos públicos”, respecto de los espacios de vida de los sectores con mayor poder adquisitivo se propone “respetar lo que se consagró como refugio natural”:

*“hay gente que se fue a vivir en un, qué sé yo, a un descampado, quería escuchar los cantos de los pájaros al amanecer, y qué sé yo, y fue a vivir consciente de las dificultades que tenía para vivir y resulta que después se le instaló otro señor al lado, con el mismo criterio, y una serie de, **ponele que sean mansiones, o que sean casas con parque, pero gente que fue a vivir, que fue a convivir con la naturaleza y vivir en condiciones bastantes duras al principio cuando no tenían todavía ni siquiera servicios.** Pero resulta que hoy día, estos se convirtieron en barrios deseables para la*

<sup>260</sup> Aspectos trabajados con anterioridad en este capítulo.

*inversión y la gente quiere ir y le puso un edificio al lado. A mí me parece que cuando la gente 'Ah, no, la inversión trae trabajo'; sí, pero cuando esa gente necesitó del acompañamiento de la inversión nadie les dio un peso. Entonces **yo digo que la gente tiene que respetar lo que se consagró como un lugar retirado, como un refugio natural, como una posibilidad de vivir lejos del ruido**, etcétera, y que se utilicen las zonas que están habilitadas para hacerlo. Porque finalmente Asunción tiene la liberalidad más absoluta para construir mucho en determinados sitios donde la gente quiere ir a construir en el lugar más tranquilo, cerca del verde, para que en su edificio podamos disfrutar el resto del verde. ¿Y el vecino que está ahí abajo qué? Entonces, yo creo que hay una(-) tiene que haber una conciencia de que **la ciudad tiene que tener límites, tiene que consagrar espacios reducidos para(-) o espacios más tranquilos para que la gente viva bien, etcétera. Y si eso es diferencia de clase, no sé si llamarle diferencia de clase. Pero mucha gente decía por ejemplo antes que país subdesarrollado es aquel donde la gente de los países desarrollados van a respirar aire puro. Bueno, algo por el estilo. Yo sigo apostando a una especie de subdesarrollo ambiental que nos permita, qué sé yo, contactar con la arena, con el agua limpia, etcétera, que no haya ninguna forma de polución ambiental ni sonora ni visual ni de ninguna clase. Pero acá la gente está echando árboles para poner carteles publicitarios y que se vean. Me parece horroroso**" (Estatales01 - Asunción 01-02-14.rtf)*

Aquí se tensiona la idea de progreso técnico que indicamos al comienzo de este apartado, para dejar lugar a un "subdesarrollo" que conserva espacios naturales como parte de la ciudad. La misma noción de *espacio consagrado*, da cuenta del modo en que las tradicionales clases dominantes buscan fijar los beneficios y privilegios históricos: el espacio *ganado* es para ellos un espacio sagrado, intocable. Si el resto de la ciudad es susceptible de ser "recuperada", transformada, estos espacios pretenden ser directamente sustraídos de la nueva dinámica inmobiliaria.<sup>261</sup>

El ambientalismo de clase aparece también cuando, más allá de los fragmentos, se propone un tratamiento higienista de la ciudad como un todo:

*"venía escuchando en la radio la iniciativa de un concejal municipal de aplicar la prohibición, porque existe efectivamente, que en las avenidas y en las calles pavimentadas en general -pavimentadas con asfalto o con otros elementos, otros material- circulen estos carros tirados por caballos, ¿verdad? Porque son generadores de materia de inconveniente. Además de la(-) **del caso de los recicladores que trabajan con estos carros, el hecho del maltrato espantoso a los animales, ¿vio?, que sufren horrores por las condiciones en las cuales los obligan a trabajar. Bueno, esto, lo que se va a hacer ahora es simplemente aplicar la normativa, pero esa normativa existe de hace años. Ya ha causado innumerables accidentes, aparte te digo del maltrato a los animales, que también están tutelados los animales por ley**"* (Estatales07 – Asunción 13-02-14)

*"hacé esto: despertate a las cinco, cinco y media, y ve qué escuchás. Vas a escuchar*

<sup>261</sup> Sin embargo, como vimos en el capítulo dos de esta tesis, aquello entra en contradicción y conflicto con las nuevas formas de producción del espacio; y expone de modo particular las tensiones al interior de los sectores dominantes.

gallos. Yo, que vivo en Asunción, escucho gallos. ¿Qué pasó acá? A ver, **no estoy en contra de lo rural, lo arcaico. Pero existen modelos de vida rural, la gente cría gallinas.** Mi abuela, te estoy hablando de los... mediados(-) finales de los 70, también: tenían gallinas. Entonces es(-) la construcción de la ciudad fue muy lenta y yo creo que el **perfil de inmigración rural hace que cada uno replique su forma de vida, que venían... Entonces, este esquema entró en crisis**" (Empresariales04 – Asunción 04-02-14.rtf)

"Están haciendo, digamos, como condominios de cuatro pisos, de cuatro plantas, pero la gente del Alto no está acostumbrada a eso, no. **Ellos quieren tener un espacio de terreno para criarse animales, tanto gallinas, esos, tienen, estando en un departamento cerrado no van a poder.** Aquí es muy difícil que se acostumbren, no obstante que el gobierno hizo eso. En El Alto de cuatro pisos, de cuatro plantas hicieron, pero muy poca gente ha ido a vivir [...] **no quieren ir a vivir, porque ellos dicen 'un departamento ¿a dónde voy a poner mi vaca?'**, tienen animales porque ellos tenían los animales, tenían ovejas, vacas" (Empresariales07 - La Paz 25-07-13.rtf)

"Todavía tenemos un chanchero, teníamos, **el último chanchero que nos ha salido fortunas**" (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf)

Hay aquí una forma específica de no-ciudad que se busca prohibir e inhabilitar en la ciudad higiénica del progreso: *lo rural* entendido como arcaico, y las *formas de subsistencia* de los sectores populares urbanos que encuentran en la naturaleza –aún hoy, aún en la ciudad- sus medios de vida. Aquello, es combatido en tanto exposición de atraso urbano, y algunas estrategias de supervivencia son incluso perseguidas y criminalizadas.

Las citas de la ciudad de La Paz y de la ciudad de Córdoba, son particularmente indicativas de un modo de proceder estatal y empresarial que atenta directamente contra los medios de vida de las poblaciones asistidas/desalojadas. Por su parte, las citas de Asunción, exponen una *ecología de la deshumanización* que organiza una sensibilidad puntual respecto de algunos elementos de la naturaleza (por ejemplo, los animales "maltratados"), en concomitancia con el despliegue de un desprecio e indolencia frente a la humanidad, específicamente frente a las poblaciones populares y sus precarias condiciones de vida.

Allí, el discurso de cuidado del medio ambiente se articula con una retórica estética que contrapone pobreza a paisaje, asimilándola a la fealdad y a algo desagradable (por tanto, eliminable). A partir de ello, erige un registro que vincula/equipara *desechos materiales* (los del vertedero) y *desechos humanos*

(recicladores), y termina por dictaminar el carácter prescindible de algunas formas de vida en la ciudad<sup>262</sup>:

*“esta es la parte que nosotros hablamos, lo que es el Bañado sur, que nosotros lo llamamos. **Esta es la zona más pobre de Asunción. Este es el rostro feo de Asunción, prácticamente, ¿verdad? Esta es la parte alta y esta es la parte baja. Y esto***

---

<sup>262</sup> Esta condición de prescindibilidad se expresa también respecto de las transformaciones en el modelo de acumulación capitalista y la progresiva tecnificación de la actividad económica, la cual es para nosotras pasible de ser analizada en su función productora de población sobrante. Como ejemplo de ello incorporamos aquí dos extractos de la entrevista con un empresario asunceno, quien buscando legitimar el avance del Plan Maestro para la Franja Costera indicaba:

“El eje social -hacer todo esto con la gente que está en las zonas marginales, capacitarlos, educarlos, **que ellos sean parte de este proceso, que ellos construyan, que ellos sean los mozos, que ellos sean los que puedan hacer, los ingenieros de este lugar, ¿verdad?**” (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf)

Y sin embargo, más adelante en la misma entrevista narraba:

“Ahora estamos haciendo el Aloft, ahí frente al(-) el Aloft que va a ser un hotel temático de la línea Starwood, que es **el primer hotel green, totalmente green de última tecnología**. Es un hotel que se acaba de lanzar en los últimos cuatro años en el mundo, y en cuatro años ya hay ochenta en todo el mundo, de los cuales 40 hay en China. Y es un hotel de ultimísima generación, pensado para ese nuevo ejecutivo que son como vos: o sea, no más (...), no más traje, no más (...) ¿Verdad? Y todo autoservice. **Nosotros tenemos acá 120 personas** [refiere al hotel Sheraton, lugar donde se desarrolló la entrevista]. **El Aloft va a tener la misma cantidad de habitaciones, y va a estar manejado por 30 personas. Se va a hacer todo con Iphone. Todo con tu Smartphone**. Todo. Hasta la puerta vas a abrir con eso. Y eso está ahí enfrente, ¿verdad? Hay mucho diseño(-) en el lobby va a haber una mesa de billar por ejemplo” (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf)

La operación que propone es simple y figurativa: 90 trabajadores sobran.

Respecto de esto mismo, un referente barrial de la ciudad de Córdoba indicaba:

**“¿Vos te acordás lo que era la era robótica?- ¿La era? ¿la era robótica?, ¿no sabés lo que era?, era para que el obrero trabajara seis horas en vez de ocho, más descansado; la apoyábamos todos, el trabajador, el empresario, todo el mundo**, nos fuimos de boca, después que se aprobó, que vino la era robótica, en esta mesa de trabajo que había cuarenta y cinco negros de los lados, yo estaba por acá, te pasaba el otro y el otro, tenías que poner dos capataz porque los negros teníamos esa maña, de meternos al baño, fumar, hacer cebo como se dice, vulgarmente, había que poner a los capataz para controlar todos... **sabés que negro tenés que sacarlo cagando, echar a todos, ¿por qué? un solo negro que me compute el trabajo de 45 y no tengo que tener el problema de este negro que se le enfermó la mujer, que a aquel otro, se van a la puta que los parió(-) [...] entonces la era robótica dejó un culerío de negros allá, y que se las arreglen solos, inventen algo**, ese es otro de los grandes problemas. Después me hablan a mí que Norteamérica quería EL LIBRE MERCADO. ¡Claro! Y las PYMES de nosotros, ¿todo eso? nosotros vamos a competir con China, está fácil ¿no?, bueno, entonces también ya vos ves porque por ahí agarro algunos librecitos así y me doy manija. El gran problema que tiene la gente del otro lado, por meter la era robótica, ya no saben ni mierda dónde meterse esa mercadería. Entonces no saben, han acumulado tanta mercadería que no, entonces **el libre mercado es para que nos tapen como hicieron hace muchos años cuando estaba Cavallo que trajeron el espejito, esos boliches todo por dos pesos, ibas, no servían ni para mierda, te comprabas, ¡qué lindo! y al otro día se te rompía, ¿se acuerdan de esa historia ustedes?, ¿se imaginan si ahora el libre mercado nos van a tapar con porquerías?, y vamos a quedar todos sin saber que mierda hacer porque va a haber tantas cosas** (Barriales04 - Córdoba 31-07-09.rtf)

(...) ER: En esta zona es donde me decía que viven alrededor de 20.000 familias. EO: Ahí están las(-) toda esta zona. Estas zonas ya están mucho más asentadas, ya están(-) la gente(-) ya es un terreno, ya se levantó. **La propia gente fue levantando, construyendo. Ya es una pequeña ciudad, ya(-) Pero a medida que te vas yendo al centro ya son la gente que está en carpas, son prácticamente nuevos (...) gente que ya está flotando prácticamente. Como son todos recicladores... esta zona, acá, está la parte del vertedero. La gente viene y lleva las bolsas y cada uno a su carpa y ya está reciclando, y ya lo tiran ahí nomás**" (Estatales03 - Asunción 04-02-14.rtf)

La "pequeña ciudad" de los recicladores, el "rostro feo" de Asunción, es en verdad un conglomerado de comunidades de aproximadamente 20.000 familias. Dentro del vertedero de Cateura trabajan no más de 1.000 personas, y las restantes se las ingenian de miles de maneras (una de ellas es el reciclado) para subsistir y gestionarse sus medios de vida. La expresión "flotando prácticamente" indica la condición de bañado que caracteriza a dicho territorio, pero, además, permite entrever algo de enorme relevancia: para la racionalidad urbanística, para el racismo urbanístico, aquellas personas sobran.

### ***Poblaciones populares, poblaciones excedentes***

Indicamos al comienzo del capítulo que la racionalidad urbanística configura múltiples criterios de partición del territorio-población. Recuperamos aquí, como expresión paradigmática de aquello el caso de la ciudad de Asunción, y la división que allí el discurso estatal pronuncia entre *arraigados* y *campamenteros*. Dicha clasificación aparece como criterio configurador del tratamiento que se otorga a la población de los bañados y asentamientos populares. Tal como advertimos en el capítulo cinco, las intervenciones del *componente social* del Plan Maestro para la Franja Costera, prevén un abordaje específico de los pobladores en función de un criterio de antigüedad:

*"el proyecto lo que hace es que **asume el tema social, ¿sí?, como un componente para que pueda tener su solución. Entonces el proyecto lo que hace es ofrecerles tres alternativas, ¿verdad?: las relocalizaciones, las reubicaciones y las indemnizaciones. Cuando hablamos de relocalización, es que el proyecto construya viviendas de interés social, 120 viviendas de interés social en la cabecera de la costanera, donde empieza. En un lugar privilegiado, ¿sí? La reubicación es en un barrio, en el departamento central, también para 120 familias. Y la indemnización es el dinero, el pago por las mejoras, ¿sí? Entonces para cada una de esas opciones, las familias tienen que calificar. Las más antiguas pueden optar por cualquiera de las opciones. Y así sucesivamente. Para tener derecho a vivir(-) para tener derecho a ser relocalizados, o a una vivienda de interés social en la zona de General Santos tienen que tener más de 20 años de antigüedad las familias, viviendo en la zona de La Chacarita. Para tener derecho a una vivienda de interés social en el departamento***

*central, tienen que tener 11 años en adelante, ¿sí? Y aquellas familias que tienen menos de 10 años de arraigo -entendemos por "arraigo" los años que tienen viviendo en la zona- las que tienen menos de diez años van directo a la indemnización: el pago por sus mejoras, ¿sí? Entonces, hasta la fecha nosotros hicimos 387 indemnizaciones, el pago por sus mejoras. Es importante decir que **los criterios para que ellos sean seleccionados para las opciones fueron consensuados con la población; todo se hizo con ellos**. Socializar la información, y para todos los criterios consensuar con ellos [...] Entonces **se tiene en cuenta el arraigo que se convierte también en dinero, ¿verdad?, en un monto que se negocia con la familia**. O sea, todo se hace con un criterio social, incluyendo la tasación" (Estatales04 - Asunción 11-02-14.rtf)*

La idea del "arraigo" se impone y pretende legitimarse como criterio justo y democráticamente acordado para el despojo del propio espacio de vida. Junto con ella, se produce todo un sistema clasificatorio del derecho a la vivienda, al hábitat y a la ciudad. Aparece allí la construcción de un orden distópico en donde las poblaciones se ven fragmentadas y segmentadas en múltiples categorías, en función de las cuales son portadoras de un derecho recortado y específico: el *derecho a la relocalización*, el *derecho a la reubicación* y/o el *derecho a la indemnización*. Hay incluso, algunas personas que conservan el *derecho a optar* por uno u otro derecho.

Parte de aquella distopía la constituye el hecho de que el arraigo -la permanencia en un lugar, y diremos también la historia de vida allí- es susceptible de ser *tasada*, valuada en un monto de dinero que puede negociarse con el Estado. La insistencia del entrevistado en que todo esto es hecho acorde a un "criterio social", es enormemente sintomático del lugar que la invención permanente de definiciones de *lo social* ocupa en el neoliberalismo: sus definiciones son tan móviles en tanto las necesidades de equilibrar la *justa población* (Cavaletti, 2010) lo requieran. Y, en todo caso, son la mayor parte de las veces definiciones que responden a criterios de mercantilización.

Además, en la ejecución concreta de la política, el criterio de antigüedad es reconstruido al modo de *manifestaciones de arraigo*:

*"Porque la villa de la Chacarita tiene una parte que está consolidada prácticamente de los tiempos de la colonia, una pequeña parte. Y eso es fácilmente perceptible porque cuando uno ve ciertas manifestaciones de arraigo en las localizaciones, **cuando tienen un jardincito, cuando tienen mascotas o cuidan su pequeño espacio propio, donde mejoraron el sistema de sendero que hay entre las casas, es decir, cuando vos ves que hay cierta capacidad de integración en esas ciudades te das cuenta que hay arraigo, que hay una memoria colectiva que se adentra profundamente en la historia de la ciudad, etcétera, etcétera**. Pero cuando ves cosas que son tienduchas, tienduchas, casas de cartón y cosas donde **la gente no manifiesta un sentido de apropiación del lugar, etcétera, y se ve que están campamentando** ahí mientras ven*

alguna cosa, entonces esas **son localizaciones que han aparecido** en las emergencias económicas, o en algún momento de la vida partidaria porque se hace uso de(-) ellos son la carne de votos de los políticos. Entonces, **hay una zona de la Chacarita que debe ser protegida, que debe ser mejorada, que debe ser implementada con mejores recursos de servicios, etcétera, y hay una parte que puede ser relocalizada.** Para esa gente se le ha(-) a esa gente se le ha planteado la relocalización de distintas maneras: una relocalización individual, que es, bueno, nosotros tasamos tus derecha, por decirle, en tanto miles(-) te podemos dar hasta tantos miles, y **vos te vas. Te ubicás donde puedas, pero no en lugares públicos.** Y a otros se les dice 'mirá, este es el proyecto, pero de relocalización en tal parte'. **Se le da una invitación en una determinada parte, en un determinado lugar.** Y a otros en la Chacarita se les dice 'mirá, te vamos a ayudar a mejorar las condiciones de vida. Te vamos a construir un sistema de baños, vamos a implementar un sistema sanitario en el barrio', etcétera" (Estatales01 - Asunción 01-02-14.rtf)

A partir de allí, se erige una connotación que entrelaza apreciaciones referentes al modo de vida, las condiciones del hábitat, la *apropiación y sentido del espacio*, la historia y memoria urbana, etc. Es el arraigo es definido, en última instancia, como *exteriorización de la capacidad de integración urbana*. Ello, además de un criterio sumamente ambiguo, representa un parámetro indicativo del grado de violencia y arbitrariedad estatal sobre las poblaciones. Contrario a la idea de una garantía de una seguridad por debajo (Foucault, 2010a)<sup>263</sup>, aquí ocurre una *desposesión por debajo*.

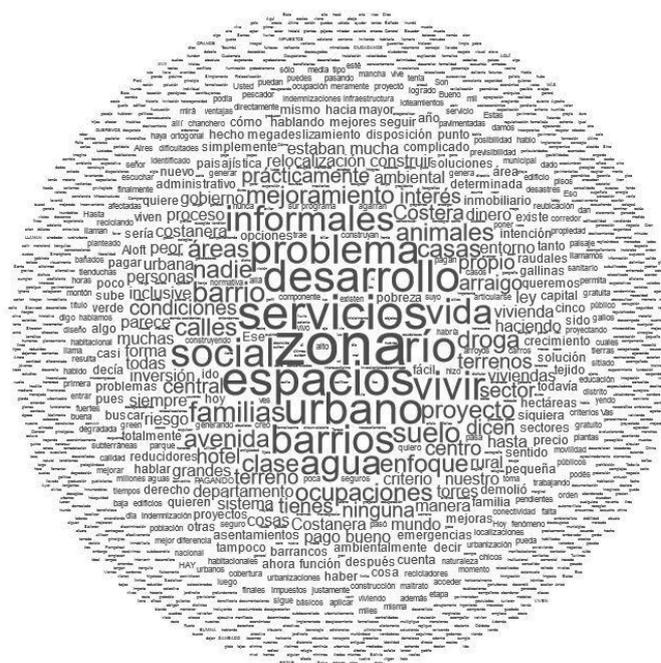
Las poblaciones más pobres, aquellas que viven expuestas a condiciones de mayor precariedad (las campamenteras, las *aparecidas* en la crisis económica) son lisa y llanamente abandonadas a su suerte y condenadas a la vida sin

---

<sup>263</sup> Analizando las políticas de impuesto negativo o de salarios y asignaciones básicas (aquellas que suponen no instancias de consumo colectivo, sino recursos complementarios sólo para aquellos que no alcancen el umbral de consumo), Foucault (2010a) afirma que existe una distorsión entre los pobres y los otros, los asistidos y no asistidos, y que la política actúa únicamente a nivel de los efectos de la pobreza, y nunca de sus determinaciones. Ello evita la redistribución de los ingresos y la afectación de la pobreza relativa; allí el único problema lo constituye la pobreza absoluta. Se trata entonces, de garantizar una seguridad general pero por abajo, por encima del umbral se deja actuar a los mecanismos económicos del juego, la competencia, la empresa. Cada uno debe ser para sí mismo o su familia una empresa, hay simplemente un piso de seguridad, la anulación de una serie de riesgos. "Tendremos entonces una población que, por el lado del mínimo nivel económico, estará en perpetua movilidad entre una asistencia otorgada si se concretan determinados riesgos y se cae por debajo del umbral, y que será, por el contrario, utilizada y utilizable a la vez si las necesidades económicas lo requieren y las posibilidades económicas brindan la oportunidad. Será pues una especie de población flotante infra y supraliminar, población liminar que constituirá, para una economía que ha renunciado justamente al pleno empleo, una reserva constante de mano de obra a la que llegado el caso se podrá recurrir, pero a la que también se podrá devolver a su estatus en caso de necesidad" (idem, 2010: 247). El autor interpreta que cuando el campesinado ya no constituye una suerte de fondo perpetuo de mano de obra, se vuelve preciso constituirlo en la manera de la población asistida. Por ello, se les garantiza posibilidad de existencia mínima en cierto umbral.

espacio. La racionalidad urbanística procede simplemente *pronunciando* su excedencia en la ciudad y dictaminando, a partir de allí, el vaciamiento territorial. Desde la mirada del poder, la frontera entre los arraigados y los campamenteros, constituye el límite entre lo *integrable urbano* y *aquello que debe morir en la ciudad*. Como veremos, desde la mirada de las resistencias populares de los bañados, ellos hacen parte de la *misma familia*.

Dice Foucault (2010b) que es cada vez más necesario recuperar un esquema de análisis que parta de la oposición fundamental entre lucha y sumisión, que reencuentre la guerra como principio de explicación de los ordenamientos sociales. Y es que, un frente de batalla atraviesa toda la sociedad y *la verdad* no puede desplegarse más que a partir de una posición de combate.



## Capítulo 7

### ***Desposesión y resistencias: aproximaciones a la lucha por la tierra y la creación y defensa de territorios populares urbanos***

Hasta aquí, trabajamos en esta tesis sobre los principales rasgos y efectos de las dinámicas de producción capitalista y el gobierno del espacio urbano. Sostuvimos que las mismas convergen en operaciones de segmentación y reordenamiento del espacio-población de la ciudad, y que comparten una racionalidad urbanística común. Pero que, mientras la primera interviene prioritariamente desde una lógica territorial fragmentaria y dispersa -propia de la plusvalía económica, la segunda acciona en función de una lógica integral y con tendencias al mismo tiempo individualizantes-totalizantes.

Se trata de dos modulaciones espaciales que, si bien pueden entrar en contradicción, en un horizonte de mediano plazo abren paso a la configuración de la ciudad como dispositivo político-espacial de acumulación y de poder. Juntas, erigen ordenamientos económico-políticos de vida urbana que conducen las energías individuales y sociales en clave sistémica.

Es frente a ellas que se erigen en la actualidad un conjunto de *resistencias* protagonizadas por sectores populares urbanos que despliegan *formas de estar* en la ciudad y modular su territorio, orientadas por *prácticas de autodefensa y autogestión de la vida* (Mamani Ramírez, 2005; Stratta y Barrera, 2009; Zibechi, 2012). Son luchas que se erigen *en* y *desde* la realidad cotidiana de la vida de los sujetos, y lo hacen a partir de la búsqueda de resolución de problemáticas específicas y urgentes que se presentan como consecuencia de la creciente precarización y desposesión de sus medios de vida.

Estas *formas otras de hacer ciudad*, de a ratos tensionan y de a ratos enfrentan los patrones y concepciones dominantes de la espacialidad y la vida urbanas. En su lenguaje priman las necesidades vitales, y es por ello que mantienen cierta distancia respecto de los paradigmas significantes de la ciudadanía y el *acceso a derechos*<sup>264</sup>. La mayor parte de las veces carecen de un programa ideológico

---

<sup>264</sup> Por éstos queremos significar aquellos paradigmas de organización social en las que el *reconocimiento* de agentes externos (el Estado, los demás ciudadanos, etc.) ocupa un lugar central. Ellos suelen implicar una disposición más “pasiva” de los sujetos y, en todo caso, unas demandas de reconocimiento entre sus objetivos centrales. Contrario a ello,

pre-establecido y una visión teleológica y/o transcendental. Si hay algo que reclaman, es su reconocimiento y respeto como parte de la humanidad misma<sup>265</sup>.

Sostenemos, aquí, que estas *resistencias* encierran un potencial político transformador y que adquieren gran relevancia en los escenarios actuales de profundización de las disputas por la tierra, usos, modos y destinos en las tres ciudades bajo estudio.

En momentos en que el capital y el poder avanzan a una velocidad e intensidad inusitada -arrasando con las dinámicas territoriales de vida, las temporalidades, las relaciones y el tejido social pre-existentes- estas luchas no sólo logran un control inmediato del territorio, sino que proponen *modos otros de vivir y dar forma* a la ciudad. Todo ello se produce en un movimiento de reinención y reafirmación de necesidades, deseos y proyectos, y en un despliegue enormemente creativo del *poder-hacer*, que empuja los límites de las posibilidades urbanas. En ellas, el poder aparece como capacidad y no como lugar de mando, como verbo y no como sustantivo<sup>266</sup>, y es desde ese lugar, como dice Holloway (2011) que se inaugura el impulso hacia la autodeterminación.

A continuación presentamos de manera sucinta las experiencias de resistencia que tuve<sup>267</sup> oportunidad de conocer en cada ciudad y con las que pude compartir una parte importante del trabajo de campo de esta tesis. Luego de ello, pasaremos a caracterizar los rasgos más relevantes y novedosos que comparten las mismas, y los sentidos que construyen respecto del orden y los conflictos urbanos actuales -a partir de los cuales organizan sus luchas.

En la ciudad de Asunción pude encontrarme con referentes de base de los bañados norte, sur y central, integrantes –según el caso- de la Coordinadora de

---

en estas luchas, visualizamos un movimiento de autoafirmación de los sujetos que, si bien puede involucrar demandas de reconocimiento, tiene su inicio en acciones directas dirigidas a la satisfacción de sus necesidades, con los medios que tienen a mano. Aquello supone una disposición de las subjetividades individuales y colectivas a la autonomía.

<sup>265</sup> Condición que la racionalidad urbanística procura les niega recurrentemente.

<sup>266</sup> Lo que devendría en una organización de las luchas para llegar al poder, para obtenerlo.

<sup>267</sup> Tal como indicamos en la introducción de esta tesis este apartado adopta la primera persona del singular, ya que se decidió exponer algunos elementos de la experiencia individual de la autora de esta tesis durante el trabajo de investigación, por considerar que dan cuenta de dinámicas propias de las resistencias estudiadas y del modo específico en que se dieron las relaciones de ingreso y permanencia en el campo.

Defensa Comunitaria (CODECO); de la AsoChacarita; del Frente de Resistencia y la Mesa de Líderes del Bañado Sur; de la –por entonces- Co-Bañados; de radios comunitarias de los bañados y de la agrupación Jetyvyro.

En todos los casos, se trató de personas involucradas en la resistencia al desalojo de los habitantes de los bañados y el avance inconsulto del Plan Maestro de la Franja Costera. En aquel momento<sup>268</sup>, la ejecución el Plan sólo había avanzado con indemnizaciones y desalojos en el barrio Chino del Bañado Central y obras de *consolidación* en la parte alta de la Villa de la Chacarita y en el barrio San Jerónimo. Así mismo, se encontraba en proceso una negociación entre comunidades del bañado norte<sup>269</sup> y la Empresa de Servicios Sanitarios del Paraguay (ESSAP), por la construcción de una planta de tratamiento cloacal que afectaría a un conjunto de familias.

Para el momento de mi visita, ninguna familia había sido aún *relocalizada* ni *reubicada* en el marco del PMFC. La organización de la Co-bañados era, en ese entonces<sup>270</sup>, el mayor espacio de articulación de las luchas: reunía a delegadas y referentes de los distintos bañados, conformando una red de solidaridad y un frente unificado de cara a las negociaciones con el municipio y el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

La particularidad del trabajo de campo con las *resistencias* en esta ciudad fue un constante movimiento entre un punto y otro de la ciudad, un punto y otro de los bañados. Cada entrevistada me proponía conocer y conversar con otra, me hablaba de la necesidad de adentrarnos en las particularidades organizativas de cada territorio, además del proceso de articulación y lucha en común. En general, las referentes de cada proceso estaban al tanto del estado de situación en cada uno de los bañados y todas privilegiaban el relato colectivo por sobre su

---

<sup>268</sup> Primeros meses de 2014.

<sup>269</sup> Los bañados están organizados internamente en comunidades, generalmente conformadas en torno a una parroquia homónima. La obra de los sacerdotes jesuitas y, en menor medida, la de los dominicos, ocupa un lugar estructurante de la dinámica social de estos territorios y sus procesos organizativos. La mayoría de las referentes entrevistadas manifestaron haberse formado políticamente en los grupos juveniles y actividades culturales de las parroquias. Entre los entrevistados, incluso, cuenta un ex pai (sacerdote) jesuita.

<sup>270</sup> Con posterioridad a nuestra visita, la Co-Bañados se fragmentó entre aquellos sectores más proclives a la negociación y conciliación con el Estado y el PMFC (aunque ello implica el desalojo de algunas comunidades) y los sectores que se plantaron de manera más contundente en la defensa del territorio de los bañados. Estos últimos conformaron luego un nuevo espacio: la Coordinadora de los Bañados por la Tierra (COBATI).

experiencia individual en el proceso y su historia de vida personal y/o familiar. Algunas, incluso, referían a las luchas campesinas y la necesidad de construir una defensa común de la tierra, en una y otra espacialidad.

En la ciudad de Córdoba, concertamos<sup>271</sup> entrevistas con referentes de diferentes tomas de tierra<sup>272</sup> y barrios-ciudad (ubicados en su enorme mayoría en la zona sur de la ciudad) pertenecientes a diversas organizaciones sociales: Movimiento Evita; Polo Obrero; Unidhos; Encuentro de Organizaciones; asambleas barriales y viejos referentes de la Unión de Organizaciones de Base por los Derechos Sociales.

En el caso de las tomas de tierra, se trata de procesos organizativos configurados en torno a la defensa de la ocupación, resistencias al desalojo, represión judicial/policial, judicialización de los conflictos y presión empresarial directa. Y, al mismo tiempo, una defensa en relación a la autoconstrucción, autourbanización y consolidación de la infraestructura de los nuevos barrios (apertura de calles, extensión de servicios, espacios comunes, etc.) y sus espacios organizativos de encuentro y resolución de las necesidades comunes.

A diferencia de ello, la experiencia de los barrios-ciudad da cuenta de procesos de apropiación y transformación de esos territorios diagramados y administrados por el Estado. Entre sus luchas más importantes encontramos el reclamo por la escrituración de las viviendas recibidas y por el funcionamiento efectivo de las instalaciones e instituciones del nuevo barrio. Pero, además, la vida en estos espacios comporta la emergencia de nuevas experiencias organizativas en ámbitos diversos (alimentación, salud, educación, cultura, deporte, etc.).

En los últimos años, una parte importante de las ocupaciones de tierra en la ciudad han sido iniciadas por las mismas familias que habitan los barrios-ciudad

---

<sup>271</sup> Es importante aclarar aquí que el trabajo de campo en esta ciudad realizado en el marco del Colectivo de Investigación El Llano en Llamas, y compartido son sus integrantes.

<sup>272</sup> Una buena parte de las tomas de tierras de los últimos años en la ciudad, han estado protagonizadas por sectores populares inmigrantes de países latinoamericanos, particularmente de Bolivia y Perú y, en menor medida, Paraguay; así como por habitantes nativos de las periferias urbanas. En 2009 se inició en la ciudad una nueva oleada de ocupaciones de tierra, cuyo impacto fue particularmente relevante en la zona suroeste de la misma. Las mismas fueron organizadas sobre terrenos no urbanizados y abandonados -buena parte de ellos, conformados como basurales a cielo abierto-, colindantes con barrios formales e informales de la ciudad, áreas rurales y de uso industrial.

en terrenos aledaños a los mismos, al verse afectadas por situaciones de hacinamiento y otras formas de déficit habitacional<sup>273</sup>.

En Córdoba -a diferencia de Asunción- las referentes manifestaban estar al tanto de la situación de otros barrios-ciudad y/o de la existencia de otras tomas de tierra de la ciudad, pero las instancias de encuentro y articulación entre aquellos se percibían inexistentes, escasas o fragmentadas. Por un lado, la dispersión geográfica y la diversidad de los procesos organizativos<sup>274</sup> son ciertamente mayores que en la ciudad de Asunción. Pero, además, la división entre organizaciones delinea una segmentación de los procesos de lucha y -más allá de puntuales acciones de solidaridad- aquello dificulta la construcción de una fuerza común en la ciudad.

Otra de las particularidades que encontramos es que, durante nuestro trabajo de campo, debimos construir barrio a barrio, toma a toma, los vínculos y los contactos. Y, por último, mayormente las entrevistadas proponen un relato que se compone desde la experiencia individual-familiar y la experiencia barrial, sin mayores referencias a otras luchas.

En La Paz la entrada a campo fue completamente distinta. En dicha ciudad, el primer contacto pude establecerlo con facilidad, y logré entrevistar al presidente de la Federación de Juntas Vecinales (FEJUVE) de la ciudad, encuentro en el que participaron otros integrantes de la Federación. Luego de ello, se me permitió e invitó a participar en todas las actividades públicas de la organización que se llevaron a cabo en la sede central durante mi estadía. Sin embargo, la entrada a los territorios fue -en términos comparativos- bastante restringida. Se me propuso, para “tener un pantallazo”, visitar un asentamiento de la zona sur que había sufrido ya tres desalojos (con demolición de las viviendas) por parte

---

<sup>273</sup> Los estudios y análisis existentes sobre las luchas sociales y políticas de ambos territorios son muchos, y es por ello que aquí no nos detendremos en ello. Para profundizar al respecto, se recomienda consultar: Scarponetti y Ciuffolini, 2011; Núñez y Ciuffolini, 2011; Núñez, 2014.

<sup>274</sup> En esta tesis nos concentramos en las ocupaciones de tierra y los barrios-ciudad por considerarlos las experiencias más exponentes y extendidas de los conflictos urbanos actuales. Sin embargo, también en relación a la configuración de la ciudad, debemos resaltar la resistencia de algunas villas a las amenazas de desalojo (esto es, por ejemplo, el caso de Villa La Maternidad, El Bordo, el Tropezón, El Sauce, Costa Canal); la resistencia al negocio inmobiliario y la defensa de espacios históricos y/o públicos en algunos de los barrios más antiguos de la ciudad (tal es el caso del barrio Güemes, Alberdi, General Paz, San Vicente); y un incipiente movimiento de inquilinos.

del municipio y cuyas familias –las tres veces- habían vuelto a emplazarse y habitar en el lugar, a la vera del Río Irpavi, colindando con el barrio Bolognia.

La comunidad de Playón Bolognia (tal como definieron nominarla sus pobladores) me recibió con muy buen trato, brindó su tiempo y compartió su coca -y su coca cola- en varias oportunidades. La primera visita se dio en el marco de una asamblea donde estaba presente al menos un representante de cada una de las familias organizadas que habitaban -en ese entonces- el asentamiento<sup>275</sup>. La reunión no tenía otro objetivo que recibirme y contarme su historia.

Acostumbrada a las entrevistas individuales, pensé que el registro de aquella charla se tornaría imposible. Sin embargo, la comunidad aceptó el uso del grabador y la ronda comenzó a circular su palabra, uno a una, respetando el tiempo de cada quién, hablando sin pisarse. Se expresaron sólo los/as más viejos/as y dos jóvenes, el resto escuchó en silencio. De tanto en tanto, la charla comenzaba a suceder en aymara, a veces simplemente como un diálogo entre ellos/as. Otras veces, alguno traducía o advertía a las demás que yo no estaba entendiendo, que hicieran un esfuerzo por hacerme parte.

Aquella vez, de mi parte, hubo pocas preguntas, sólo estaba allí para escuchar. La conversación duró hasta entrada la noche, a la intemperie, en pleno invierno. Me comprometieron a volver, porque aún tenían cosas por contar. Con timidez pregunté si accederían a entrevistas individuales, les comenté que me interesaba ahondar en las trayectorias de cada quién, sus lugares de origen, sus ocupaciones, sus horizontes y proyectos de vida. Se comprometieron a pensarlo.

La segunda visita fue diferente. La comunidad había decidido que sí podíamos tener entrevistas individuales, pero yo debía pasar por cada una de las casas, y conversar con las familias siempre acompañada del presidente de la Junta Vecinal. Así lo hicimos, y con relatos breves cada una compartió su historia y su mirada del conflicto actual. Al finalizar las visitas me pidieron que escribiera la historia del barrio para que a ellas les quedara un registro del trabajo emprendido, me invitaron a recorrer el río en el que trabajaron por años lavando y extrayendo arena y, finalmente, me mostraron las montañas de escombros producto de cada una de las tres demoliciones. Volvimos a encontrarnos algunas

---

<sup>275</sup> Luego de los desalojos, algunas pocas familias decidieron salir del proceso organizativo y defender individualmente su pedazo de tierra.

veces más, alternando entre el territorio, la sede de la FEJUVE y del sindicato de los trabajadores de la construcción, donde incluso organizaron –junto a otros trabajadores, de otros barrios de La Paz- el festejo de mi cumpleaños.

Creo que reproducir acá al menos una parte de aquella narración co-producida, es el trato más respetuoso y más fiel al acuerdo de trabajo establecido:

*“(...) Playón Bologna -como los/as propios/as vecinos/as han dado en llamarlo- está ubicado en la zona sur de la ciudad boliviana de Nuestra Señora de La Paz. Se trata de un área de la ciudad que se ha visto fuertemente modificada en los últimos años a merced de los negocios constructivos e inmobiliarios, llevados a cabo por promotores y empresas privadas y destinados a las clases medias-altas y altas de la ciudad. Al mismo tiempo, es la zona de La Paz donde aún quedan terrenos disponibles, factibles de ser urbanizados (...) y donde se encuentran los principales recursos hídricos de la ciudad. Es, por lo tanto, un área particularmente conflictiva en lo que hace a los patrones de ocupación y uso del suelo urbano*

*(...) La comunidad de Playón Bologna es principalmente una comunidad migrante, que ha llegado a la ciudad desde áreas rurales del departamento de La Paz y desde otras ciudades del país, en búsqueda de un mejor pasar laboral y económico, para poder hacer frente a las necesidades más básicas y acceder a una mejor calidad de vida. Esta migración campo-ciudad no es novedad en ninguno de los países de Nuestramérica, sino más bien es la resultante de un modelo de desarrollo económico que los poderosos sostuvieron durante años en nuestras tierras, un modelo que propone “progreso” para ciertas zonas urbanas y para ciertas personas, y que impone malas condiciones de vida para las grandes mayorías, tanto en el campo como en la ciudad.*

*Así, llegaron en la década de 1980, a la zona sur de la ciudad de La Paz la mayor parte de los y las habitantes de Playón Bologna. Encontraron y crearon su fuente laboral trabajando en las orillas del Río Irpavi. Allí, hombres, mujeres y jóvenes, lavaban arena para la construcción. Cada familia tenía su puesto, donde trabajaba y vendía la arena, pagando impuestos a la Alcaldía para poder desarrollar dicha actividad. Poco a poco, el puesto de trabajo se transformó en el lugar de vida, y los/as trabajadores/as y sus familias comenzaron a habitar la orilla del río. Antes de ello, vivían como inquilinos en piezas o casas de los demás barrios adyacentes al río (principalmente Irpavi), pero luego, ya no fue posible seguir pagando alquileres (...) Poco a poco, y como fruto de un esfuerzo enorme, cada familia pudo ir levantando sus paredes, sus techos, sus casas. Poco a poco y día a día, fueron construyendo y creando el barrio que querían, mejorando sus casas, cuidando los alrededores, organizándose para acceder a los servicios básicos. Allí, sin luz, sin servicio de agua, sin alcantarillado, se la rebuscaron para poder vivir y por cuidar el espacio. Llegaron por necesidad y se quedaron por amor al lugar. Se quedaron porque luego del esfuerzo puesto en mejorarlo y limpiarlo, ese lugar del mundo ya les pertenecía. Se quedaron porque allí nacieron y crecieron los/as más pequeños/as y porque allí trabajaron y murieron los/as ancianos/as de la comunidad.*

*Años más tarde, el pedido de los vecinos de Bologna e Irpavi por la canalización del río que, de tanto en tanto, causaba inundaciones y algunos destrozos, hizo que los/as vecinos/as de Playón perdieran la fuente de trabajo que los había mantenido en la ciudad. Por fuerza de las circunstancias, tuvieron que cambiar de trabajo, dedicándose a labores como la albañilería y demás oficios asociados a la construcción, el trabajo doméstico o la venta ambulante. Entre los jóvenes, son pocos quienes pudieron*

*cumplimentar la escolaridad y cursar el bachillerato, las demás tuvieron que dejar la escuela para trabajar y aportar a la economía familiar.*

*Así, a pesar de las necesidades insatisfechas y de la falta de servicios urbanos básicos, los y las vecinas de Playón Bolognia lograron hacer de ese lugar un espacio tranquilo y digno. Sin embargo, un día esa tranquilidad fue rota. En julio de 2007, la Alcaldía de la ciudad de La Paz, que hasta entonces no había prestado atención alguna a ese espacio ni a sus habitantes, llegó con todas sus fuerzas de seguridad, con sus topadoras y sus tractores, y destruyó todo aquello que los y las habitantes de Playón habían logrado hacer con su esfuerzo y con sus manos.*

*Sin aviso previo, aprovechando la ausencia de la mayoría de los/as pobladores que se encontraban en sus lugares de trabajo y/o estudio, comenzó un desalojo violento. La voracidad y arbitrariedad con la que autoridades y trabajadores de la Alcaldía actuaron fue alarmante. Avasallaron todos los derechos, golpearon a muchos/as habitantes que se opusieron a la destrucción de sus casas y sus pertenencias, derrumbaron todo sin ofrecer alternativa a esas familias que quedaron a la intemperie. Y, a pesar de todo, los medios de comunicación guardaron un silencio cómplice a los poderosos: las imágenes y hechos registrados ese día no fueron publicados para que el resto de la ciudadanía conociera lo que estaba pasando. Al contrario, fueron silenciados y escondidos, como si así pudieran acallar las voces de los y las habitantes de Playón que aún hoy siguen luchando por permanecer en su barrio.*

*El desalojo se repitió tres veces. Luego del primero, la comunidad logró refugiarse en tiendas de maderas, nylon y calaminas<sup>276</sup>, pero las topadoras volvieron y se encargaron de tirar todo abajo. Algunos/as vecinos/as que no pudieron resistir al miedo que provocó la experiencia traumática del desalojo y el avasallamiento de la Alcaldía, abandonaron el espacio y perdieron todo. A pesar de los reiterados atropellos que sufrieron, los/as demás vecinos/as de Playón reconstruyeron el lugar, limpiaron los terrenos y volvieron a alzar sus casas a la medida de sus posibilidades.*

*Hoy continúan en pie de lucha, organizados/as por el bienestar de su barrio y las familias que lo habitan, peleando para tener agua y energía eléctrica. Las condiciones materiales de sus casas y del barrio no son las mismas que tenían antes de los desalojos (...) Siguen eligiendo ese lugar para habitar, tienen proyectos para mejorarlo, y confían en que la nueva ley de Regularización del Derecho Propietario (ley 247) va a ayudarlos en su lucha, va a darles garantía de permanencia y permitirles legalizar la tenencia de su tierra y de sus inmuebles que con esfuerzo persistente han construido una y otra vez.*

*(...) Su lucha cotidiana es por un espacio de vida, para que la tierra sea de quien la trabaja y vive en ella. Nada tienen que ver con las acusaciones que reciben por parte de la Alcaldía, no son avasalladores ni loteadores que quieren hacer negocio con la tierra, simplemente buscan un espacio digno para vivir y morir en él. Aquellas acusaciones no son más que la actitud necia, egoísta y prepotente de los gobernantes que necesitan excusas para no atender a las reales necesidades del pueblo. A pesar de las adversidades, a pesar de las acusaciones, la comunidad de Playón Bolognia continúa organizada y luchando<sup>277</sup>.*

---

<sup>276</sup> Chapas.

<sup>277</sup> Extraído textualmente del cuaderno de campo que acompañó esta investigación.

En los próximos apartados de este capítulo, trabajaremos sobre los distintos sentidos que nuestras entrevistadas construyeron a lo largo de nuestros encuentros respecto de sus lugares de vida y los conflictos en los que se ven inmersas, buscando acceder a las lecturas políticas –más o menos conscientes, más o menos desarrolladas- que ellas hacen sobre los mismos, así como a las concepciones que informan y orientan la configuración cotidiana de los *territorios populares urbanos* en los que habitan.

Por *territorios populares urbanos*<sup>278</sup> nombramos todos aquellos espacios de vida *creados o apropiados*<sup>279</sup> por los sectores populares en las ciudades (tomas de tierra, villas, asentamientos, barrios, laderas, bañados) en función de una lógica orientada por la satisfacción de necesidades<sup>280</sup>, la reproducción de los *medios de vida* y el *habitar*<sup>281</sup>; como así también informadas por modalidades de *desobediencia*<sup>282</sup>, *impugnación* o *resistencia* a la ciudad como dispositivo económico-político de acumulación y dominación<sup>283</sup>. Se trata por lo tanto, no sólo de la mención a un *tipo* de alojamiento o asentamiento humano, sino de la

---

<sup>278</sup> Al respecto, tomamos como referencia a Stratta y Barrera (2009), quienes proponen una definición analítica de la noción de territorio, que distingue cinco elementos constitutivos de una totalidad. A saber: relaciones sociales, entendidas como las diversas formas de vinculación que los sujetos-cuerpos adoptan para la reproducción de su vida material; sujetos, la constitución de un territorio produce-requiere conjuntamente para llevarse a cabo, la conformación de sujetos-activos que se autoconstituyen en la propia construcción territorial; tiempo, todo territorio instituye un tiempo propio que convive en pugna con el tiempo socialmente dominante; espacio geográfico, el espacio físico que contiene, limita y posibilita el despliegue de relaciones sociales, deviene condición y límite para la acción de los sujetos; técnicas, las formas de hacer que se emprenden en un espacio, relacionadas a la producción de condiciones materiales de vida. El territorio se constituye, entonces, como ámbito de producción y reproducción de las condiciones sociales y materiales de existencia.

<sup>279</sup> Cabe aclarar que la noción de *apropiación* designa aquí una acción ligada al valor de uso y el modo en que los sujetos construyen-utilizan-modifican el mundo que los rodea.

<sup>280</sup> Al respecto, nos resulta interesante recomendar el trabajo de Abramo (2012).

<sup>281</sup> Rescatamos aquí las palabras de Lefebvre cuando afirma que habitar quiere decir “apropiarse de algo. Apropiarse no es tener en propiedad, sino hacer su obra, modelarla, formarla, poner el sello propio (...) es más, se trata de algo totalmente distinto; se trata del proceso según el cual un individuo o grupo se apropia, transforma en su bien, algo exterior” (2013: 210).

<sup>282</sup> En este sentido, sostenemos que la mera existencia, o defensa de la existencia, de aquellos para quienes el capital y el poder ofrecen, de manera prioritaria, expulsión y despojo configura en sí misma –y más allá de los niveles de conciencia política- actos de rebeldía, disidencia y desobediencia frente a las formaciones materiales-culturales dominantes (Ferrero et al., 2014). Al respecto, Antón y Damiano expresan: “La adecuación y funcionalidad entre conjuntos de relaciones sociales dan lugar a lo que se podría llamar un ordenamiento. La puesta en crisis de ese ordenamiento tiene su punto de arranque en la conmoción de aquellas relaciones que son fundamentales para él. La desobediencia ejemplifica en parte lo que aquí se afirma” (2010: 32).

<sup>283</sup> Tal como viene siendo definida en esta tesis.

defensa de aquellos como espacialidades alternativas, con potencial para desafiar y subvertir el orden dominante de la urbanización capitalista contemporánea.

En su mayoría, se trata de espacialidades conformadas a partir de desplazamientos poblacionales y el encuentro de experiencias diversas. Cuando una recorre las calles y pasillos de los bañados asuncenos, las laderas paceñas, las villas, ocupaciones de tierra y barrios-ciudad cordobeses, encuentra personas y familias que narran múltiples historias y experiencias de “migración”: internacional e interna; del campo a la ciudad; de las ciudades pequeñas a ciudades de mayor tamaño; del barrio a la villa o la toma; de la casa propia a la vida “de prestado”; de la villa al barrio de “vivienda social”; etc.

Allí, los movimientos por el territorio dan cuenta de trayectorias -y de una actualidad- marcada por la desposesión y la precarización<sup>284</sup>. En el diálogo, las pobladoras reconstruyen el derrotero de lugares de vida, el tránsito de un sitio a otro en busca de “mejores condiciones de vida” y un “mejor destino”, y las estrategias de supervivencia y reproducción de la vida desarrolladas en una u otra espacialidad.

En todos los casos, nuestras entrevistadas pertenecen a la primera o segunda generación de su rama familiar en la ciudad. Para estos sujetos, familias y comunidades se libra en el presente –una vez más- la disputa por “un lugar en el mundo”, en un contexto en el que la precariedad ha pasado a constituir órdenes y experiencias de vida cotidiana, volviéndose forma organizadora de la existencia, los medios de vida y los modos de estar de las clases populares en la ciudad. Y, con ello, plataforma para las luchas y procesos organizativos.

En los territorios populares, las infraestructuras y servicios son autogestionados y autosuministrados por los pobladores. Quienes, al decir de Zibechi (2009), al habitar generan el espacio habitado, *sin planos* ni ideas totalmente preconcebidas. En dichos territorios, el ordenamiento estatal directo se encuentra fuertemente restringido, y es justamente el control de los mismos lo que ha permitido a los sectores populares urbanos resistir, estar y reproducir su modo de vida en la ciudad. Una de las características más sobresalientes de ello

---

<sup>284</sup> Desde otra mirada analítica, Gago (2014) propone aprehender las experiencias de migración como expresión de la racionalidad neoliberal, en tanto constituye una “empresa de sí” del migrante, ya sea como experiencia individual, familiar, colectiva, comunitaria.

es -sin lugar a dudas- su enorme distancia respecto de las formas empresariales y estatales de producción del espacio.

No reparamos aquí en los aspectos distintivos de los procesos en cada ciudad<sup>285</sup>, sino que priorizamos una mirada transversal a los casos de estudio que nos permita ponderar y resaltar aspectos comunes a estas luchas, procurando dar cuenta de la relevancia y la potencia política que estas *formas otras de hacer ciudad* asumen en el presente de las espacialidades latinoamericanas<sup>286</sup>.

Y es que, en la batalla por abrirse camino frente a la aplastante *ciudad de las corporaciones* y el asfixiante gobierno urbano, los territorios populares se erigen en la actualidad como los lugares donde la vida de los sectores populares en la ciudad es *aún* posible. Pero, además, también desde allí se anticipan *otros mundos y otras ciudades aún posibles*.

### ***Creación del territorio urbano y autogestión de la vida***

Los territorios populares urbanos tienen origen en un primer y fundamental movimiento de autoafirmación. El emplazamiento de las poblaciones en un determinado espacio, la decisión de vivir allí, es un hecho que se inicia sin ninguna garantía respecto de la posibilidad de permanencia y de resolución –si quiera- de unas condiciones mínimas para el despliegue de la vida.

La mayor parte de las veces -sea a causa de una ocupación progresiva y extendida en el tiempo, sea como parte de una estrategia colectiva de toma de un terreno y posterior asentamiento- se trata de lugares de la ciudad que han permanecido abandonados por décadas (no obstante exista desarrollo urbano

---

<sup>285</sup> Entre otras razones porque creemos que aquello demanda una exhaustividad mayor en el trabajo de campo con las resistencias, algo que estuvo fuera del alcance de esta investigación.

<sup>286</sup> Algunos latinoamericanos (Clichevsky, 2000; Duhau, 2002 y 2003; Jaramillo, 2008; Abramo 2012) llaman la atención respecto de la importancia -tanto cuantitativa como cualitativa- en la configuración histórica de las ciudades de la región, de lo que ellos denominan: formas de urbanización populares/informales/irregulares/espontáneas según el caso. No entraremos aquí en el debate acerca de las diferencias teóricas y políticas que estas formas de nominación proponen. Pero sí nos interesa remarcar que aquella condición *de larga duración* (Ansaldi y Giordano, 2010; Zibechi, 2009) adquiere una importancia particular en la actualidad, en tanto el avance de las dinámicas de despojo en el campo y en la ciudad –agudizadas en el capitalismo contemporáneo-, de un lado, ha coadyuvado a su crecimiento y extensión y, del otro, brega permanentemente por su desaparición. Colocando a las resistencias y defensas de los *territorios populares urbanos* en un lugar central de la dinámica contemporánea de las luchas sociales.

circundante o cercano)<sup>287</sup>. Terrenos baldíos, basurales a cielo abierto e, incluso, barrancas, laderas, esteros -lugares donde la construcción e instalación de viviendas e infraestructuras es ciertamente dificultosa-, son visualizados por aquellas familias recién llegadas a la ciudad, o que se desplazan dentro de ella, como espacialidades pasibles de ser *recuperadas* de su abandono, transformadas en habitables y disponerlas para la vida. Es por ello que, poniendo el énfasis en el aspecto físico, los territorios populares son enunciados por las pobladoras como *territorios creados*:

**“El Bañado Sur lo hicieron todo los pobladores. Los primeros pobladores que vinieron son todos del interior, de diferentes partes del interior. De todas partes del Paraguay, fueron luego -por alguna razón-, vamos a decir, echados de nuestras campañas, como nosotros decimos. Y vinimos acá al Bañado a buscar, en aquel tiempo decían nuestros padres, “mejor calidad de vida”. Vinimos y nos encontramos que todo el Bañado es un esteral, es una laguna, y fuimos rellenando despacio, mejorando con escombros. Y al mejorar una parte, al recuperar una parte, ahí se instalaba una familia, luego otra, y así se fue poblando hasta hoy, que tiene más de cinco mil**

---

<sup>287</sup> La bibliografía sobre “urbanización popular” habitualmente distingue las modalidades en la que ella se presenta:

En Argentina, se entiende como *villa miseria* una forma de urbanización que “no posee organización previa; comienza por una o varias familias, a las cuales se van agregando, a lo largo de un tiempo más o menos largo, otras, hasta configurar algunas de más de 50.000 habitantes” (Clichevsky, 2000:16). Se caracterizan por conformarse a partir de un asentamiento paulatino, lo que algunos autores denominan como ocupación o invasión hormiga (Duhau, 2002). Generalmente se asientan sobre tierras ubicadas dentro del ejido urbano, con cierta facilidad para acceder a los servicios públicos de manera informal o clandestina. Pueden ser terrenos fiscales o bien pertenecer a algún privado, con las dificultades de regularización que ello supone. El origen de esta forma de urbanización se asocia en la Argentina, y en América Latina en general, al proceso de migraciones internas del campo a la ciudad hacia mediados del siglo XX, en un contexto de crecimiento industrial en las ciudades.

Por *toma de tierra* u *ocupación de tierra* se designa un proceso distinto, principalmente porque allí no existe una llegada paulatina de las personas y familias al terreno, sino una ocupación colectiva de un predio, iniciada al menos por un grupo de familias que lo deciden con anterioridad y de común acuerdo, con mayor o menor nivel de organización previa. Es común que exista un núcleo más pequeño que inicia la ocupación y que, al cabo de las primeras horas o primeros días, la cantidad de ocupantes crezca exponencialmente.

A su vez, ellas se distinguen de los *loteos fraudulentos*, que suponen un proceso ilegal o paralegal, porque transgreden normas urbanísticas y jurídico-administrativas, pero están mediados por una transacción mercantil (Jaramillo, 2008). Son iniciados por un agente que pone a la venta terrenos con un objetivo de lucro, que conoce las leyes pero que igualmente las infringe, engañando a los sujetos que los adquieren en cuanto a la validez legal de la transacción (Monayar, 2011).

Es importante aclarar que estas distinciones -que son corrientes en Argentina, que se extienden entre las mismas personas que habitan dichos espacios y, en cierta medida, como sentido social extendido sobre los mismos- no se registraron en el trabajo de campo en las ciudades de Asunción y La Paz. Allí, la acepción más común para referirse a los territorios populares indica la dimensión física-natural que los caracteriza (bañados en la primera, laderas en la segunda). Además, los discursos estatales y empresariales refieren a ellos como *ocupaciones informales*, y las pobladoras enfatizan el sentido de *comunidades*.

familias, en el Bañado. Y somos más de dieciséis mil personas que vivimos en el Bañado, desde la zona Cateura (...), hasta el Bañado Tacumbú. Entonces en el Bañado Sur somos bastantes. **Y acá el Estado está ausente. SIEMPRE HA ESTADO AUSENTE EL ESTADO, ¿SI?, AQUÍ.** Como vos estás viendo, **esa luz es gracias a las organizaciones y los jesuitas. Dispensarios. Escuelas, la misma cosa. Entonces, eso es lo que nosotros vemos que hay necesidad: de unidad y de fortalecer las organizaciones, de luchar en conjunto para salir adelante. Si no, no vamos a salir. No vamos a salir de esta realidad que estamos viviendo. Vamos a estar dando vueltas, y más vueltas, y con más familias pobres**" (Barriales04 - Asunción 10-02-14.rtf)

"Y si bien ahí en Villa El Libertador como que había habido algunos intentos de toma y demás, pero habían sido desalojados rápidamente. Porque también, por ahí, los punteros políticos jugaban de algún modo en algún momento entregando o porque no estaba la decisión tampoco de, de quedarse. **Para nosotros fue fundamental, me parece, que para que esta lucha continuara, la decisión de quedarnos SOBRE la tierra.** Porque algunas tomas de tierra tienen otras características, que es ir, tomar, y a lo mejor después salirse de la tierra para poder negociar. O una compra más barata o, qué sé yo, la donación de o(-), o el acceso a viviendas sociales, lo que sea. **Lo que acá, había una decisión que esas tierras se querían. Porque eran parte del barrio. Más allá que sean después propiedad de esta empresa, eh, eran parte del crecimiento natural del barrio.** Estos countries lo que ponen en toda la periferia es un tapón a los barrios populares [...] Y después lo que yo no les nombré, pero que sí hicimos mucho, que también consolidó mucho al grupo de vecinos, fueron **trabajos comunitarios.** La limpieza de terrenos, primero y **sobre todo los primeros meses, limpieza de terreno, por ejemplo cuando se plantaron todos los postes de luz para, todos trabajos que eran de conjunto,** que sí o sí teníamos que participar todos. Entonces, la consigna era que todo el mundo participara y eso también consolidó, como fue una cosa muy de en común. Lo mismo que el marcado de canchas, los árboles que tienen las canchas fueron hechos por los compañeros, los caños, pintarlos. Entonces, toda una serie de cosas. Y lo que ahí se... también se consolida es las actividades que hay en el centro comunitario y la... los campeonatos de fútbol que también se hacen, toda una cosa así bien de participación" (Barriales07 - Córdoba 20-10-12.rtf)

"**yo he entrado aquí con veinticinco años, pues ahorita ya tengo cincuenta años a esta fecha de octubre. Entonces trabajaba en el río, con veinticinco, jovencito, hasta ahorita ya soy ya, ah... buscando lugar para entrarme directamente al cementerio (risas).** Entonces como a esta fecha, cincuenta años que yo estoy, muchos años he estado acá. Entonces **ese razonamiento es para no dejar, porque yo siempre he sido de aquí, entonces no puedo moverme a ningún lado. Como nos ha avasallado también el alcalde,** y tampoco no me he movido, porque **allá he hecho un carpita, hasta que pase ese tema.** Entonces, ya no ha vuelto la alcaldía y ya me hecho de vuelta ahicito. Hasta ahorita me he quedado y tampoco me ha molestado nadie. Ha venido pero estos que llama la alcaldía a desocupar, pero yo les he dicho "pero a dónde voy a ir, no tengo a dónde ir" [...] es que es como **mi hogar, mi hogar ha empezado aquí.** Cuando yo era, cuando yo tenía dieciocho años y con mi esposo nos hemos casado, hemos juntado y han venido mis hijos, se ha hecho mi hogar aquí, y ya tiene trece años mi hijo. Y eso es mucho para mí. Porque este lugar si no lo vamos a tener, a dónde vamos a ir, vamos a ir al lado de nuestros papás o... nosotros somos una familia completa aquí, en este lugar" (Barriales09 - La Paz 20-07-13.rtf)

Nuestras entrevistadas resaltan la relevancia de la decisión de *entrar* y preparar el lugar para *quedarse*. Aquella decisión produce un acontecimiento como primera acción de irrupción en el orden-ciudad. Esa *iniciativa* erige un "aquí" y un "ahora" en el que los sectores populares irrumpen en el orden de lo urbano-posible, *apareciendo* en medio de una forma espacial que los niega, y poniendo en tensión, por ello, el orden de su reconocimiento.

Más aún, tratándose de un movimiento orientado por la satisfacción de una necesidad básica como lo es poseer un lugar para desplegar vida, el hecho de la ocupación se consuma como acción de autoafirmación: una acción que hace y que no espera (Holloway, 2011). Los relatos refieren puntualmente a no esperar al “Estado ausente”, sino tomar la vida en las propias manos y avanzar mediante la organización social.

La ocupación del terreno da inicio a un proceso de transformación y configuración del espacio<sup>288</sup>. Allí, deben activarse todas las tareas tendientes a preparar el alojamiento, empezando primero por lo más urgente: la limpieza y relleno del terreno, junto con la disposición y construcción de un techo (por más provisorio que sea). La imagen de la *carpa* -que aquí menciona nuestro entrevistado de La Paz- es un signo y un objeto que se repite en los relatos de las tres ciudades. La carpa, la tiendita, el toldo, funcionan la mayoría de las veces como primer refugio de los “echados de la campaña”, los “taponados por las empresas”, los “avasallados”. En aquellos casos en que las experiencias de despojo se suceden, los sectores populares volverán a la carpa una y otra vez.

Luego de la habilitación del terreno y el techo, el *proceso de ocupación* involucra todo un conjunto de labores dirigidas a resolver otras necesidades vitales y construir el barrio que se quiere (el agua, la luz, la cancha, el dispensario, etc.). Lo que, en general, es llevado a cabo de manera colectiva, llegando incluso a organizarse en torno a grandes jornadas de trabajo comunitario, en un hacer colectivo del territorio de vida. Uno de los aspectos que nos resultan más interesantes de dicho proceso es la autogestión de las necesidades materiales, erigida como expresión de creatividad y solidaridad/reciprocidad. Es importante resaltar aquí que mientras la postulación de la autogestión como cualidad/actividad procurada por el gobierno y la racionalidad neoliberal, ve a esta como una empresa individual, fundada en el principio de la competencia y la eficiencia; aquí la autogestión aparece también como solidaridad y organización colectiva. En una impronta que desafía al poder desde sus propios términos y que explota las posibilidades que inaugura.

Aquello ocupa un lugar central respecto de la configuración física de los nuevos barrios. Allí no hay Estado ni empresas que planifiquen y produzcan el espacio, y

---

<sup>288</sup> En todos los casos, en la comparación de fotos e imágenes del “antes” y el “después”, la noción de *creación de territorio* adquiere particular visibilidad, dando cuenta de la dimensión de la capacidad transformadora del trabajo humano.

la configuración del espacio se presenta como un devenir permanente del territorio a partir de las necesidades y decisiones de sus pobladoras. Frente a los planes, programas y propuestas de intervención *desde arriba* -que son percibidos por las pobladoras como “proyectos enlatados”-, *hacer el territorio desde el territorio* aparece como un proyecto y unos diseños abiertos, inconclusos y moldeables.

En ello desaparece la *previsibilidad* estática que otorga la trama urbana<sup>289</sup>. Si aquella procuraba una obediencia anticipada de los sujetos y los cuerpos, el *hacer ciudad* de los territorios populares inaugura condiciones de una desobediencia extendida frente al ordenamiento urbano. Así se mantengan ciertos patrones de organización del territorio, éstos dependen siempre de procesos de renegociación y creación de consensos entre los habitantes.

Estas operaciones están orientadas por una lógica diferencial. Se trata de una forma de producción del espacio vital que se despliega, la mayor parte de las veces, en condiciones de extrema pobreza y precariedad. Lo cual, por un lado – tal como dijimos- demanda una enorme creatividad y capacidad de invención de soluciones originales, y exige el ejercicio de un pensamiento divergente que entra en tensión con el orden lógico y esquemático de la racionalidad urbanística. Pero, por el otro, genera limitaciones específicas al trabajo popular y su inventiva, y multiplica exponencialmente las dificultades que las poblaciones populares deben afrontar.

Allí, la *autogestión* habilita una modalidad particular de canalización de la energía y el trabajo humanos: una acción dirigida a-sí-mismos que redunde en beneficios para el colectivo; que genera una interdependencia entre pobladores para la resolución de la vida; y que implica desafíos permanentes y exige experimentar nuevas posibilidades de producción de las condiciones materiales. En esta forma de *hacer ciudad*, el trabajo humano se organiza en una métrica de socialización, y la espacialidad que *va siendo*, se opone a la lógica de

---

<sup>289</sup> Skewes (en Zibechi, 2009) identifica ocho ejes del diseño espacial en los campamentos de Santiago de Chile: carácter laberíntico de la estructura, porosidad de los límites, invisibilidad del interior del campamento, interconexión de las viviendas, irregularidad de los lindes interiores, uso de marcadores para jerarquizar espacios, existencia de espacios focales y puestos de observación. Lo opone al espacio panóptico que propone el Estado, entendido como un modelo rígido, de líneas rectas, que fragmenta el espacio previo y aísla a los vecinos, colaborando a que se pierda el sentido de la protección comunitaria, destruyendo las redes de apoyo mutuo y comunidad barrial.

fragmentación-cerramiento del capital<sup>290</sup>.

### ***Poder-hacer, dignidad, autogobierno***

El territorio creado transforma también las relaciones de poder al interior mismo de la ciudad. Aquellas energías colectivas dispuestas en torno a la recuperación, la preparación y la autogestión de las condiciones de vida, comienzan a demandar mayor capacidad decisoria sobre el propio espacio y la propia vida. La experiencia directa de la *apropiación* de un espacio, anima a un ejercicio de formas organizativas y de democracia directa en la definición de la forma, los usos y los destinos del mismo. Construir un territorio popular no es, ciertamente, tarea fácil.

Sin proyectos de antemano, sin el Estado fijando las definiciones, los sujetos toman en sus manos las definiciones políticas sobre el territorio. Y eso requiere ensayar formas organizativas que se presentan como gérmenes y experiencias de *autogobierno*:

*“Como dice siempre, **hay que estar en unión, conversar, hablar, qué queramos, qué es lo que se va a hacer**, que la gente trabaje para el barrio, para la manzana, hay que hacer algo porque **no vamos a quedar ahí, a esperar sentados de que venga el gobierno** y diga “¡á voy a cortar todo, ¡á vamos a hacer las pistas, vamos a hacer las veredas”, no vamos a esperar eso, ¿me entiendes? Por eso es que cada manzana ha elegido un delegado, ¿para qué? Para que el delegado siempre tenga algo que hacer. **De repente no puede hacerlo acá, conversa con el delegado de la manzana 2, de la 3 o de la 4, se unen y como quien dice la unión hace la fuerza**. De repente donde sabemos, el otro año ya el barrio cumple 1 año ya estaremos con pistas, con veredas, ya estaremos con desagües, ¿me entiendes? Ya estaremos con luz, de repente con teléfono, con cable, con todo eso ¿te das cuenta? Y eso es lo que queremos, tenemos que ir para adelante, yo pienso que todo el tiempo no nos vamos a quedar así, tenemos que salir, como yo le dije a mi compañera. Hemos venido de otro sitio y qué dónde íbamos a pensar que íbamos a vivir acá, lleno de monte, que íbamos a andar como andamos, imagínate, pero sí es lo que se hace, **hay que empezar de abajo, hay que empezar de cero como se dice**” (Barriales08 - Córdoba 01-11-14.rtf)*

Las formas de organización y autogobierno varían de un territorio a otro. En algunos se opta por la elección de delegados, por una dinámica asamblearia, por la conformación de asociaciones legales. En otras existe una clara autoridad de los integrantes más viejos de las comunidades (de quienes se reconoce su trayectoria y sus saberes). No obstante, en todos los casos se trata de experiencias de *gobierno desde el territorio*, donde la democracia no depende ni se realiza prioritariamente por las *formas*, sino por un ejercicio genuino y

---

<sup>290</sup> Trabajamos sobre ello en el capítulo cuatro de esta tesis.

respetuoso de la escucha y la palabra en el que se comparten pareceres, consultas, pensamientos y sentimientos. No se la entiende como pluralidad de voces, ni la ficción de la deliberación opera como legitimadora de las decisiones, es acción mancomunada.

Prontamente, aquellas formas lentas de organización (Zibechi, 2015) entran en conflicto con los tiempos y proyectos impuestos desde arriba, los cuales son percibidos como medidas autoritarias y exógenas. La política popular -pensada *desde la vida*- demanda una construcción *proceso a proceso*, que tome en cuenta las realidades de toda su gente (el niño, el anciano, el reciclador, quien va a la iglesia, etc.). Los sujetos en lucha reclaman para sí autonomía en la toma de decisiones; una autonomía que, incluso, se anima a diagramar “alternativas mixtas”, dialogando con las políticas desde arriba:

**“Tiene que haber una alternativa.** Porque no le vas a decir a un señor de 80 años “bueno, desde hoy te vas a ir a trabajar a una carpintería” o “te vas a ir a trabajar como un(-) en la metalúrgica”, no sé. Por decir, así nomás, una estupidez capaz. Pero **no le podés dar un oficio que para su edad es irrelevante**, o sea no, tenés que darle algo que sí pueda generar ingresos sin que eso sea, de alguna manera, afectar al ambiente. Porque es eso lo que hay que evitar, reducir las afectaciones ambientales que se puedan tener adentro de una reserva. **Que los niños puedan seguir yendo a la escuela, porque la escuela tiene que seguir estando ahí**, que las capillas son para la gente un lugar, digamos, de encuentro, de convivencia, de encuentros católicos o evangélicos, porque también hay, ¿verdad? Entonces, eso, que **esa ley tiene que ser mixta** y, a la vez, ir(-) no, “bueno, desde hoy es mixta, desde hoy la gente ya no vende más, reciclado acá, desde hoy la gente no cría más”, sino que tiene que ser un proceso. Que de aquí a 15 años, por decir, por poner un año, que **ése que reciclaba** ya dejó de reciclar para poder tener acceso a un trabajo más decente donde va a poder mejorar su calidad de vida; que el que tenía que (...) ya no tiene más que hacerlo porque ahora está haciendo huertas ecológicas, por decir. O sea, **capaz que no sea una locura lo que digo, pero, o sí, ¿verdad?, pero(-) Claro, es buscar otras alternativas para poder mejorar su calidad de vida. Y se tiene que ir construyendo proceso a proceso** porque si no, en definitiva la ley nunca va a poder ser concretada” (Barrales06 - Asunción 14-02-14.rtf)

Aquella construcción de procesos, que involucra en forma genuina a las personas afectadas, es incluso defendida desde un lugar de efectividad política. Desde esta mirada política, el hecho de que los proyectos se elaboren sin mediar consulta, sin construcción colectiva, conlleva que no exista garantía alguna de cumplimiento de las medidas allí pautadas (así éstas sean sancionadas por ley). Una política efectiva es aquella que comprenda, que respete, que se acople a las diferentes trayectorias y temporalidades de vida.

Sin embargo, para algunos, la construcción del autogobierno representa una tarea más ardua. En aquellas comunidades en donde se mantiene viva la experiencia concreta o la memoria de la cultura comunitaria y las autonomías de

los pueblos, el autogobierno de los territorios populares urbanos se erige simplemente como una extensión socialmente apropiada de aquello. En otros, la constitución del autogobierno se configura como una batalla cultural contra otras culturas políticas y, en particular, con los sentidos sedimentados acerca de las poblaciones pobres como poblaciones asistidas, gobernadas, y no gobernante:

*“acá es el problema estructural de que a nosotros mismos nos están dividiendo permanentemente, **SI FUÉRAMOS PUEBLO, deberíamos decirles: métanselo por el culo, porque es una vergüenza, y nosotros nos amontonamos: ¿cuándo nos van a dar el vale?...** Cuando vienen con las colchitas ahí: métanselos por las pe(-), escúcheme, nosotros queremos fuentes de trabajo BIEN PAGAS, no queremos que nos regalen nada, ¿cómo hacemos?, se juntan en el lado que se juntan están (-) qué es lo piensan acuñar. Yo sé que hay apetito para las casas de ellos, pero **¿cómo sacamos esa cultura de mierda?, TENÉS QUE TENER DIGNIDAD, LA GRAN PUTA, INVENTÁ ALGO EN TU CASA, NO TENÉS QUE DEPENDER DE QUE TE DEN, TE DEN, NO**” (Barriales04 - Córdoba 31-07-09.rtf)*

Es en este marco de sentidos que la dignidad es enunciada como un grito de independencia: aquella no existe si la reproducción de la vida depende de la asistencia, de que “te den”. Por ello, nuestras entrevistadas abogan por la existencia de espacios personales y sociales, físicos y simbólicos, no penetrados por el control y la asistencia del Estado. Para ellas, la dignidad se pone en juego en el poder-hacer, que requiere reconstruir y empoderar las individualidades desde la apropiación de los medios de vida, desde la recuperación de toda la potencia de la acción humana. En este sentido, no existe cambio cultural sin transformación de las condiciones materiales, sociales y culturales de existencia. Y sólo unas subjetividades emancipadas son capaces de constituir un pueblo.

### **Comunidad: esa familia del territorio**

Si hay un sentido que aparece con centralidad en los relatos de nuestras entrevistadas respecto del modo de estar y vivir en los territorios populares, es el de *familia*. Ésta aparece como un lugar de anclaje, pertenencia y protección, es a ella a quien se recurre ante dificultades y adversidades, porque allí –se afirma– reside la fuerza. Esta noción de familia se articula con la idea de solidaridad que mencionábamos arriba, y da cuenta de un significado *extendido* de la misma, que no la restringe a la sangre o los grupos primarios, sino que la abre -refiere- a la comunidad:

*“así como estamos **estoy conforme de mi vida así. Pero ya propio**, que nadie te molesta, nadie te dice “ay, me vas a golpear la puerta, que tarde llegas, que alquiler pagame”, así ¿no? En cambio aquí, **si duermes duermes, si te levantas te levantas**, las cosas están aquí, nadie te las toca. Me siento más, digamos, segura, tranquila [...] es*

**más que mi familia. Como yo no tengo familia, no tengo ese cariño de papá, mamá. A veces, digamos, “voy viejita, voy, tomaremos coca, mascaremos”, “mascaremos”, como familia, así. Porque yo casi no vivía bien (-) o sea, con mi esposo me he juntado, mi suegra, sus familiares”** (Barriales05 - La Paz 20-07-13.rtf)

En este relato, nuestra entrevistada propone el sentido del “mascaremos”, que representa una expresión paradigmática de la densidad del tejido comunitario boliviano. Compartir la coca denota un tiempo y un espacio de unidad, que bien puede ser un tiempo de trabajo, un tiempo de lucha, un tiempo de *mero estar*. En dicho gesto, se actualiza una tradición ancestral, al mismo tiempo en que se construye el amparo presente de *estar-con-otros*. Es en las prácticas donde se visualiza, que se materializa la comunidad.

Desde un lenguaje y una óptica diferentes, otra referente lo indicaba como una forma distinta de *mirar* al vecino. Y también señalaba gestos y prácticas muy concretas:

**“también por ejemplo, mucha solidaridad. Han fallecido un par de *compañeros* ahí, encima *compañeros* jóvenes. Y... y *es automático, todo el barrio hace una colecta, todo el barrio apoya esa familia. Te digo de resolverle desde cómo hacer el velorio a... no sé todo, cómo recibir a la gente, alquilamos un colectivo para que todo el mundo pueda ir a despedir al compañero, o sea una serie de cosas que tienen que ver mucho con lo comunitario y con una forma distinta de mirar al vecino, ¿no? Somos... muy familia en eso. Y, bueno, esas cosas por ahí marcan a fuego esas situaciones. Y para mí tiene que ver con el origen, digamos. Nosotros bordeamos un límite muy grande ahí con la presión de la policía y todo. Y entonces al calor de eso nos consolidamos mucho como *compañeros*”*** (Barriales07 - Córdoba 20-10-12.rtf)

Y otra insiste en ello para remarcar lo que entiende como una diferencia fundamental con el resto de la ciudad, con la otra ciudad:

**“Las familias son muy *sacrificadas y luchadoras* en el Bañado [...] A mí especialmente esto es lo que me da la fuerza. Porque yo me *APROPIO del Bañado, me IDENTIFICO con mi comunidad* de San Cayetano. Quiero MUCHO a las familias porque ellos me conocen desde niña y yo les conozco a ellos también, a muchísima gente. Y puedo visitar, puedo llegar. *Acá también hay una diferencia de Asunción arriba y abajo. Nosotros acá no tenemos muralla, ni murallones que nos dividen. No tenemos cercado, vos ves que no tenemos ningún cercado o alambrado. Nos vemos. Nos vemos, nos miramos, nos saludamos, y a veces parece que vivimos en la misma casa. Somos vecinos que están cerca, SIEMPRE cerca, cuidándonos unos a otros. Tanto con nuestros hijos y tanto con nuestros animales, que muchos también tenemos animales. Con eso también se sustenta uno, ¿verdad?, la familia”*** (Barriales04 - Asunción 10-02-14.rtf)

Desde esta noción de unidad, de cercanía, de reciprocidad, la vecindad es procesada como *compañerismo*, como *hermanamiento*. Con ello, hay también en los relatos un tratamiento correlativo de la apertura de los espacios y la apertura de los vínculos de protección. Los *límites porosos* del territorio popular, permiten la afectación mutua. Y allí, contrario al paradigma inmunológico que prima en la ciudad-dispositivo, ello activa una trama afectiva y una diversidad de prácticas

donde el *cuidado mutuo* es organizador de vínculos sociales (a modo de ejemplo, podemos mencionar el cuidado comunitario de los hijos y los animales y las colectas solidarias en casos de necesidad urgente).

Desde el registro de las resistencias, aquella es una de las mayores fortalezas de los territorios populares: allí *todavía* la comunidad vive. Al respecto indica Zibechi (2015) que, en no pocas tradiciones de lucha, la familia ha sido denostada como un factor de atraso, de conservadurismo. En ellas, los proyectos revolucionarios daban/dan prioridad al *espacio público* y los espacios de producción, en detrimento de la (mal)llamada vida privada y la esfera de la reproducción, sin considerar que es precisamente allí donde el capital ha penetrado con mayor fuerza.

Contrario a ello, en los territorios populares de las periferias urbanas, las luchas por la sobrevivencia y las luchas por un lugar en el mundo, procuran estrechar lazos y vínculos fuertes con otros sujetos que atraviesen necesidades y situaciones similares. Allí, es fundamental encontrar a las compañeras. Y es justamente en el reposicionamiento de las familias-comunidad, en donde se coloca la potencia política. En este sentido, el cuidado comunitario es la primera estrategia.

Y se trata de una estrategia fundamentalmente defensiva. En efecto, la comunidad es narrada, en los territorios populares, no como una condición de origen, no como una tradición, sino como un emergente, una creación desde el sufrimiento, el sacrificio, las dificultades y dolores compartidos. Allí, son los momentos críticos los que se identifican como propulsores de la vida comunitaria. Es entonces que aquellos sujetos desplazados, *venidos* de las más diversas trayectorias, comienzan a tejer sus alianzas, sus vínculos.

La expresión de nuestra entrevistada “nosotros bordeamos un límite muy grande ahí con la presión de la policía y todo” denota un compañerismo que se erige a partir del *peligro compartido* en la exposición a la represión. No obstante, lo crítico también se presenta como precariedad laboral, adversidades climáticas, muertes, etc. Sólo *los cuerpos en colectivo* resisten contextos extremos y se erigen como actores políticos. Al decir de Negri: “sólo el dolor constituye la conciencia” (citado en Zibechi, 2015: 182).

### **Cuerpo, territorio y autodefensas**

Tal y como lo expresamos, la *defensa* en estos territorios se configura como una acción y una orientación cotidianas que, si bien puede alcanzar niveles de tensión álgidos en momentos de enfrentamiento directo con las fuerzas de seguridad o las topadoras, requiere de una *atención y predisposición permanente* en pos del resguardo del espacio y de *los propios*. En aquellas situaciones en que los cuidados requieran *poner el cuerpo* en la *acción directa* (para hacerse oír, para acceder a algún servicio, para oponerse a las intervenciones urbanísticas, etc.) la gimnasia organizativa y de lucha demanda de gran ingenio y creatividad.

En las confrontaciones, en los combates, las comunidades construyen autodefensas que lejos del fetichismo de las armas (Marín, 2009), se apoyan en la dimensión moral que supone la defensa de aquello que se considera justo. Ellas despliegan sus acciones fundamentadas en una ética de defensa de la vida<sup>291</sup>. Ciertas asimetrías de fuerzas pueden incluso ser superadas a partir de estrategias de divergencia y creatividad, de iniciativas y respuestas que construyen y transitan caminos alternativos, diferenciales respecto de aquellas respuestas “esperables”. En este sentido, las acciones de lucha, son capaces de hacer estallar el campo instituido de posibilidades. Aquello es algo que nuestros entrevistados tienen en claro y que, incluso, narran con la picardía estampada en los rostros:

*“se puso tan dura, tan tensa, que bueno, se tomó la decisión en una asamblea, de cortar todas las rutas de acceso a la Capital, así nos fue a nosotros, no a los otros. Vino la policía provincial y nos agarró con esas balas de goma, mi organización, mi gente de la villa, tuvimos quince heridos, uno acá, otro en las piernas, en la espalda, fue una reprimida de aquellas. Bueno, con todo eso que hicimos, se ve que le doblamos algo la mano, ¡nada!. Habíamos hecho las ollas populares, los cortes, todos, no nos daban bola, ¿qué nos quedaba? Bueno, nosotros como mesa ejecutiva habíamos hecho más o menos confrontar con el gobierno, ahora, le pedimos a los delegados zonales que hablen con sus organizaciones y que saquen un algo diferente. Y yo vivía en la villa, y tenía rodeado de técnicos cirujanos que juntan papel y todo, y al frente descargaban, (en voz muy baja) y un día voy... y me llama la atención, que en México, para una elección, vinieron con camioncitos con colchas, con colchoncitos. ¿Sabés qué hicieron los mexicanos? les prendieron fuego, ellos querían otra cosa, no colchoncitos, ni colchas, y se les puso tan espeso, hicieron tanto despiole que se metieron a la Catedral y ahí ni los tocan. A qué bien yo dije -vamos a trasladar esa*

---

<sup>291</sup> Al respecto, indican Antón et al. (2010) que para Clausewitz la defensa es la forma más fuerte de la guerra: mientras el ataque persigue un objetivo positivo, la defensa persigue un objetivo negativo: no perder aquello que se defiende. El ataque se debilita por su propio desarrollo, mientras que la defensa involucra una dimensión moral que está ausente en el ataque.

*idea- había unas viejas tan tontonas, -y bueno Vega, subile, **le tomamos la Catedral, le chupamos el vino al cura-** (risas) así que yo caí con esa idea” (Barriales04 - Córdoba 31-07-09.rtf)*

*“EO2: Así era la actividad. Un corte y mientras esté la policía en el corte, nosotros íbamos(-) EO1: Claro. Lo hicimos varias veces a eso. Cuando nos enganchamos de allá, que **iban algunos y hacían un bardo por allá, los que nos habíamos quedado. Entonces la policía iba para allá y nosotros en la escalera conectábamos el gancho** y ya, ¡Listo! (Se ríen). Después, “ya está muchachos”. Iba alguno y decía: “están locos muchachos que están haciendo quilombos en la calle. Vamos todos para allá.” Arriábamos para el barrio y a la miércoles. Y la policía “Bueno, sí muchachos, tranquilícense”. Y se iban, pero nosotros ya teníamos la luz” (Barriales06 - Córdoba 22-09-12.rtf)*

*“Nosotros sólo **tenemos aquí en el Bañado dos acciones como para hacer para presionarles. Una es cerrando Cateura, siempre. En dos, es taponando el desagüe cloacal** que está aquí. Ése taponamos con cemento -ése es un desagüe cloacal INMENSO, que sale acá, acá cerquita, a media cuadra. Está a cielo abierto, ahí. Entonces taponamos eso con cemento **y todas sus porquerías van a salir allá en Asunción**, en sus servicios de ellos. Esas son las dos que nosotros siempre decimos (...) Lo hemos hecho por el mismo proyecto que si se empeñan, que lo haríamos. **Es nuestra única defensa. Nos tiran todo lo que es la basura, nos tiran todo lo que es el desagüe cloacal, de todos los rincones. Encima no nos respetan, haciendo ese proyecto sin consultar a nadie. Entonces eso es un poco lo que nos molesta, ¿verdad? Y nos motiva siempre a seguir reuniéndonos, a seguir soñando en conjunto, de cómo podemos salir adelante en conjunto, eligiendo pero otra forma de desarrollo. No éste. Éste no nos conviene a nosotros. Esto a los que conviene es a un grupo de empresarios**, a un grupo de (-), a técnicos que seguramente van a venir de todos lados, ¿verdad? **Y aquí a las familias pobres no se las incluye en esos proyectos. No vemos nosotros que ÉSTE sea el desarrollo para el Bañado Sur. Vemos más bien que van a venir a desalojar familias enteras**, porque detrás de este Parque industrial, viene la Franja costera (...) Y seguramente si se hace eso, sí van a venir empresas como las inmobiliarias a instalarte ahí edificios, hotel, un motel, todo lo que tienen los ricos. Y **quieren hacer una zona de gente pudiente**. Porque estamos ahí en **nuestro río**, en (...) Y nosotros eso es lo que **defendemos. Y queremos seguir defendiendo**. (Barriales04 - Asunción 10-02-14.rtf)*

En las formas de autodefensa de los territorios populares se juegan modalidades de disputa y de combate que ponen en alerta a los sectores dominantes. Ante el avance de la vigilancia, el control y la represión directa en las ciudades, las imaginaciones populares redoblan la apuesta a partir de la persistencia, las experimentaciones, la producción de alternativas disímiles. Aquello que se presenta como un rasgo definitorio de las luchas populares frente a las dinámicas políticas tradicionales o institucionales, es algo que está logrando poner el jaque los ordenamientos urbanos. Es en la *terquedad* y el *ingenio* de los sectores populares que se juega, en buena medida, la victoria de las luchas urbanas actuales.

Además, como dijimos, en la política popular los sujetos disponen sus energías en función de aquello que consideran justo y necesario. Y sólo desde allí es que

los cuerpos se exponen a la *intemperie* de la lucha<sup>292</sup>, con la densidad y la intensidad que se narra en los casos de lucha por la tierra y el territorio. Además, sólo los *cuerpos-en-colectivo*, los cuerpos atravesados por aquella fuerza-potencia de lo comunitario, se muestran capaces de estas resistencias. Y en la hermandad de las luchas, aquello es algo que se teje, que puede tejerse, más allá del espacio geográfico compartido:

*“sí soy activista en la **política social**. Porque me gusta participar, me gusta enterarme, sobre todo me gusta luchar ahí con la gente. **He ido a cualquier cantidad de marchas que se hacen ahí en la plaza por el simple hecho de que yo veo ahí en la televisión que el pueblo está ahí. Y yo soy una del pueblo** y voy a irme ahí, aunque mis hijos me digan “mamá te estás (...)”. Una vez me hicieron joder con el agua, el carro hidrante, y se caía toda la gente. Y había un grupo de indígenas y yo estaba cerca de ellos. Entonces los indígenas, yo vi que, como tengo problemas en la columna yo decía “ay dios mío, mi columna que no me echen”. Esta gente porque venían muchísimos. Entonces **yo me fui y vi que inmediatamente los indígenas se agarraron de un árbol. Y se agarran todos de un árbol y yo me agarré con ellos. Y ellos me acogieron**. Y yo estuve ahí. Ha sido una experiencia muy fructífera participar, **ESTAR AHÍ**, poder opinar, poder apropiarse de lo que uno está ahí luchando”* (Barrales04 - Asunción 10-02-14.rtf)

En el imaginario de las luchas, los *cuerpos-en-colectivo* desafían incluso la posibilidad de la muerte. La referencia a ello, es un factor llamativamente frecuente en los relatos de nuestros entrevistados:

*“Nosotros les dijimos que **si ellos no aceptan lo que nosotros les proponemos, nosotros vamos a entrar todos a nuestras casas y que vengan con sus tractores a tirarnos encima** nuestro la casa (...) 500 familias que vivimos acá, por 5 nomás que tengamos de hijos, muchísimos(-) **muchísimas personas van a matar**. Y no creo que el intendente municipal o que el propio presidente de la república permita eso. Y esa es nuestra situación”* (Barrales05 - Asunción 11-02-14.rtf)

*“Yo por ejemplo he comenzado a estar aquí, **no voy a irme, no tengo terreno, no tengo a dónde vivir**. Yo he ido a la alcaldía, he ido a gobernación y de igual manera he dicho yo. **De dónde soy, boliviano, dónde voy a morir, aquí voy a morir yo, mátenme y ya**. Ellos han aplastado así [...] EO2: nuestra lucha es aquí como dijo, queremos el lugar, queremos vivir aquí, los hijos han nacido aquí. EO7: **aquí nomás, igual nomás que venga y que te mate la alcaldía, igual nomás vamos a construir, ahí, mejor que te entierren nomás la alcaldía, si es así, si no, ¿no ve? NO VAMOS A LEVANTAR POR NADA**”* (Barrales02 - La Paz 13-07-13.rtf)

En el relato de los desalojos, la imagen de las topadoras/tractores y los cercos policiales es presentada como la forma más explícita de la guerra en el interior mismo de la ciudad. La violencia estatal y empresarial muestra allí su cara más

<sup>292</sup> En su estudio sobre la lucha anticolonial argelina, Fanon (2007) indicaba que en el territorio colonizado, el espacio de vida de los argelinos se erigía como “la zona del no-ser”, significando por ello un ámbito en donde la humanidad es violentada día a día y en donde las vidas transitan en condiciones de una indecible opresión. Sostenemos con Zibechi (2015) que es posible pensar las luchas actuales emprendidas desde las periferias urbanas latinoamericanas como acciones políticas desde la *zona del no-ser*, expuestas a toda clase de avasallamientos y violencias.

deshumanizada, más virulenta:

*“yo nomás trabajaba en la diecisiete de Obrajes ahí, entonces yo, entonces **he visto pasar policías como a una guerra, así bien armados, encapuchados, bien preparados, en carros grandes han pasado.** Después, yo dije “¿a dónde estarán yendo?”, algo se me hizo, entonces yo, mira, de la entrada donde tu has entrado, ahí. Entonces “qué será”, yo algo escuché que iba a destrozarse más allá de ahí, de aquí más allá. Es verdad, COMO A UNA GUERRA VINIERON, como a una guerra, **como se sale a la guerra, va la gente así como en películas, igualito entraron.** Ya no había paso ahí. Entonces yo dejé mi trabajo, he corrido yo aquí, hemos venido en auto y ya no me di paso, lo han cerrado de allá, **ha cerrado de este lado, ha cerrado todo, totalmente era ya NEGRO los policías, como mil** ya, ya todo. Entonces más de mil serían. Cuando yo quería entrar, he corrido hasta allá que había un callejón, he corrido y no habían cerrado ahí, de ahí he corrido y ya había estado volteado, todo. Cuando, de ahí había empezado hacia allá a voltear, todo (...) Cuando **ya ha dicho, todo lo vamos a voltear, eran tractores, volquetas, listo, listo.** Cuando ya han entrado, **a los perros han agarrado, a los chiquitos, a las guaguas han agarrado las señoras, las femeninas ¿no? o soldados, les han agarrado, lo han llevado, gritaban, los animales chillaban, gritaban. Nosotros no podíamos sacar las cosas rápido, ha ido destrozando todo,** semejantes casas. Entonces eso, de ahí, no tenían piedad de nada, **NO TENÍAN PIEDAD NI UN POCO.** Había, del señor su mamá, más de edad, la han empujado. Yo eso también estoy mirando, la ha empujado la viejita lo ha agarrado así al soldado, lo ha agarrado, la ha empujado, la ha hecho caerse, ahí, yuncas. A los hombres ya no les dejaban, nosotros llamando a nuestros esposos, al Alto ha ido a trabajar, llamando “vengan, aquí están destrozando”. No los dejaban, ha sido una sorpresa, así mismo. Entonces de esa manera nosotros, ya, como **unos cuantos tractores eran, hartos tractores eran**” (Barriales02 - La Paz 13-07-13.rtf)*

*“acá te trajeron es como si vos fueras a un campo ahí, y decirte y no **la voy a tirar porque me molesta acá, me estorba, voy en una camioneta lo tiro allá y me olvido del animal**” (Barriales02 - Córdoba 25-04-09.rtf)*

Pero, también, nuestras entrevistadas reconocen formas más silenciosas de esa misma guerra. Guerra que –entienden- busca directamente desaparecerlos de la ciudad. En ese sentido, la exposición permanente al despojo y desplazamiento, a la precariedad más extrema, a los ataques contra la salud de las poblaciones, es entendida como un proyecto específico de eliminación de los pobres:

*“Mucha gente yo conozco que vienen de Sapucaí, de San Pedro, del Naranjito, de Misiones, de Concepción, de Villarrica, Encarnación, Piribebuy, Naranjo, vienen de varias zonas. Y aquí **nos encontramos nosotros, y nos contamos, y la mayoría encuentran que en la campaña los han echado. Es como si por alguna razón nos hemos venido todos de la campaña.** Pero aquí, hoy, **que haya esta amenaza otra vez de echarnos, de migrar otra vez, eso ya es una gran, una indignación ya para nosotros.** Decimos que porqué, porqué nos van a echar del Bañado. Porque no producimos cosas grandes. Y no consumimos tampoco cosas grandes, ¿por qué? Porque **nosotros somos pobres.** No hacemos una producción grande para el Estado, ni consumimos grandes cosas tampoco. Es como que (-) [...] **Vemos que eso es lo que ellos quieren, ¿verdad?, que nosotros nos desaparezcamos acá. Que los jóvenes que están en la droga, por algo están ahí muriéndose.** Y hay vendedores de droga*

*que lucran y que los que tienen que hacer no hacen nada. Porque ¿por qué no se persigue y por qué no se ELIMINA? ¿Por qué no se elimina si se puede? Y eso es lo que nosotros sentimos, lo que vemos. (Barriales04 - Asunción 10-02-14.rtf)*

**“Ellos dicen “vamos a eliminar la pobreza”. ¿Pero cómo van a eliminar la pobreza? ¿Matándonos a todos? O junta(-) como hizo Hitler, juntarnos en un estadio y tirarnos bombas lacrimógenas. De esa forma nosotros creemos que van a matarnos a todos, van a eliminar la pobreza” (Barriales05 - Asunción 11-02-14.rtf)**

Ante las amenazas y la precariedad algunos se resignan a vivir una muerte-en-vida. Son *cuerpos derrotados*, que no visualizan alternativa más allá de la defeción. Pero aquellas que se organizan y luchan, comienzan a politizar su existencia, a repensar y explicar sus condiciones de vida. Para los pobres, la lucha por el territorio es la lucha por la vida, por ello se configura como una disputa a todo o nada, como un combate entre la vida y la muerte. Y ello es entendido en línea de continuidad con una memoria y genealogía de las luchas que les precedieron<sup>293</sup>.

En este marco, la defensa de la vida se impone como una necesidad y una tarea irrenunciable: las resistencias populares—están expuestas a las formas más extremas de precariedad y a una amenaza de muerte (social y física) permanente. Es por ello que la política desplegada desde los territorios populares expone de manera paradigmática el vínculo entre política y defensa de la/s vida/s.

### ***La clase de los desposeídos: memoria y despojo***

Hay en estas resistencias urbanas una temporalidad que hunde sus raíces en una memoria popular construida y sostenida por generaciones. Una huella fundamental en el relato que proponen nuestros entrevistados es el establecimiento de líneas de continuidad en sus experiencias de despojo y desplazamiento. Una continuidad que va más allá de su propia existencia individual, para extenderse a lo *ancho* y a lo *largo*, hacia otras luchas contemporáneas y otras generaciones (con ambas, se piensan hermanados).

---

<sup>293</sup> La ocupación de tierras es conocimiento construido sobre las experiencias de lucha popular contra el poder hegemónico del capital. Es un complejo proceso socio-espacial y político, en el cual las experiencias de resistencia de los sin tierra son creadas y recreadas (...) Esta experiencia tiene su lógica construida en la práctica y tiene como componentes constitutivos la indignación y la revuelta, la necesidad y el interés, la conciencia y la identidad, la experiencia y la resistencia (Mancano Fernandes, 2008: 337-338)

**“cuando llegaron los españoles, los indígenas ya estaban acá ¿verdad? Y, este... De esa época, fue desarrollándose. Ahí ya nació el Fuerte Nuestra Señora de Asunción, pero ya estaban, había habitantes. Los españoles sometieron, con la cruz y la espada con que vinieron sometieron a los indígenas y según... según cuenta la historia ¿verdad?, de que a cada... a cada español(-) a cada español le correspondían treinta indígenas, que son los que trabajaban en la chacra. De ahí viene, derivó el nombre, le llamaban “chacrita”, ¿verdad? De algún español(-) eran sus esclavas, sus mujeres, les copulaban. Treinta indígenas y le trabajaban la chacra ¿verdad? Todo esto, dicen que hasta la ribera. Y se presume que de ahí viene, eh, eran las “chacritas” y de ahí viene, derivándose desde aquellas épocas el nombre de “La Chacarita” que es ahora, ¿verdad? Después ahora, en la actualidad, le pusieron otro nombre, que es el nombre de un político colorado, “Barrio Ricardo Brugada” se llama [...] pero la gente no se identifica con ese nombre, más bien hay incluso polémica: a unos les gusta, “a los obsecuentes les gusta”, y otros más fanáticos dicen “la República es la Chacarita” (Barriales02 - Asunción 08-02-14.rtf)**

**“si no cambiamos nosotros mismos desde abajo, y hacemos cambiar para arriba, te digo, estos pobrecitos del campo, yo no tengo nada contra ellos, pero digo, ¡la puta! Yo he laburado toda mi vida, tengo una cucaracha del 1810, ellos no bajan de sus cuatro por cuatro, todos [...] pobre hombre, trescientas mil hectáreas, y yo peleando para que un pobre negro tenga acá [el entrevistado golpea la mesa] un terreno social de nueve por dieciocho, porque ese terreno es el social: de nueve por dieciocho. Y estamos hablando de que uno solo tiene doscientas, trescientas hectáreas, qué sé yo los números. Cuando yo le digo a la gente -estos hijos de puta con tal de reservarse más no le dan pelota al medio ambiente-, el medio ambiente es una cosa que ya vive para juntar guita, cuando le digo a la gente, yo le hablo, si me dan bola es otra cosa -¿a usted le parece justo, compañero?- yo tengo compañeros de todas las provincias, y una vez uno me dijo uno “vení a ver lo que está pasando en mis pagos en San Luis”, en San Juan que está pegado, me fui unos días. Estos (...) inmensos que vos los ves, ya van a llamar a un empresa extranjera para que les extraiga las riquezas que hay, se vienen con unas máquinas gigantes, ¿sabés cuánto demoran en (...)?, un mes, lo hicieron mierda, lo pulverizan como la arena, desparraman a lo largo, todo, le echan un líquido con agua, para que florezca el oro, las mierdas que juntan ellos, y esa agua va para abajo y contamina el agua pura de nosotros. Nos envenenan. El gobierno les cobra un canon. A su vez cuando ellos van a sacar las riquezas que nos saquearon a nosotros, ya les devolvimos, casi con el doble, y se llevaron nuestras riquezas, ¿y quién sabe esas cosas?, si el medio pelo para abajo está preocupado por parar la olla. Esas cosas tienen que dar el debate para abajo, se están llevando toda la riqueza de nosotros. A veces cuando me toca decir, digo, mirá, me tocó la oportunidad de trabajar en un grupo, había un negrito que vos lo veías, puta si era un cascotito, hicimos la rueda de presentación, frente al negrito y era muy familiar el cacique mapuche de la puta que lo parió que ya había muerto, y yo iba a defender un pedacito de tierra que era para ustedes, y ellos me defendían: el aire lo han contaminado las grandes industrias, el suelo en sí con los bosques y el medio ambiente, y la riqueza de abajo. Puta yo era más peticito que él, sabés lo que han hecho a mi pueblo, el pueblo mapuche, lo hicieron re cagar y los mandaron a guardar cuando ellos habían sido los verdaderos dueños de la tierra, nos dieron unos bloques y unas latitas y ahí (...). Entonces cuando la gente no toma consciencia de ESAS grandes verdades, bueno, es que nadie quiere decir, quieren jugar, es la otra, pero esas cosas tienen que estar permanentemente, hasta que la gente madure” (Barriales04 - Córdoba 31-07-09.rtf)**

El trabajo de memoria y la toma de consciencia sobre aquellas “grandes verdades”, construyen un discurso que otorga una consistencia particular a estas luchas: ellas entienden, definen, que *el problema es la tierra*, su despojo, su acaparamiento, su envenenamiento. Ayer y hoy. En el campo y en la ciudad. De ese modo, las luchas urbanas actuales por el acceso a la tierra y la defensa del territorio, se tejen con las resistencias de todas aquellas que, expuestas al despojo, defendieron y reinventaron la vida desde el territorio.

La invasión y la conquista de la época de la colonia se reactualizan en un relato que denuncia el saqueo actual que las transnacionales mineras y los productores agropecuarios imponen a los pueblos, y también informa sobre una dimensión simbólico-identitaria, por ejemplo, en la imposición del nombre del propio territorio. Hay, allí, una historia larga del despojo y una historia larga de las resistencias. Los españoles, la cruz y la espada, los políticos colorados, los del campo que no bajan de sus 4x4, las empresas extranjeras hacen, todas, parte de una *tradicón de despojo* que, por siglos, ha arrinconado, sometido y recortado los medios de vida de las clases populares.

Los sujetos en lucha asumen que en sus combates actuales, en la resistencia al desalojo y la oposición a los grandes proyectos urbanísticos, en la ocupación de tierra para vivir, se hacen presentes todas aquellas *confrontaciones* que han expropiado a la *clase de los desposeídos*<sup>294</sup>. Comienzan a pensarse, a sentirse parte de aquella clase, y a procesar desde dicho sitio su propia experiencia vital. En sus relatos, se narran *trayectorias de desposesión* de larga data y de amplio espectro, desde las cuales es posible pensar, erigir y unificar las luchas.

En esas trayectorias no sólo se trata del recorrido individual-familiar particular, sino de aquella genealogía *más grande* desde donde se construyen las subjetividades presentes. Los pueblos indígenas y campesinos aparecen en la ciudad, sea porque los sujetos reivindican directamente para sí aquella identidad (aquello es muy claro en el caso boliviano), sea porque se consideren *herederos*

---

<sup>294</sup> Al respecto indican Antón et al. “aquello que hoy aparece normal y natural a los ojos del desprevenido observador de la sociedad se constituyó largamente en la historia. El estado actual encubre la génesis de dichas relaciones. Y en dichas relaciones históricas se puede rastrear la larga disputa de victorias y derrotas infligidas entre los bandos en disputa. Aquello que estaba en juego era la energía de los cuerpos (...) En cada victoria actual se renuevan viejas derrotas. La clase de los desposeídos fue históricamente derrotada al expropiárseles sus medios de vida y al haber sido desplazada como contrapartida de una relación social que la subyuga. No ha entrado en esas relaciones voluntariamente. Ha entrado porque primero fue derrotada” (2010: 53).

*de su despojo, continuadores de sus resistencias.*

En la experiencia más inmediata de nuestros entrevistados, ello toma cuerpo en el desplazamiento campo-ciudad, el cual es narrado como tránsito hacia un empeoramiento de las condiciones para la reproducción de la vida, y la constitución de unos escenarios de sufrimiento y esfuerzo. Mientras que en el relato de nuestros entrevistados empresariales y estatales, aparecía “lo rural” – entendido como el atraso, como lo arcaico que debe ser combatido en las ciudades actuales-, el discurso de las resistencias habla de los campesinos, los desahuciados, los del interior, los de la campaña, los de las yungas<sup>295</sup>:

**“hay un problema, en la ciudad el problema es el tema esta especulación inmobiliaria a través de los(-) o los emprendimientos en altura, porque en Alberdi también lo están haciendo y los están recontra encerrando a todos los vecinos de ahí, históricos. Pero también el anillo de toda la circunvalación es eso. Como en el campo es el tema de la soja, que también está arrinconando a los campesinos. Y son realidades muy comunes”** (Barriales07 - Córdoba 20-10-12.rtf)

**“socialmente sí cambió mucho. Porque la gente del interior, desahuciados también de la problemática muy actual de, no sé si estás conociendo ¿verdad? Las grandes empresas también los están corriendo, todo, y viene la gente se (-) en los cinturones así, como te mostré en la costa del río, en todos los Bañados, se asientan. Se asientan, quedan. Y, este, totalmente al revés de lo que hacían en el interior: ¿acá qué puede hacer un campesino? O reciclar la basura, o salir a vender el diario, o salir a limpiar los coches de la(-) o cosas así informales, ¿verdad? Sin embargo, en el interior tienes (-) en una hectárea vos podés tener todas tus plantaciones para supervivencia de un año, y en otra hectárea vos podés tener para vender. Acá lo que es terrible lo que está pasando socialmente en nuestro país”** (Barriales02 - Asunción 08-02-14.rtf)

**“siempre mis padres comentaron, y yo veo que es cierto, ¿verdad?, que en la campaña ellos vivieron mejor, porque tuvieron todo a mano. La tierra daba (-) ellos plantaban maíz, mandioca, poroto, manteca y ellos tenían cerca. Por más que no se comía mucha carne, se comía lo que hay. Toda producción de la tierra. Entonces siempre han dicho, yo me acuerdo que comentaban que mis padres eran mucho más felices en la campaña. Y yo desde que me acuerdo que puedo vender algo, llegué a vender hasta agua para sobrevivir acá. Acá es pura lucha para poder comer todos los días. Llegué a vender verdura, fruta, agua, mercadería que mi mamá sabía traer de Clorinda, llegué a vender menudencia. Cuando ya era señorita yo todavía estaba vendiendo coca. Entonces es PURA LUCHA. Y yo creo que en todas las familias es así. Por eso yo, desde mi vida para mí el Bañado siempre lo identifico con gente que lucha y que sufre esa necesidad. Es gente sufriente, que busca la manera también de poder dar de comer a sus hijos. A pesar de la pobreza, a pesar de todas las dificultades, y a veces hasta a pesar de las enfermedades, la gente está ahí. Y hay solidaridad”** (Barriales04 - Asunción 10-02-14.rtf)

---

<sup>295</sup> Yungas o Yunga son regiones de selva montana y bosque andino a lo largo del flanco oriental de los Andes centrales.

**“mi papá era yungueño, era de las yungas. El venía aquí, ha venido por trabajo como aquí también dicen los compañeros. Porque él ganaría unos pesos, porque allá en el campo no había para comer, no había trabajo, por eso es que hemos salido a la ciudad. Y en aquí ya hemos conseguido trabajo. Una vez que ha entrado, ya, este, el Goni, el trabajo ha sido ya, la situación ha sido ya bien fuerte. En tiempos de Hernando Siles no había para comer, no había para comprarse un pan, era terrible”** (Barriales02 - La Paz 13-07-13.rtf)

El hábitat urbano aparece como una nueva reducción de la vida, que pasa a organizarse en torno a la “búsqueda de trabajo” y la “lucha por el pan de cada día”. Las poblaciones populares *sin tierra*, al dejar de contar con su otrora fundamental *medio de vida*, se ven por ello expuestas al endeudamiento, la dependencia o la delincuencia para afrontar la reproducción cotidiana de la vida. Sin haber leído a Marx, nuestras entrevistadas describen aquello que él explicó como el proceso de acumulación originaria: “La expropiación que despoja de la tierra al trabajador constituye el fundamento de todo el proceso” (citado en Giaretto, 2011: 71).

Según los propios relatos, no es tampoco que en el campo no haya habido dificultades -de hecho, allí fueron desahuciados, acorralados, directa o indirectamente expulsados-. Sin embargo, hay un registro que se debate entre el “allí se vivía mejor”, “se era más feliz”, “se tenía todo a mano” (lo que es particularmente fuerte en el caso de Asunción) y el “en el campo no había trabajo, no había para comer” (que se enfatiza en las otras dos ciudades).

### ***El ordenamiento urbano: la ciudad-dicotomía***

Los relatos desde los que se construyen las luchas componen también toda una serie de oposiciones que dan cuenta de un procesamiento de la ciudad desde el punto de vista de las desigualdades y la discriminación. Si el gobierno de la ciudad, en su afán de mostrar la *integralidad*, construyó la idea de una ciudad-rompecabezas, una ciudad que busca y logra conciliar usos segregados<sup>296</sup>, aquí

---

<sup>296</sup> “Y esto era ¿cómo vas a hacer esto? Donde no hay gente, andá rellená. Acá no, acá hay poca gente. Rellenás. Entonces ya tenés apalabrados a los otros que van a venir a vivir acá ellos, están viendo ya. Incluso trabajan ahí. Entonces cuando tenés listo eso, sacás este de acá y de acá, empezás a (...): acá un emprendimiento privado, acá un barrio social. Es un esquema, ¿no?, no es tal cual. Y ahí **vas haciendo todo este rompecabezas y vas ordenando cada vez más, vas ordenando mejor y te va sobrando lugar**. Y acá hacés otro emprendimiento privado. Y ahí se completa el rompecabezas. Barrio social, barrio de usos mixtos, público, inversión privada” (Estatales06 - Asunción 12-02-12.rtf)

el orden urbano es descripto a cada momento como exposición de una dicotomía que se dispone de modo jerárquico: la gente rica y la gente humilde, la parte alta sobre la baja, el centro y los ricos sobre las laderas, las grandes sociedades sobre la gente, los políticos sobre la gente, la gente sobre los negros de mierda. Además, ello se lee como un orden planificado desde las esferas de poder político:

*“señorita, voy a hablar, **la alcaldía nos discrimina**. Más, eh, más, o sea más lleva o más tiene contactos o **más ayuda a la gente rica**, por ejemplo como Irpavi, Bologna, ellos tienen TODOS los servicios, tienen plazas, tienen servicios básicos, TODO. Pero a **la gente humilde**, donde realmente se ha asentado así hay muchos, yo por ejemplo, aquí al frente todo este río era, todo era río del frente. Y **los mismos militares se han asentado así y ellos han obtenido papeles, y como ellos tienen dinero, como si nada han obtenido**. Porque yo me recuerdo cuando era chiquito, todo esto era pampa, no había casas, nada de aquí, casas ¿no?, no había casas. Entonces **esa gente misma han conseguido porque ellos tienen, tienen dinero, y nosotros la mayoría de aquí, de nuestra gente humilde, que nosotros somos así, no somos de tener**, entonces no tenemos ese recurso. Ellos ya han conseguido y ahora ellos viven bien y ni la alcaldía les molesta. **Pero a la gente humilde así que no tenemos... así en casitas pobres así, sencillas así, nos demuelen sin compasión**. Yo dijo que esta (-) la alcaldía realmente discrimina a la gente pobre, más está con la gente rica” (Barriales11 - La Paz 20-07-13.rtf)*

*“ER: Cuando decís “la gente de allá”... EO: **De allá es la otra sociedad, o sea, la sociedad alta, la sociedad que vive un poco más en el nivel más, qué sé yo, el que tiene**, creyendo que(-) por eso decimos la criminalización de la gente de los Bañados” (Barriales01 - Asunción 06-02-14.rtf)*

*“pasa que ésas son nuestras autoridades. **Para ellos la gente no existe. El pobre, al menos, no existe para ellos**. Es una molestia. Acá por ejemplo, nosotros sabemos que una vez que nosot(-) si nosotros les cedemos por completo, de la noche a la mañana acá ¿qué es lo que se va a hacer? Acá en el Parque Bicentenario se proyecta un hotel de 5 estrellas para, y vos sabés para qué son, **son para eventos internacionales y para la sociedad, las grandes sociedades de nuestro país. Entonces los pobres molestamos**. Ése es el proyecto de la Franja Costera [...] yo creo que van a ir ejecutando de a poco porque **la ciudadanía quiere el progreso, pero no piensan en la gente**. Somos muy egoístas nosotros los paraguayos, nosotros pensamos... A nosotros mismos acá en la Chacarita, en las redes sociales, nos discriminan totalmente. Nos tratan de delincuentes, buenos para nada, de que no hacemos nada, de que nos dedicamos a robar, **de que nos dedicamos a drogarnos, salir a perjudicarle a la gente. De eso nos tratan**. Y hay que analizar porqué se hace eso. La gente no dice también si el Estado cumple su rol, no cumple el rol que le corresponde también el Estado. ¿Por qué sale a robar una familia? Porque si tiene una criatura de 2, 3 años, esa pobre criatura tiene hambre” (Barriales05 - Asunción 11-02-14.rtf)*

*“porque es como todo, el gobierno siempre lo mismo, yo he trabajado mucho en la política también, **el gobierno ellos cuando te necesitan a vos, te van a querer ofrecer todo**, ¿entendés? después ellos lograron lo que quisieron, y yo te voy a ver, a lo mejor voy a estar trabajando en una repartición, te voy a ver a vos y me vas a decir “hola Liliana como andas, **pero escúchame si vos no te conozco**”... ¿entendés? total ya,*

*ya lograron lo que ellos querían... porque todo esto fue política, para de La Sota para él sentirse bien, que todo el mundo dijera “¡qué bien oh!” (Barriales02 - Córdoba 25-04-09.rtf)*

*“como que vos venís de una villa, te discriminan en la villa, y como que vos te vas a otro lado y **seguís siendo el negro de mierda para la gente**, ¿entendés?” (Barriales02 - Córdoba 25-04-09.rtf)*

Los relatos visualizan aquellos rasgos del ordenamiento sociopolítico contemporáneo que configuran las experiencias urbanas de los sujetos populares: la exclusión social, la criminalización de las poblaciones, las manipulaciones electorales. Aquellos delinean una comprensión de la formación social actual en términos estrictos de “un arriba” y “un abajo”.

De igual modo, visibilizan una fractura política de enorme relevancia a la hora de comprender la dinámica de las luchas sociales actuales. En ellas la *voluntad de vida* (Dussel, 2006), la afirmación y defensa lisa y llana de la vida (biológica, social, política, etc.) se impone *frente, contra y más allá el orden de los derechos*. Éstos aparecen, en la imagen de “los papeles”, como el signo de una arbitrariedad que opone a la *materialidad de los hechos*, la *inmaterialidad de leyes y proyectos*:

*“yo por ejemplo nací, crecí en el Bañado en esta zona, y **yo tengo más de 40 años de vivir en ella. Pero esta tierra yo sé que no es nuestra en derecho, pero de hecho es mía. Yo lo hice, yo planté, yo(-) nosotros lo hicimos todo**. Entonces, como dueños de nuestra tierra, es el municipio el que tiene que entrar a trabajar con obras públicas, el ente ejecutor del proyecto... [...] Porque ellos como entra en el marco de este proyecto, ellos están haciendo la recuperación de las tierras que **ellos dicen que son de ellos, pero que anteriormente ni existían**. Porque los Bañados, estos Bañados, no existían porque eran todo estero, que la gente lo fue rellenando y lo fue haciendo, comunidades. **Y ahora ellos están queriendo recuperar, queriendo(-) creando ordenanzas, creando leyes**. Es como para sacarla a la gente” (Barriales01 - Asunción 06-02-14.rtf)*

*“necesito harta agua, para los chicos para bañarlos. Eso. Ya hemos solicitado y no quieren darnos [...] **como no tenemos papeles, es el problema. Yo creo que no tendría que verse mucho el papel, tendría que ver si hay gente tenés que darles agua**, si ellos tienen papeles ni modo, para que vean los niños, que tienen que hacer la limpieza, todas esas cosas” (Barriales09 - La Paz 20-07-13.rtf)*

Si “el arriba” impone un orden político que pretende subordinar la vida a los papeles, los sectores populares, mediante la autogestión, la autoconstrucción y la organización recuperan la autoafirmación de los hechos de la vida, por sobre los derechos. Y es desde ese presente que ocupa la tierra y defiende la



## Consideraciones finales

A lo largo de esta tesis analizamos las configuraciones urbanas actuales de las tres ciudades bajo estudio (Asunción, Córdoba y La Paz), a partir de considerar las formas capitalistas de producción de su espacio, los rasgos principales del gobierno urbano y una aproximación a las luchas por la tierra y el territorio presentes en ellas. Aquí presentamos los principales hallazgos del trabajo, a modo de “consideraciones finales” que no pretenden concluir sino animar a continuar líneas de investigación, debate y análisis.

Nos concentramos, para ello y de manera prioritaria, en aquellos elementos y características que se repitieron en los casos de estudio, y que para nosotras dan cuenta de unos patrones comunes en la configuración espacial de estas ciudades latinoamericanas -no obstante sus considerables diferencias geográficas, económicas, políticas, sociales y culturales.

### ***La ciudad de las corporaciones***

La primera década del siglo XXI encontró a las tres ciudades bajo estudio atravesando acelerados procesos de reestructuración y reconfiguración urbana. Un contexto internacional de alta rentabilidad de los *commodities*; sumado a políticas macroeconómicas que -propugnadas desde gobiernos con distintos signos políticos- se sostuvieron en el despliegue y profundización de modelos económicos extractivos y de producción primaria; y políticas públicas locales que patrocinaron la modernización y refuncionalización urbanas, generaron un escenario propicio para el arribo y desarrollo de capitales y proyectos rentables de inversión, de la mano de la extensión del sistema de promoción inmobiliaria en dichos territorios.

Aquello derivó en un patrón común y tendencialmente dominante en la producción del espacio urbano de estas ciudades, caracterizado por el paso de un sector constructor-inmobiliario urbano:

- centrado en la actividad de la construcción (fuertemente dependiente de las contrataciones estatales para obras públicas), la actividad del loteo y la actividad inmobiliaria rentista a pequeña escala;

- con cierto dinamismo acorde a los ciclos económicos, pero relativamente pequeño o mediano;
- con presencia de múltiples actores en la producción y configuración de la ciudad (Estado, sindicatos, mutuales, cooperativas, empresas de mediano tamaño);
- con una mayor regulación u orientación estatal,

a un mercado inmobiliario urbano, de mayor o menor tamaño según el caso, caracterizado por:

- la producción y promoción inmobiliaria abocada a nuevos formatos urbanísticos y productos inmobiliarios, tales como: edificios multifamiliares, condominios y barrios cerrados, shoppings y centros comerciales, urbanizaciones con *amenities* y edificios corporativos;
- la aceleración de los ritmos de la circulación de los capitales en el sector y una diversificación sus fuentes de origen, marcada por la integración creciente de los mercados inmobiliarios y financieros;
- la aparición, predominancia y/o conducción en la producción de ciudad, de grupos empresariales o corporaciones constructivo-inmobiliarias (“desarrollistas” o “desarrolladoras”), en cuyas estrategias el management, el marketing y las lógicas/operaciones extractivo-financieras ocupan un lugar central;
- posibilitada o promovida por una reducción de la mediación estatal en tanto institucionalidad reguladora o planificadora de la ciudad o, mejor, desde un específico accionar estatal facilitador del despliegue de la promoción inmobiliaria.

Al mismo tiempo, la bonanza económica, el encauzamiento rentable de capitales hacia el sector y la altísima rotación de los mismos viabilizada por su creciente dinámica financiera, provocaron que a los movimientos estructurales generales del mercado de suelo urbano, se sumara un movimiento coyuntural general que profundizó al corto plazo la presión al alza de los precios del suelo. Y forjó un escenario favorable al surgimiento y/o posicionamiento de agentes económicos especializados en captar las ventajas producidas por aquellos movimientos, a través del despliegue de operaciones de especulación pasiva e inductiva en la producción del espacio, orientadas por una lógica de captación de rentas urbanas.

En relación a ello, la extensión de las operaciones inmobiliarias en estas ciudades agravó el “obstáculo del suelo”: existen en ellas cada vez menos terrenos vacantes y disponibles para los emprendimientos, y aquellos acusan precios de anticipación lo suficientemente altos como para poner en jaque la rentabilidad de los proyectos de inversión.

Es frente a esto que los capitales inmobiliarios activaron un conjunto de mecanismos orientados a disminuir o eliminar los costos de acceso y acondicionamiento de los terrenos, o bien, a obtener la máxima rentabilidad posible en una superficie limitada.

De ello hacen parte las operaciones de destrucción propositiva del espacio urbano. En esta tesis identificamos y analizamos, en el capítulo tres, las siguientes: la densificación; la anexión/incorporación de tierras a los mercados de suelo urbano; las acciones de revalorización de determinadas áreas de las ciudades; y las iniciativas de zonificación de las mismas.

Asimismo, insistimos en la necesidad de considerar como un elemento económico-político determinante, la activación de múltiples *medios de despojo* de las poblaciones urbanas, cuya función específica responde -sin mediaciones- al objetivo de lograr el vaciamiento de los espacios requeridos y el desplazamiento de su población actual, dado que de ello depende la formación y aprovechamiento de las rentas de suelo.

En definitiva, en la ciudad de las corporaciones, las estrategias de valorización de capital mediante la producción del espacio se definen y sustentan por la articulación efectiva de dos elementos fundamentales:

- la *lógica y los instrumentos financieros* para la disposición, conducción y valorización de los capitales. Respecto de ello, identificamos en el capítulo dos esta tesis: el fideicomiso; las preventas o ventas en pozo; los planes de financiamiento a largo plazo y/o la instalación de financieras propias de los grupos desarrollistas; las alianzas estratégicas con el sector bancario y otras instituciones financieras públicas y privadas; y distintas operaciones en el mercado de valores;
- y los *medios de despojo* para la liberación y disposición de las tierras. En el capítulo tres de este trabajo pudimos visualizar -en las tres ciudades bajo estudio- alguna de las siguientes formas: casos de expulsión de población por transformación y encarecimiento de las zonas de la ciudad; el recurso al sistema

jurídico en aquellos casos en que existen situaciones de propiedad imperfecta; intervenciones directas en el territorio como forma de presión a las poblaciones; y desalojos ilegales y/o el uso de la violencia física directa, con o sin connivencia estatal. Afirmamos que se trata de tácticas que integran -como parte de los “costos de acondicionamiento” del terreno- el cálculo de oportunidad que realizan desarrolladores y promotores previo al inicio de las operaciones. La opción por una u otra modalidad, depende de un conjunto de elementos entre los que destaca la existencia o inexistencia de resistencias territoriales por parte de las poblaciones locales.

Es por todo ello que afirmamos en esta tesis, como un hallazgo central, que a partir del despliegue actual de las formas capitalistas de producción del espacio en estas tres ciudades, el territorio urbano queda sujeto a los designios de las estrategias de reproducción y acumulación de los capitales de promoción<sup>298</sup>, e inmerso en su lógica extractivo-financiera que lo penetra de manera extensiva e intensiva, delineando un fenómeno de *arrasamiento-reordenamiento* de las ciudades.

A su vez, es posible marcar algunos matices entre los casos:

- En la ciudad de La Paz existe un desarrollo incipiente -aunque avanzando y a ritmo acelerado- de los emprendimientos constructivo-inmobiliarios privados, prevaleciendo los edificios multifamiliares y los condominios cerrados, en distintas zonas de la ciudad. Destaca, también, la emergencia de urbanizaciones y loteos -cerrados y abiertos- en las periferias sureste del aglomerado urbano. Ello da cuenta de una dinámica inmobiliaria donde predomina el aprovechamiento de rentas urbanas primarias y rentas secundarias diferenciales de vivienda<sup>299</sup>. Sólo en menor medida y fuertemente

---

<sup>298</sup> Tal como lo definimos en el capítulo uno de esta tesis, se trata de una fracción no-productiva del capital, que asume dos funciones económicas fundamentales en el sector inmobiliario: la superación del “obstáculo del suelo”, es decir, la liberación del terreno/transformación del uso de suelo para el inicio del proceso productivo; y el suministro -para las empresas constructoras o las fracciones productiva del capital- de un apoyo dinerario, indispensable para su producción.

<sup>299</sup> Como indicamos en el capítulo uno y dos de esta tesis, las rentas urbanas primarias son aquellas que están relacionadas con la construcción como proceso productivo. Incluyen la renta primaria diferencial tipo 1 (determinada por las características geomorfológicas y las condiciones de “constructibilidad” y dotación de servicios del terreno); la renta primaria diferencial tipo 2 (vinculada al aprovechamiento de la técnica de construcción en altura, que permite construir más metros cuadrados en menor superficie) y la renta absoluta urbana (derivada del hecho de tratarse de un terreno o lote urbano). Las rentas urbanas secundarias dependen del proceso de consumo del

centrado en la zona sureste, reconocemos la producción y aprovechamiento de rentas de segregación. A su vez, es posible identificar operaciones de densificación sobre algunas grandes avenidas en distintos barrios (6 de Agosto, Arce, Bush y Calacoto); anexión de tierras en la zona de Mallasa y hacia los municipios de Mecapaca y Palca; y una extendida estrategia de zonificación. En esta ciudad, predominan las empresas constructoras que todavía oscilan entre la construcción civil y las iniciativas privadas. Respecto al origen de capitales que arriban al sector, observamos una alianza estratégica entre la banca privada y las empresas constructoras. En algunos pocos casos, además, se registra la creación de entidades financieras dentro de las mismas empresas.

- La ciudad de Asunción, si bien acusa un arribo de capitales y un vuelco en el mercado inmobiliario comparativamente tardío, ha atravesado en diez años una transformación urbana de enorme magnitud, con un nivel y variedad de inversiones inmobiliarias altísimo que incluye la multiplicación de los shoppings, centros comerciales y malls en áreas de las denominadas “nuevas centralidades urbanas” y zonas periurbanas; la instalación de grandes cadenas hoteleras, la construcción de lugares y sitios corporativos –con una fuerte presencia de corporaciones transnacionales- y una oferta residencial superelitizada. Allí destaca el provecho de rentas secundarias de comercio y de segregación. Además, es posible identificar un movimiento especulativo en torno a los precios de anticipación, que derivó en un fenómeno de sobreproyección en la zona de Santa Teresa y Aviadores del Chaco. Predominan las operaciones de densificación y zonificación, y existen fuertes expectativas en cuanto a posibles intervenciones de revalorización del área de los bañados. En relación a la composición empresarial, encontramos un mercado todavía pequeño y sumamente concentrado en torno a algunas familias asuncenas y las alianzas IDEÉS-AGB-Fanal, y GA&W-Capitalis. También en Asunción debe remarcarse la enorme presencia de Inversiones Extranjeras Directas en el sector.

- La ciudad de Córdoba es la que -en extensión- más ha sido transformada por la nueva dinámica inmobiliaria. Allí los formatos urbanísticos cerrados; los grandes edificios; centros comerciales y shoppings, datan de la década de 1990. Y en la actualidad se han generalizado, en distintas zonas de la ciudad, las propuestas diversificadas del autodenominado “desarrollismo inmobiliario”:

---

espacio, es decir, del tipo de actividad que pueda realizarse en un determinado terreno,. Son rentas que dependen de patrones colectivos de comportamiento y convenciones de uso del espacio urbano (para vivienda, industria, comercio, etc.)

condominios y edificios de alta gama; oficinas corporativas; countries y barrios cerrados; urbanizaciones abiertas; casonas; etc. También es la ciudad que mayor complejidad acusa en relación al aprovechamiento de las rentas urbanas. Por un lado, destacan las rentas secundarias diferenciales de vivienda, de segregación, y de seguridad, en relación a operaciones de densificación y zonificación. Pero, además, en Córdoba despuntan las operaciones de especulación inductiva<sup>300</sup> y los emprendimientos dirigidos a captar rentas potenciales, a través de los beneficios derivados de los movimientos estructurales particulares del mercado de suelo, generados por las excepciones y modificaciones a la normativa de ordenamiento urbano y usos de suelo que contienen las concertaciones público-privadas, en casos de operaciones de renovación. Todo ello, de la mano de un empresariado ya consolidado en la promoción inmobiliaria que implica, en muchos casos, la fusión de viejas constructoras, estudios de arquitectos e inmobiliarias y, en otros, la creación de nuevas empresas desarrollistas de corte estrictamente financiero.

Por último, respecto de la dinámica económico-política de la ciudad de las corporaciones, afirmamos en esta tesis que la comprensión de las formas actuales de acumulación requieren de un análisis de la *producción/expropiación del valor en tanto producción/expropiación de la vida*. Respecto de ello, un elemento central lo constituye el hecho de que la producción capitalista del espacio se presenta también como *producción biopolítica*, en el sentido de un despliegue micropolítico que modela el espacio, las subjetividades y la vida urbana.

En su potencia productora, las mercancías inmobiliarias y el desarrollo del marketing urbano fabrican, modulan y regulan necesidades y deseos de las poblaciones, logrando una alineación de las individualidades con las formas mercantiles. En este sentido, la invención económica de nuevos frentes de

---

<sup>300</sup> Como indicamos en el capítulo uno de esta tesis, la *especulación inductiva* ocurre cuando existen agentes con gran capital y capacidad para “desarrollar” porciones del espacio urbano e incidir con su acción en los lugares, transformando el uso, la densidad, etc. En estas operaciones, los promotores adquieren el suelo a un precio correspondiente a rentas moderadas y, por su condición de organización de la producción de espacio construido, logran luego vender a precios que se corresponden con su nuevo uso, es decir, con rentas superiores. Ello difiere de la *especulación pasiva*, en la que el papel del especulador se limita a la compra de suelo -antes de que ocurra su apreciación- y su posterior venta, logrando ganancias extraordinarias que no dependen de su incidencia o contraprestación en el entorno urbano, pero sí de su acceso a información privilegiada y asimétrica.

rentabilidad urbana, se vuelve inescindible de la invención política de formas y modos de vida, la (re)producción de determinados valores sociales y simbólicos en el espacio y, con ello, la configuración de particulares regímenes de conductas urbanas.

En el capítulo cuatro de este trabajo, analizamos cuatro dimensiones que constituyen la *ingeniería espacial* de la ciudad de las corporaciones:

- El *espacio consumo*, donde el uso del suelo, las localizaciones, la estética están dispuestos a modo de estímulos o incentivos permanentes para el consumo; y las distintas actividades urbanas (el esparcimiento, el encuentro con otros, etc.) se vuelven, también, objeto de consumo o situaciones siempre mediadas por el consumo.
- El *espacio elitizado*, que plasma de manera cada vez más directa y transparente un orden de privilegios en la ciudad, y la realización de la desigualdad social como principio efectivo de ordenación del territorio; pero que, además, sostiene un paradigma meritocrático y postula los modos de vida elitizados como reflejos de éxito/fracaso en la vida de los individuos, configurando subjetividades que se identifican y buscan parecerse a las elites.
- El *espacio segregado*, que delinea *territorios de clase* a partir de un patrón de fragmentación-cerramiento del espacio urbano y unos sistemas espacializados de clasificación de las poblaciones urbanas. Donde la residencia y pertenencia a determinado fragmento o zona de la ciudad, dan cuenta de específicas *experiencias de clase* y logran normalizar unos patrones de sociabilidad y convivencia urbana que mantienen a las diferentes clases sociales aisladas, confinadas, segmentadas.
- El *espacio securitario*, que se materializa en una variedad de formatos habitacionales y soportes tecnológicos de vigilancia, donde el cerramiento, el control social, la prevención y la previsibilidad son marcas específicas y se erigen como lógicas perpetuadoras de un (des)vínculo social en el territorio. En base a esta dimensión, el *consenso preventivo* relanza los discursos políticos sobre el *enemigo interno* pero, además, asume lo impredecible/la incertidumbre como un problema sobre el que hay que trabajar, con vistas a su eliminación. Con ello, la base de la experiencia urbana (los encuentros inesperados, la negociación del uso de los espacios, cierto anonimato, “los ruidos” de los otros, etc.) se convierte en plataforma de los miedos contemporáneos, y la ciudad misma se convierte en amenaza. Se trata de un espacio que produce, promueve

y explota sociabilidades fundadas en el miedo y la sospecha como ordenadores primarios y efectivos de las relaciones sociales. Lo que deriva en la aceptación de cada vez mayor cantidad de herramientas de inspección, observación, registro, vigilancia y regulación. En sucesivos recortes de la intimidad, la libertad, la autonomía individual y la diversidad urbana.

Hasta aquí recuperamos los rasgos más sobresalientes de las formas capitalistas de producción del espacio, en la actualidad de las ciudades bajo estudio. Vimos que las mismas se organizan a partir de un despliegue extensivo sobre el territorio, y una subordinación creciente del espacio y las dinámicas de vida urbana a las lógicas contemporáneas de acumulación del capital. Dijimos que ello se asienta en tres ejes fundamentales: un *equipamiento financiero* que permite canalizar hacia el sector los flujos de capitales disponibles; unos *medios de despojo* que posibilitan la disposición de la tierra para el avance de los nuevos formatos urbanísticos; y una *ingeniería espacial* que configura subjetividades urbanas alineadas con las pautas mercantiles de habitación y uso de la ciudad. Todo ello dispone para nosotras la emergencia de una *ciudad de las corporaciones* que cobra cada vez mayor relevancia en los casos de estudio.

### ***Gobierno y dominio estratégico del territorio urbano***

A la dimensión del gobierno urbano propusimos entenderla como lo hace Foucault (2006, 2007), es decir, en el sentido amplio de la palabra, que no hace referencia sólo a las estructuras políticas o a la dirección de los estados, sino también a múltiples modalidades de acción, más o menos consideradas y calculadas, orientadas a estructurar el campo de posibilidades de acción. Desde esta perspectiva, el Estado es siempre el efecto dinámico de un régimen de múltiples gubernamentalidades (Ciuffolini, 2013).

Desde allí, nos propusimos enfocar las propuestas de la planificación estratégica desde una perspectiva de análisis de las *relaciones de poder*, y no meramente desde una mirada institucionalista o de ingeniería organizacional; y buscamos *poner en cuestión* un discurso recurrente en la actualidad que señala como rasgo típico del neoliberalismo el “achicamiento”, la “retirada”, la “ausencia” y “abandono” del territorio por parte del Estado.

Sostuvimos con Ciuffolini (2017) que bajo la racionalidad neoliberal -*como nunca antes*- el Estado prepara, organiza y diagrama las condiciones del despliegue del

mercado y la reproducción capitalista, en una nueva métrica que no supone la desaparición del Estado, sino más bien una *profunda transformación de las estrategias estatales de dominio del territorio*, concomitante o correspondiente con un *proceso de reestructuración de las formas de institucionalización de las relaciones de poder*.

Respecto de lo primero hallamos que, en las ciudades bajo estudio, *el dominio estatal del territorio asume en el presente un carácter paradigmáticamente estratégico*. Al mismo lo pudimos caracterizar a partir de cuatro rasgos fundamentales:

- el funcionamiento de un *principio de regulación y unas prácticas de inteligencia*, estudio, registro, análisis continuo del territorio-población, que constituye un aspecto central del accionar de las gestiones municipales.

En los tres casos de estudio encontramos la puesta en marcha de estudios y relevamientos sistemáticos y detallados sobre el *estado* de la ciudad en todas o algunas de sus zonas, la identificación y definición de riesgos y problemáticas urbanas, la disponibilidad de grandes y medianas extensiones de tierra, las infraestructuras, los usos de suelo, etc. Estos trabajos de relevamiento incluyeron o fueron acompañados de un profuso desarrollo cartográfico y de georreferenciación de la información, y se trató de diagnósticos del territorio realizados en función de –o como parte de– nuevos documentos y/o instrumentos normativos de ordenamiento territorial urbano, en el paso desde la planificación normativista hacia la planificación estratégica.

En Asunción, aquello lo encontramos en el documento del Plan Maestro de la Franja Costera (PMFC); en Córdoba, el instrumento más detallado es el denominado Bases para el Plan Director Urbano Córdoba 2020; en la ciudad de La Paz, encontramos el Reglamento de Usos de Suelo y Patrones de Asentamiento (USPA) de 2007, y su reactualización en función de la reconsideración de la variable de riesgo ambiental, en la Ley de Usos de Suelo Urbano (LUSU) de septiembre de 2012.

Esa inteligencia y manejo de datos actualizados sobre la realidad territorial, constituye un elemento importante a los fines de contar con unas orientaciones generales para la toma de decisiones y las redefiniciones permanentes sobre la regulación urbana, en concordancia con un ordenamiento territorial que deja de ser considerado como un conjunto de reglas y mecanismos fijos, para transformarse en disposiciones móviles sobre un “elemento viviente”.

Toda esa operatoria de georreferenciación colabora a los fines de optimizar sistemas de diferenciación, clasificación y reconfiguración del territorio, ponderando *tecnologías ambientales de modulación y regulación del medio*, en una clara expresión del poder regulativo característico de la gubernamentalidad biopolítica. Desde ésta racionalidad estratégica, la espacialidad urbana es ella misma *producida como territorialidad inteligente* en función de su capacidad para *incentivar, desalentar y generar atractivos*. En un movimiento desde la planificación exacta hacia la *proyección funcional*<sup>301</sup>, que tiene como finalidad alcanzar una coordinación eficiente del proceso de reestructuración y reforma urbana en curso.

- la *intervención en forma masiva y con distintas modalidades en los territorios populares urbanos*:

También los tres casos de estudio cuentan, en los últimos 15 años, con políticas de intervención estatal a gran escala sobre las familias y lugares de los asentamientos populares. Nuevamente en el caso de Asunción encontramos el Plan Maestro de la Franja Costera, que prevé la intervención directa sobre la totalidad de las comunidades de los bañados norte, sur y central, en pos del desplazamiento de sus pobladores, combinando alternativas de relocalización, reubicación e indemnización. En la ciudad de Córdoba aparece el Programa Nuevos Barrios: Mi Casa, Mi Vida. El cual, implementado entre los años 2003 y 2008 implicó el desalojo y relocalización de aproximadamente 10.000 familias que habitaban 35 asentamientos y villas de la ciudad. Acción que se llevó a cabo a través de una serie de operativos breves, con participación del Ejército, la Gendarmería Nacional y las fuerzas policiales de la provincia. En La Paz, está vigente desde el año 2005 el Programa Barrios y Comunidades de Verdad, una política de mejoramiento barrial que se propone realizar obras que transformen la compleja topografía de las laderas. En la actualidad, la ejecución del programa alcanzó a aproximadamente 90 barrios.

Estas políticas aparecen como un instrumento nodal de entrada y disciplinamiento del territorio. Por su intermedio los asentamientos son

---

<sup>301</sup> Por proyección funcional entendemos, tal como lo trabajamos en el capítulo cinco de este tesis, el abordaje de la ciudad desde una perspectiva que toma en consideración la interrelación entre elementos físicos y simbólicos, económicos y sociales, aleatorios y calculados, y sus efectos probables, en miras a una coordinación eficiente del proceso urbano. Allí lo importante respecto del rol del Estado, no es que tome en sus manos la producción y/o regulación del espacio, sino que provea el marco general para el despliegue de los “actores urbanos”.

reconvertidos en espacios normados e inscriptos en las formas del control estatal, o bien, sus pobladores son desplazados y las tierras “liberadas” en función de una estrategia de reordenamiento del territorio-población de la ciudad. También en estos casos, por medio del relevamiento, mapeo y censado de la población se pretende *congelar* el estado del asentamiento y se construyen -a posteriori- perfiles de sujetos, comportamientos y pautas de vida, para la proyección de políticas de gobierno. Ello inaugura modalidades individualizantes de ejercicio del poder político en la ciudad a partir de una particular tecnología de gobierno que hemos denominado *gobierno de la cercanía*. En este sentido, el ingreso de la estatalidad a la cotidianidad de vida de los territorios populares es entendido como parte de operaciones de *desarme* de los mismos.

- la *integración/articulación de intereses, saberes, actores y componentes*.

La integración involucra dos aspectos principales: el *quiénes* –los actores- y el *qué* –los componentes- de la configuración del gobierno urbano. Y se encuentra informada por la pluralidad de estos y sus rasgos polimórficos, como tecnologías de poder propias del neoliberalismo urbano. Respecto de lo primero, es necesario marcar la discrecionalidad estatal para designar *desde arriba* quién es constituido (y quién no) como *actor* en cada política (“los vecinos”, “los inversores”, “los especialistas”), así como su capacidad de respuesta frente a otros sujetos y/u organizaciones que busquen constituirse como tales. Allí se pone en juego -en cada momento- la estrategia estatal de modulación y recodificación de las demandas de reconocimiento y las reivindicaciones, así como la capacidad de los sujetos de desplegar y erigir estrategias autónomas.

En segundo lugar, la determinación de los *componentes* de las políticas urbanas, definen aquello que es considerado como una intervención puntualizada y sectorizada, o bien, como una política integral, lo que aparece como una derivación de la inteligibilidad y representación social previamente construidas sobre la ciudad y el gobierno urbano. Los aspectos que se consideran a la hora de la integración y la forma en que éstos son concebidos, responden siempre a una composición específica que fija características, entendimientos y formas de proceder, y que construye ordenamientos particulares de la realidad urbana. En los casos de estudio, encontramos que las gestiones municipales proceden en la actualidad a partir de una definición amplia y multidimensional de la ciudad, la que se propone como parte de una política e intervención estatal compleja y

desarrollada, postulada como garantía de perdurabilidad y sostenibilidad en el tiempo. En buena medida, es en esa definición amplia y plural que ancla el potencial de captura del gobierno urbano.

- la producción de *espacios de imprevisibilidad y/o excepcionalidad*, donde las instituciones estatales suspenden, delegan o comparten el control, ordenamiento y toma de decisiones sobre lo urbano, allanando el camino a las iniciativas de arrasamiento-reordenamiento urbano y formalizando las *incursiones directas del capital en las decisiones estatales*. Lo que refiere tanto a lugares físicos donde se decide una permanente o temporal deserción o socavamiento del accionar estatal, en favor del despliegue de otros modos privatizados de gestión y administración del territorio (tal es el caso por ejemplo de los condominios privados); como a todas aquellas instancias en las que se suspende o modifica discrecionalmente el orden normativo vigente; o en que las políticas de ordenamiento del territorio se postulan como políticas de “emergencia” y/o “estratégicas” que inauguran escenarios de decisiones de contingencia (tal es el caso por ejemplo de las políticas de “incentivos” a la inversión, del establecimiento de “proyectos especiales”, etc. tal como lo indicamos para los tres casos de estudio).

La expresión más paradigmática de aquello viene dada por la formalización de las alianzas o concertaciones públicas-privadas como modalidad privilegiada de gestión e inversión urbana, lo que es particularmente notorio y efectivo en el caso Córdoba. Estas políticas abonan la convergencia entre el gobierno de la ciudad y la ciudad de las corporaciones, en función de las necesidades de rentabilidad de las inversiones inmobiliarias (modificación de legislación de usos de suelo, códigos de edificación, etc.) y de financiamiento de la administración local (de allí que sean planteadas como políticas de captación de plusvalías urbanas).

Bajo estas políticas, en buena medida, las desarrolladoras inmobiliarias pasan a ejercer un importante poder de financiamiento y sustento económico para los municipios, produciéndose un desplazamiento desde el modelo de Estado como “gran contratador”, hacia una relación de subordinación financiera de las instituciones estatales y las empresas prestadoras de servicios urbanos. Lo que determina la agenda de inversiones “públicas” en función de los requerimientos

de la valorización inmobiliaria, conllevando enormes consecuencias en términos de desequilibrios y desigualdades territoriales.

Basta mencionar, respecto de las *formas de institucionalización de las relaciones de poder*, la activación de todo un conjunto de instrumentos, herramientas y aparatos con funciones de planificación, ordenamiento y regulación territorial, forjadas en la métrica minimalista, descentrada y flexible de la *racionalidad neoliberal*. Entre ellas cuentan: los concursos, consultorías y foros que se presentan como instancias privilegiadas para la legitimación “participativa” y “multiactoral” de la actual forma de producción y gobierno de la ciudad; la constitución de instancias estables de integración de actores urbanos, basadas en el relacionamiento público-privado (como por ejemplo: los institutos mixtos de planificación y ordenamiento territorial); la emergencia de nuevas cámaras empresariales como expresión de un nuevo poder corporativo en las ciudades; las concertaciones o alianzas público-privadas; y la promoción y desarrollo de organizaciones no gubernamentales, ligadas al empresariado inmobiliario, que buscan legitimarse como actores de relevancia, legitimados para definir *lo social*.

### ***Racionalidad urbanística***

Uno de los aspectos que resultó más llamativo en el trabajo de campo de esta tesis, fue la constatación de la existencia de cierto *registro común* sobre la ciudad, sus problemáticas, sus desafíos, presente tanto en los discursos empresariales; como en ciertas discusiones y debates intelectuales y académicos; enunciados de la gestión y la administración públicas; e, incluso, en el lenguaje de algunas luchas sociales. Propusimos entenderlo a partir del funcionamiento de un *régimen de verdad sobre la ciudad*, que configura la *racionalidad urbanística* contemporánea y conduce el gobierno del territorio-población.

Postulamos que el mecanismo central de esa racionalidad se instituye como *producción continua de una no-ciudad* al interior mismo de la ciudad, indicando por ello territorios-poblaciones que son definidos y contruidos –a partir de una gran heterogeneidad de criterios- como *problemas urbanos*. En este sentido, el *discurso verdadero* asimila ciudad a *urbanidad* en la forma de un *espacio avanzado, desarrollado, productivo, competitivo, de vanguardia, denso, formal, limpio, público*, y la opone a un conjunto de múltiples y variadas formas de la *no-*

*ciudad*: pobreza, informalidad, especulación, dispersión poblacional, privatización y cerramiento de espacios, degradación, riesgo ambiental, campesinado, ruralidad, etc.

Además, mientras la definición de urbanidad se mantiene más o menos estable y unívoca, la noción de no-ciudad aparece como una serie de redefiniciones, señalamientos y desplazamientos políticos permanentes respecto de aquello que en el cuerpo biopolítico de la ciudad es impugnado, producido como indeseable y/o peligroso, como lo que debe a cada momento *ser combatido, recuperado o integrado*. De allí que insistamos en que es la producción de la no-ciudad la que articula y da entidad en la actualidad al gobierno urbano.

Respecto de aquellas definiciones, el desarrollo científico-técnico del urbanismo - sus saberes estratificados, disciplinares, académicos- asumen un lugar central y estructurante. Pero, además, enunciados forjados en dicho campo se extienden en ámbitos disímiles de la organización social y las relaciones de poder, reconfigurando sus acepciones, usos, entendimientos y efectos y colaborando en redefinir las relaciones de fuerza en favor de las nuevas dinámicas de la dominación social urbana.

En continuidad con ello, encontramos que la racionalidad urbanística opera a partir de la producción y consolidación de *múltiples criterios de partición del territorio-población* (en esta tesis resaltan: contribuyentes/subsidiados, activos/pasivos, formales/informales, sujetos a proteger/sujetos peligrosos, arraigados/campamenteros). Se trata de particiones que pueden adquirir mayor o menor fijeza en un momento concreto, pero que son *necesariamente móviles*. Sus modulaciones someten a las poblaciones urbanas a un vaivén de afiliaciones/desafiliaciones que erige un escenario general de *precarización de la vida* (Lorey, 2016) y, en extremo, configura zonas particulares donde la *desposesión* de los sujetos alcanza su nivel máximo.

La principal definición de la *no-ciudad* la constituye, en esta racionalidad común a los tres casos de estudio, el espacio informal o las *ocupaciones informales*. Éstas aparecen, en primera instancia, definidas como *problema urbano* en asociación con las nociones de *espacio subsidiado* y *costo económico*. Es frente a ello que se delinean como alternativas y *oportunidades urbanas*, las políticas de regularización dominial y mejoramiento de las infraestructuras de los asentamientos populares.

En este sentido, la tensión entre *no-ciudad/informalidad/subsidio* y *recuperación/formalización/desarrollo* aparece como uno de los dilemas centrales del gobierno de la ciudad. Bajo esta métrica, las poblaciones populares son sometidas a políticas de informadas según la “valorización” neoliberal de los individuos, donde priman la iniciativa libre, la autoempresarialidad, la autogestión y la responsabilidad sobre sí (Gago, 2014). El gobierno de la ciudad produce al *formal-izado* como un *homo economicus*.

En segundo lugar, la *informalidad* es indicada como problemática urbana, enlazada a las nociones de *espacio degradado* y *peligrosidad*, fabricando la idea de una relación forzosa e irreversible entre estos términos, que configura espacios-población patológicos en la ciudad y demanda operaciones ecológico-inmunitarias: la eliminación de esa *no-ciudad* en pos de la protección de la vida urbana.

Ésta definición construye una verdad que acopla *territorio informal-sujetos peligrosos*, e informa el dispositivo central del *racismo* contemporáneo. En este sentido, las políticas de eliminación y “solución final” a los asentamientos populares, presentes en los tres casos de estudio, pueden ser conceptualizadas como *prácticas de racismo urbanístico*. La *recuperación de esos terrenos para la ciudad* crea oportunidades para la extensión de la *trama* y los negocios urbanos, mientras que para las poblaciones populares ofrece –en el mejor de los casos– nuevos y lejanos *ambientes de vida*.

Existe también otra acepción de la cadena *ocupación informal-espacio degradado-peligrosidad* donde ésta es presentada específicamente como *riesgo ambiental*. La racionalidad urbanística contemporánea codifica la precariedad de las condiciones materiales de vida de los sectores populares en la ciudad en una clave de *vulnerabilidad socioambiental* –sentido que construye a estos sectores como *poblaciones a asistir*– y de *responsabilidad ambiental* –sentido que los apunta como *poblaciones culpables*. Estos discursos están presentes de modo paradigmático en los tres casos de estudio.

Otra de las definiciones más frecuentes de la racionalidad urbanística, presente principalmente en los casos de Asunción y Córdoba, defiende un “corrimento” desde *lo inmobiliario* hacia *lo desarrollista*, o bien, desde un *enfoque meramente inmobiliario* hacia un *enfoque urbano integral*. Se trata de un discurso que acompaña y sostiene las transformaciones urbanas en curso y la emergencia de

la nueva dinámica inmobiliaria que analizamos en los primeros capítulos de esta tesis. Respecto de ello, un elemento de fondo viene dado por la definición del empresariado inversionista y desarrollador urbano como un agente principal de la configuración de ciudad.

Por último, dos son las principales formas de inscripción de la naturaleza en el lenguaje y la racionalidad urbanística contemporánea que identificamos en esta tesis. Por un lado, *la naturaleza como problema* y -en tanto tal- como una no-ciudad que se debe domesticar en pos de la supervivencia de la *artificialidad urbana*, donde aparece el soporte de la técnica. Por otro lado, *la naturaleza codificada y/o producida como paisaje*, elemento que se entrelaza con lo que hemos dado en llamar un *ambientalismo de clase* en la ciudad contemporánea. Así entendida, la naturaleza se vuelve pasible no solamente de *ser conservada* sino también de *ser desarrollada* como parte de las estrategias de marketing y de las intervenciones urbanísticas.

El ambientalismo de clase aparece también en la proposición de un tratamiento higienista de la ciudad, que impugna *lo rural* -entendido como arcaico- y las *formas de subsistencia* de los sectores populares urbanos que encuentran en la naturaleza -aún hoy, aún en la ciudad- sus medios de vida. Aquello es combatido en tanto exposición de atraso y fracaso urbano, algunas estrategias de supervivencia son incluso perseguidas y criminalizadas.

En ello, el discurso de cuidado del medio ambiente se articula con una retórica estética que contrapone pobreza a paisaje, asimilándola a la fealdad, a algo desagradable (por tanto, eliminable). Y erige un registro que vincula y equipara *desechos materiales* y *desechos humanos*, terminando por dictaminar el carácter prescindible de algunas formas de vida (de algunas vidas) en la ciudad. La racionalidad urbanística procede, entonces, simplemente *pronunciando* la excedencia en la ciudad de las poblaciones más pobres y dictaminando, a partir de allí, el vaciamiento del territorio que ocupan. Allí se juega, en la mirada del poder, la frontera entre lo *integrable urbano* y *aquello que -en la ciudad- debe morir*.

### ***Territorios populares y resistencias urbanas***

Desde el comienzo de la tesis insistimos en la importancia de considerar la producción del espacio como *proceso*. Afirmamos que la resultante del proceso histórico de producción de nuestras ciudades, es una particular conjugación de diversas formas de producción social del espacio que –aunque avasalladas/subordinadas/tensionadas por las lógicas globales de la reproducción y acumulación de capital, e inclusive alcanzando niveles relativos de (re)ordenamiento territorial y poblacional- mantienen siempre una heterogeneidad constitutiva. Respecto de la cual, el propio carácter histórico periférico, colonial y precario del despliegue del capitalismo en estas latitudes, constituye un factor determinante.

En continuidad con ello, abordamos un conjunto de *resistencias* actuales, protagonizadas por sectores populares urbanos que despliegan *formas de estar* en la ciudad y modular su territorio, orientadas por *prácticas de autodefensa y autogestión de la vida*. Luchas que se erigen *en y desde* la realidad cotidiana de la vida de los sujetos, con un lenguaje en el que priman las necesidades vitales, a distancia de los paradigmas significantes de la ciudadanía y el *acceso a derechos*.

Se trata de *formas otras de hacer ciudad*, que de a ratos tensionan y de a ratos enfrentan directamente la ciudad de las corporaciones y el gobierno urbano, y las concepciones dominantes de la espacialidad y la vida urbanas. La mayor parte de las veces carecen de un programa ideológico pre-establecido y una visión teleológica y/o transcendental. Si hay algo que reclaman, es su reconocimiento y respeto como parte de la humanidad misma.

En ellas, encontramos *resistencias* que encierran un potencial político transformador y que adquieren gran relevancia en los escenarios actuales de profundización de las disputas por la tierra, usos, modos y destinos en las tres ciudades bajo estudio. Estas luchas, no sólo logran un control inmediato del territorio, sino que proponen *otros modos de vivir y dar forma* a la ciudad. Todo ello, en un movimiento de reinención y reafirmación de necesidades, deseos y proyectos, y en un despliegue enormemente creativo del *poder-hacer*, que empuja los límites de las posibilidades urbanas.

En la ciudad de Asunción, la resistencia organizada de las pobladoras de los tres bañados, al desalojo y el avance inconsulto del Plan Maestro de la Franja Costera constituye -sin lugar a dudas- la experiencia con mayor incidencia.

En la ciudad de Córdoba, la experiencia de los barrios-ciudad da cuenta de procesos de apropiación y transformación de esos territorios diagramados y administrados por el Estado, iniciados por los habitantes de los nuevos barrios-ciudad provenientes de distintas villas. Allí, los procesos organizativos anticipan una experiencia interesante a la que habrá que estar atentas en un futuro cercano.

Por otra parte, la gran extensión de las ocupaciones y tomas de tierra en la ciudad, a partir del año 2009, configuran la acción política más arriesgada de estos años. Se trata de procesos organizativos configurados en torno a la defensa de la ocupación y la resistencia al desalojo, la represión judicial/policial, la judicialización de los conflictos y presión empresarial directa. Estos suponen, al mismo tiempo, un trabajo continuo y un proceso en torno a la autoconstrucción y autourbanización popular.

En La Paz, el proceso de articulación y unidad de los barrios populares en la Federación de Juntas Vecinales, tiene una larga historia de resistencia y defensa de los pueblos indígenas y pobres. En la actualidad, se erige como principal espacio de referencia organizativa para los sectores populares urbanos. Además, en esta ciudad la experiencia específica de la comunidad de Playón Bologna, da cuenta de una *persistencia* extraordinaria en la defensa del territorio. Dicho asentamiento, perteneciente a la zona sur de la ciudad, sufrió ya tres desalojos, con demolición de las viviendas, por parte del gobierno municipal. Las tres veces, las familias volvieron a emplazarse y habitar en el lugar. En la actualidad, resisten nuevas amenazas de desalojo y avanzan en las mejoras de su espacio de vida.

Todos estos territorios populares urbanos, se configuran como espacialidades de desplazadas, y comunidades conformadas por primeras o segundas generaciones de la rama familiar en la ciudad. Allí, los movimientos por el territorio dan cuenta de trayectorias -y de una actualidad- marcada por la desposesión y la precarización. Para estos sujetos, familias y comunidades se libra en el presente –una vez más- la disputa por “un lugar en el mundo”, en un contexto en el que la precariedad ha pasado a constituir órdenes y experiencias de vida cotidiana, volviéndose forma organizadora de la existencia, los medios de vida y los modos de estar de las clases populares en la ciudad.

En dichos territorios, el ordenamiento estatal directo se encuentra fuertemente restringido, y es justamente el control de los mismos lo que ha permitido a los sectores populares urbanos resistir, estar y reproducir su modo de vida en la ciudad. Y es que, en la batalla por abrirse camino frente a la aplastante *ciudad de las corporaciones* y el asfixiante gobierno urbano, los territorios populares se erigen en la actualidad como los lugares donde la vida de los sectores populares en la ciudad es *aún* posible. Pero, además, también desde allí se anticipan *otros mundos y otras ciudades aún posibles*.

Entre los sentidos compartidos que configuran estas resistencias, encontramos:

- La noción del propio territorio como un *territorio creado*, dado que tiene su origen en un primer y fundamental movimiento de autoafirmación en la ciudad de las pobladoras, sea a causa de una ocupación progresiva y extendida en el tiempo, sea como parte de una estrategia colectiva de toma de un terreno. Se trata de lugares de la ciudad que han permanecido abandonados por décadas, y donde la *iniciativa* de los sectores populares erige un “aquí” y un “ahora” en el que éstos irrumpen en el orden de lo urbano-posible. Luego de la habilitación del terreno y el techo, el *proceso de ocupación* involucra todo un conjunto de labores dirigidas a resolver otras necesidades vitales y construir el barrio que se quiere (el agua, la luz, la cancha, el dispensario, etc.). Lo que, en general, es llevado a cabo en un hacer colectivo del territorio de vida, donde la autogestión se presenta como expresión de creatividad y solidaridad/reciprocidad. En ello desaparece la *previsibilidad* estática que otorga la trama urbana, a favor de unos diseños abiertos, inconclusos y moldeables.
- Una idea de *dignidad*, orientada por el *poder-hacer* y el *auto-gobierno de la propia vida*: las energías colectivas dispuestas en torno a la recuperación, la preparación y la autogestión de las condiciones de vida, comienzan a demandar mayor capacidad decisoria sobre el propio espacio y la propia vida. La experiencia directa de la *apropiación* de un espacio, anima a un ejercicio de formas organizativas y de democracia directa en la definición de la forma, los usos y los destinos del mismo. Las formas de organización y autogobierno varían de un territorio a otro. No obstante, en todos los casos se trata de experiencias de *gobierno desde el territorio*, donde la democracia no depende ni se realiza prioritariamente por las *formas*, sino por un ejercicio genuino y respetuoso de la escucha y la palabra en el que se comparten pareceres, consultas, pensamientos y sentimientos. Además, la constitución del autogobierno se

configura como una batalla cultural contra las culturas políticas dominantes y, en particular, contra los sentidos sedimentados acerca de las poblaciones pobres como poblaciones asistidas y gobernadas. Por otra parte, allí la dignidad aparece como un poder-hacer, asentado en la reconstrucción de las individualidades desde la apropiación de los medios de vida y la recuperación de toda la potencia de la acción humana.

- La *familia como comunidad* construida desde los vínculos territoriales: ésta aparece como un lugar de anclaje, pertenencia y protección, articulada a unas prácticas de solidaridad y reciprocidad. En este sentido, los *límites porosos* del territorio popular, permiten la afectación mutua. Y allí, contrario al paradigma inmunológico que prima en la ciudad-dispositivo, ello activa una trama afectiva y una diversidad de prácticas donde el *cuidado mutuo* es organizador de vínculos sociales. Además, la comunidad es narrada en los territorios populares, no como una condición de origen, no como una tradición, sino como un emergente y una creación desde el sufrimiento, el sacrificio, las dificultades y dolores compartidos. Allí, son los momentos críticos los que se identifican como propulsores de la vida comunitaria, en el entendimiento de que sólo *los cuerpos en colectivo* resisten contextos extremos y se erigen como actores políticos.
- Las *autodefensas como tarea central de las resistencias*: éstas se presentan como acción y orientación cotidiana que, si bien puede alcanzar niveles de tensión álgidos en momentos de enfrentamiento directo con las fuerzas de seguridad o las topadoras, requiere de una *atención y predisposición permanente* en pos del resguardo del espacio y de *los propios*. En aquellas situaciones en que los cuidados requieran *poner el cuerpo* en la *acción directa*, la gimnasia organizativa y de lucha demanda de gran ingenio y creatividad. En las confrontaciones, las comunidades construyen autodefensas que se apoyan en la dimensión moral que supone la defensa de aquello que se considera justo, en una ética de defensa de la vida. La imagen extrema de las violencias a las que se ven expuestas los territorios populares, se encuentra en las topadoras/tractores y los cercos policiales. Pero, además, se visualizan formas más “silenciosas” de esa misma guerra que –entienden- busca directamente desaparecerlos de la ciudad.
- La *clase de los desposeídos* como unificadora de las trayectorias de desposesión y de las luchas por la tierra: noción constituida a partir del establecimiento de unas líneas de continuidad en las experiencias de

desposesión y desplazamiento, que van más allá de las existencias individuales, para construir una genealogía de los despojos y las resistencias. De ese modo, las luchas urbanas actuales por el acceso a la tierra y la defensa del territorio, se tejen con las resistencias de todas aquellas que, expuestas al despojo, defendieron y reinventaron la vida desde el territorio. Además, allí el despojo de la tierra aparece como “la gran verdad”: ayer y hoy, en el campo y en la ciudad. Y ello da cuenta de la existencia de una *tradicón de despojo* en la región, que – por siglos- ha arrinconado, sometido y recortado los medios de vida de las clases populares. En relación a ello, el hábitat urbano aparece como una nueva reducción de la vida, que pasa a organizarse en torno a la “búsqueda de trabajo” y la “lucha por el pan de cada día”. Las poblaciones populares *sin tierra*, al dejar de contar con su otrora fundamental *medio de vida*, se ven por ello expuestas al endeudamiento, la dependencia o la delincuencia para afrontar la reproducción cotidiana de la vida. Los sujetos en lucha asumen que en sus combates actuales, en la resistencia al desalojo y la oposición a los grandes proyectos urbanísticos, en la ocupación de tierra para vivir, se hacen presentes todas aquellas *confrontaciones* que han expropiado a la *clase de los desposeídos*: los pueblos indígenas y campesinos aparecen en la ciudad, sea porque los sujetos reivindican directamente para sí aquella identidad (lo que es particularmente claro en el caso boliviano), sea porque se consideren *herederos de su despojo, continuadores de sus resistencias*.

- La *ciudad-dicotomía* como entendimiento de un ordenamiento urbano fundado en las desigualdades y la discriminación: el orden urbano es descrito a cada momento como exposición de una dicotomía que se dispone de modo jerárquico: la gente rica y la gente humilde, la parte alta sobre la baja, el centro y los ricos sobre las laderas, las grandes sociedades sobre la gente, los políticos sobre la gente, la gente sobre los negros de mierda. Frente a dicho ordenamiento urbano, la *voluntad de vida*, la afirmación y defensa lisa y llana de la vida (biológica, social, política, etc.) se impone *contra y más allá el orden de los derechos*. Los que aparecen, en la imagen de “los papeles”, como el signo de una arbitrariedad. Si “el arriba” impone un orden político que pretende subordinar la vida a los papeles, los sectores populares mediante la autogestión, la autoconstrucción y la organización recuperan la autoafirmación de los *hechos* de la vida, por sobre los *derechos*. Y es desde ese presente que ocupa la tierra y defiende la existencia, que estas resistencias erigen una apuesta por inventar,

por ganar, otro futuro posible en la ciudad.

### ***Configuraciones urbanas: alcances de la tesis y aperturas para el debate y la investigación***

Esta tesis propuso aprehender las configuraciones urbanas actuales de las ciudades de Asunción, Córdoba y La Paz, como un efecto -siempre dinámico- de las interacciones y relaciones de convergencia, contradicción y/o enfrentamiento entre las formas capitalistas de producción de su espacio; el despliegue de un gobierno urbano orientado por la racionalidad urbanística neoliberal; y las dinámicas de las resistencias populares en ellas -refiriendo específicamente a la creación y defensa de territorios populares en las ciudades. Postulamos que aquellas dimensiones se hicieron presente a través de tres modulaciones específicas del espacio de la ciudad, y abordamos los rasgos particulares de cada una de ellas.

Asimismo, sostuvimos que las formas de producción capitalista y el gobierno de la ciudad convergen en operaciones de segmentación y reordenamiento del espacio-población de la ciudad, y comparten una racionalidad urbanística común. Pero que, mientras la primera interviene prioritariamente desde una lógica territorial fragmentaria y dispersa -propia de la plusvalía económica-, la segunda acciona en función de una lógica integral y con tendencias al mismo tiempo individualizantes-totalizantes.

Se trata de dos modulaciones espaciales que, si bien pueden entrar en contradicción, en un horizonte de mediano plazo abren paso a la configuración de la ciudad como dispositivo político-espacial de acumulación y de poder. Juntas, erigen ordenamientos económico-políticos de vida urbana que conducen las energías individuales y sociales en clave sistémica.

Es frente a ellas que se constituyen en la actualidad las resistencias urbanas. Aquí prestamos particular atención a las *formas otras* de hacer ciudad que activan los sectores populares en territorios urbanos, propulsados por escenarios de despojo y precarización crecientes. Y optamos por ello porque creemos que son justamente estas formas de lucha las que en el presente, basadas en una defensa férrea de la dignidad de la vida, oponen una resistencia concreta y

ponen en tensión el arrasamiento-reordenamiento urbano que proponen la ciudad de las corporaciones y el gobierno urbano.

La principal fortaleza de esta perspectiva analítica es que ofrece una mirada integral y exhaustiva de la realidad de la ciudad, y ello permite aprehender las distintas lógicas de intervención y acción sobre su espacio, en el marco de interacciones y relaciones de poder en las que se ven inmersas. En este sentido, la complejidad y urgencia de los conflictos urbanos actuales requieren ser considerados a partir del entrecruzamiento de las dinámicas del capital, del poder y de las resistencias y autodefensas de las poblaciones urbanas.

Además, aquí se optó por un estudio de casos múltiples de grandes ciudades latinoamericanas con el objetivo de aportar a los estudios urbanos de América Latina en un ámbito en el cual todavía existe escaso desarrollo. Al respecto, la bibliografía específica se ha ocupado en los últimos años, de manera prioritaria, de las problemáticas y fenómenos asociados a la existencia de megaciudades en el continente.

En comparación a ellas, las ciudades que aquí estudiamos, son ciudades medianas y acusan problemáticas y dinámicas que les son específicas. Por ejemplo, todo lo abordado en esta tesis respecto de la presencia de los modos de vida y los patrones de uso de suelo rurales en la ciudad, y la batalla del neoliberalismo contra aquello, constituye un rasgo central de las estrategias de supervivencia de los sectores populares urbanos y de la conflictividad social actual en estas ciudades. De igual manera, el despliegue de los capitales inmobiliarios en estas ciudades dan cuenta de una temporalidad y unas características también particulares.

Por otra parte, aún sigue siendo un desafío para los estudios sociales de América Latina superar la postergación que las agendas de investigación reproducen respecto de las realidades urbanas de los países más pobres de la región. Al respecto, debemos mencionar que los antecedentes de investigación sobre la ciudad de Asunción y la ciudad de La Paz son ciertamente escasos. Allí abundan los informes de organismos multinacionales de crédito y organizaciones no gubernamentales internacionales, pero los estudios críticos son insuficientes. En este sentido, esta investigación asumió como desafío ético-investigativo con los casos de estudio dar cuenta de la particularidad y potencia que ofrecen.

Finalmente, nos interesa compartir algunos matices del trabajo realizado. Para ello nos valemos, en primer lugar, de una serie de advertencias que tomamos de Lefebvre. Indica el autor: “el peligro de caer en lo “puntual”, valorizado<sup>302</sup> en tanto que controlable, y a veces mensurable, es que separa lo que está involucrado, desune lo que está “articulado”. Esto es, acepta o ratifica la fragmentación” (Lefebvre, 1974: 59). En continuidad con ello, sostenemos aquí que el análisis sobre el proceso de producción de nuestras ciudades no debiera estar desvinculado de los efectos y procesos de producción, a diferentes escalas, de cierta “totalidad espacial”.

El capitalismo (re)produce incesantemente fragmentos territoriales y nos devuelve la imagen de esa fragmentación: los países del Norte y del Sur, el centro y la periferia, el campo y la ciudad, lo rural y lo urbano, el country y el asentamiento, por nombrar solamente algunos de los más evidentes. Y nuestros trabajos de investigación corren el riesgo de *reflejar* esa segmentación en impotentes fracturas analíticas; cuando las condiciones históricas y sociales de existencia de los fragmentos -cómo es que llegaron a ser- no pueden ser comprendidas sino en su articulación.

En relación al trabajo de esta tesis, debemos indicar que la misma abordó los casos de estudio, contando con escasa información respecto de ciertas condiciones de producción espacial más amplias que circundan e implican a estas ciudades. Referimos, por ejemplo, a la constitución histórica y presente de los vínculos campo-ciudad en cada caso; y el funcionamiento de los sistemas de ciudades en la región, etc.

Conscientes de ello, nuestro análisis procuró identificar en los “fragmentos espaciales” que observamos, “signos” de las distintas particiones del territorio, para exponer *-en y a partir* de ellas- la instrumentalidad económico-política de dichas operaciones espaciales, asumiendo, en este sentido, que el espacio-producto “contiene” las fragmentaciones, y que el capitalismo se realiza *-en su despliegue espacial-* explotándolas.

No obstante, reconocemos allí una posible línea de continuidad del trabajo realizado, que permitiría enriquecer el análisis de los casos y profundizar la comprensión de las configuraciones territoriales en nuestra región.

---

<sup>302</sup> Podríamos agregar: estudiado, analizado, investigado.

Por otra parte, y vinculado directamente a lo anterior, nos dice Lefebvre: “no hay una relación directa, inmediata e inmediatamente aprehendida, así pues, transparente, entre el modo de producción (la sociedad considerada) y su espacio. Lo que hay son desfases” (1974: 57). Entre otras razones, porque el espacio presente -que se nos da como “un todo inmediato”, en su actualidad- recoge *la escritura del tiempo*, conlleva huellas de transformaciones y luchas pasadas, de resistencias, de efectos espaciales de anteriores modos de producción, etc. De allí que el espacio pueda ser comparable a una estructura laminada (mil hojas), y explicado por la interpenetración y yuxtaposición de una diversidad de espacios sociales históricos.

Y aquí se abre para nosotras una nueva veta de indagación. Nuestro trabajo requiere fortalecer el carácter “actualista” de este tipo de estudios para no incurrir en reduccionismos y reificaciones que no den cuenta de los *procesos históricos de producción de los espacios* que estudiamos, al invisibilizar o quitar entidad a formas alternativas de modulación del territorio que se presentan en su configuración actual como efecto y continuidad de procesos de larga duración.

Para terminar, si -tal como vimos en el capítulo siete de esta tesis- lo más potente de los procesos organizativos y de lucha emprendidos por las de abajo en estas décadas está en la defensa y construcción de las autonomías de vida, en la recuperación de las formas comunitarias y las memorias populares, el pensamiento crítico en nuestra región se encuentra frente al desafío de descolonizar la mirada sobre nuestras ciudades y desaprender los modos establecidos de producirla y de estudiarla.



### Bibliografía

Abramo, Pedro (2012) *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas*. Santiago de Chile: Revista EURE. Vol. 38 N° 114.

Andrés, Ignacio; Job, Sergio y Hernández, Juliana (2011) *Configuración de estrategias y escenarios de las luchas por la tierra y la vivienda en la Ciudad de Córdoba*. Trabajo presentado en las 2das Jornadas Internacionales de Problemas Latinoamericanos. Movimientos Sociales, procesos políticos y conflicto social: escenarios de disputa. Universidad Nacional de Córdoba.

Antón, Gustavo y Damiano, Franco (2010) *El malestar de los cuerpos*. En Marín, J. C.; Forte, G.; Pérez, V.; Antón, G.; Damiano, F.; Pierbattisti, D.; Cresto, J.; Salud, C.; Abduca, L. y Ainora, J. M. *El cuerpo, territorio del poder*. Buenos Aires: Ediciones P.I.CA.SO.

Antón, Gustavo; Damiano, Franco y Pierbattisti, Damián (2010) *La noción de poder*. En Marín, J. C.; Forte, G.; Pérez, V.; Antón, G.; Damiano, F.; Pierbattisti, D.; Cresto, J.; Salud, C.; Abduca, L. y Ainora, J. M. *El cuerpo, territorio del poder*. Buenos Aires: Ediciones P.I.CA.SO.

Ansaldi, Waldo y Giordano, Verónica (2012) *América Latina. La construcción del orden*. Buenos Aires: Ariel.

Augé, Marc (2000 {1992}) *Los <<no lugares>> Espacios del anonimato. Una antropología sobre la modernidad*. Barcelona: Gedisa S.A.

Avalle, Gerardo e Ibáñez Mestres, Gonzalo (2011) *Gestionar, concertar o decretar la provisión de viviendas en Córdoba. Análisis de los actores en el gobierno de lo habitacional*. En Núñez, A. y Ciuffolini, M. A. *Política y territorialidad en tres ciudades argentinas*. Buenos Aires: El Colectivo.

Avalle, Gerardo y De la Vega, Candela (2011) *Dime dónde vives y te diré quién eres. Sujetos, políticas y Estado en mi casa, mi vida*. En Scarponetti, P. y Ciuffolini, M. A. *Ojos que no ven, corazón que no siente. Relocalización territorial y conflictividad social: un estudio sobre los Barrios Ciudades de Córdoba*. Buenos Aires: Nobuko.

Baer, Luis (2011) *El mercado de suelo formal en la ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano*. Tesis de Doctorado en Geografía. Universidad de Buenos Aires.

Belil Mireia; Borja, Jordi y Corti, Marcelo (Eds.) *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Blaustein, Eduardo (2006) *Prohibido vivir aquí: la erradicación de las villas durante la dictadura*. Buenos Aires: Punto de Encuentro.

Boito, María Eugenia; Cervio, Ana Lucía y Espoz Dalmasso, María Belén (2009) La gestión habitacional de la pobreza en Córdoba: el antes y el después de las "Ciudades-Barrios". En *Boletín Onteaiken* N° 7 – Mayo 2009. Disponible en [www.accioncolectiva.com.ar](http://www.accioncolectiva.com.ar)

Borja, Jordi (2012) *El fin de la anticiudad posmodernista y el derecho a la ciudad en las regiones metropolitanas*. En Belil Mireia; Borja, Jordi y Corti, Marcelo (Eds.) *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Borja, Jordi y Castells, Manuel (1997) *Local y Global: la gestión de las ciudades en la era de la información*. México: Taurus.

Bothelo, Adriano (2005) *O financiamento e a financeirizacao do setor imobiliário*. Tesis presentada en el Programa de Posgraduación en Geografía Humana del Departamento de Posgrado de la Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias Humanas de la Universidad de San Pablo.

Botelho, Adriano (2007) A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. En Revista *Cadernos Metrópole* n° 18. Pág. 15-38.

Brandán Zehnder, María Gabriela; De la Vega, Candra; Ferrero, María Mercedes; Pares, Facundo; Ávila Castro, María Paula; Graglia, Leandro; Machado Ibars, Milena Marlene (2015) Tomar la tierra, hacer ciudad. Estrategias de construcción de territorialidades sociales en tres casos de tomas de tierra en la ciudad de Córdoba, Argentina. En *Revista Studia Politicae*, N° 30, pp. 51-84. Córdoba: EDUCC- Universidad Católica de Córdoba. ISSN (impresa) 1669-7405 ISSN (en línea) 2408-4182.

Capdeviele, Julieta (2014) Los grupos desarrollistas y su incidencia en el espacio urbano de la ciudad de Córdoba, Argentina 1990-2013. En *Terra Nueva Etapa* XXX. 47. Pág. 129-152.

Carlos, Ana Fani Alessandri; Lopes de Souza, Marcelo, Beltrao Sposito, Maria Encarnacao (org.) (2014). *A producao do espaco urbano: agentes e procesos, escalas e desafios*. Sao Paulo: Contexto.

Carlos, Ana Fani Alessandri; Volochko, Danilo y Alvarez, Isabel Pinto (2015) *A cidade como negócio*. Sao Paulo: Contexto.

Carlos, Ana Fani Alessandri (2015) *Crise urbana*. Sao Paulo: Contexto.

Castells, Manuel (2001) *La sociología urbana de Manuel Castells*. Madrid: Alianza editorial.

Cavaletti, Andrea (2010) *Mitología de la seguridad: la ciudad biopolítica*. Buenos Aires: Adriana Hidalgo.

Ceceña, Ana Esther (2006) *Los desafíos de las emancipaciones en un contexto militarizado*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

Ceceña, Ana Esther; Aguilar, Paula y Motto, Carlos (2007) *Territorialidad de la dominación: Integración de la Infraestructura Regional SudAmericana*. Buenos Aires: Observatorio Latinoamericano de Geopolítica.

Cervio, Ana Lucía (2008) *El espacio de lo popular en el texto de la ciudad. El caso de una política habitacional con acento cordobés*. Disponible en <http://www.intersticios.es/>

Chavoya Gama, Jorge Ignacio; García Galván, Joel y Rendón Contreras, Héctor Javier (2009) Una reflexión sobre el modelo urbano: ciudad dispersa-ciudad compacta. En *S´CTV*. Barcelona. Pág. 37-50.

Chritèle, Amonah Achi y Delgado, Marcelo (2007) *A la conquista de un lote: estrategias populares de acceso a la tierra urbana*. La Paz: Universidad Mayor de San Simón, Fundación PIEB.

Ciuffolini, María Alejandra (2008) *En el llano todo quema: movimientos y luchas urbanas y campesinas en la Córdoba de hoy*. Córdoba: EDUCC.

Ciuffolini, María Alejandra (2011) *Control del espacio y los recursos sociales: lógicas, relaciones y resistencias en la constitución de lo urbano*. En Núñez, A. y

Ciuffolini, M. A. *Política y territorialidad en tres ciudades argentinas*. Buenos Aires: El Colectivo.

Ciuffolini, María Alejandra (2013) *Un paradigma en construcción: interpretación, poder y subjetivación*. En Núñez, A. *Tiempos itinerantes: apropiación y expropiación de territorialidades sociales en ciudades argentinas*. Mar del Plata: Eudem.

Ciuffolini, María Alejandra (2017) La dinámica del neoliberalismo y sus desplazamientos. Para una crítica inmanente en orden a su superación. En *Studia Politicae N°40*. Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Católica de Córdoba, Argentina. ISSN: 1669-7405. ISSN en línea: 2408-4182. Pág. 85-101.

Clichevsky, Nora (2000) *Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación*. Santiago de Chile: CEPAL-ECLAC. Disponible en <http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar>

Cohen, Michael (2012) *La ciudad en el contexto de la crisis mundial: entender los efectos y reforzar la eficacia de los paquetes de estímulo*. En Belil Mireia; Borja, Jordi y Corti, Marcelo (Eds.) *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Colau, Ada (2012) *La vivienda en España: un derecho por conquistar*. En Belil Mireia; Borja, Jordi y Corti, Marcelo (Eds.) *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Colino, Cesar (2009) *Método Comparativo*. En Román Reyes (Dir): *Diccionario Crítico de Ciencias Sociales. Terminología Científico-Social*. Madrid-México: Editorail Plaza y Valdés.

Contreras Osorio, Rodrigo (2009) *Transformaciones socioculturales e y dinámicas de intervención político-económica del empresariado en América Latina*. En Calderón, F. *Movimientos socioculturales en América Latina: ambientalismo, feminismo, pueblos originarios y poder empresarial*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores.

Cortés, José Miguel (2010) *La ciudad cautiva. Control y vigilancia en el espacio urbano*. Madrid: ediciones Akal.

Cuenya, Beatriz; González Eduardo; Mosto, Gustavo y Pupareli, Silvia (2012) *Movilización de plusvalías en un gran proyecto urbano. La experiencia de Puerto Norte en Rosario*. En Cuenya, Beatriz; Novais, Pedro y Vainer, Carlos (comp.) *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Cuenya, Beatriz; Novais, Pedro y Vainer, Carlos (comp.) (2012) *Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Davis, Mike (2006) *Planeta favela*. Sao Paulo: Boitempo.

De Coss, Alejandro (2017) La densificación urbana y sus límites: una visión desde la Ciudad de México. En *Nexos*. Disponible en: <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=1244> [consulta: 13/12/2017]

De la Vega, Candela y Hernández, Juliana (2011) *Mi casa, la emergencia; mi vida, en emergencia. El Escenario del programa "Mi Casa, Mi Vida"*. En Núñez, A. y Ciuffolini, M. A. *Política y territorialidad en tres ciudades argentinas*. Buenos Aires: El Colectivo.

De Mattos, Carlos (2004) De la planificación a la governance: implicancias para la gestión territorial y urbana. En *Revista Paranense de Desenvolvimento*, n.107, p.9-23, jul./dez. Curitiba

De Soto, Hernando (1968) *El otro sendero: la revolución informal*. Lima: Editorial El Barranco.

De Sousa Santos, Boaventura (2005) *Reinventar la democracia: reinventar el Estado*. Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

Debord, Guy (1967) *La sociedad del espectáculo*. Buenos Aires: Editorial La Marca

Del Valle, Alejandro (2008) *Introducción a problemas y teorías de sociología urbana*. Mar del Plata: Universidad Nacional de Mar del Plata. Disponible en [www.es.scribd.com](http://www.es.scribd.com)

Deleuze, Gilles (2006) Post-scriptum sobre las sociedades de control. En *Polis Revista Latinoamericana*. (13) Disponible en: <http://journals.openedition.org/polis/5509>

Deleuze, Gilles (2015) *El poder: curso sobre Foucault II*. Buenos Aires: Cactus.

Duhau, Emilio (2002) *Dimensiones sociopolíticas de la irregularidad y la regularización de asentamientos populares*. Lincoln Institute for Land Policy. "Curso de desarrollo profesional sobre Mercados informales, regularización de la tenencia y programas de mejoramiento urbano en América Latina", 17 al 22 de noviembre, Cambridge.

Duhau, Emilio (2003) *La ciudad informal: el orden urbano y el derecho a la ciudad*. Belo Horizonte: Congreso de la ANPUR.

Dussel, Enrique (2006) *20 tesis de política*. México: Siglo Veintiuno Editores.

Eisenhardt, Kathleen (1989) *Building Theories from Case Study Research*. En *Academy of Management. The Academy of Management Review*; Oct 1989; 14, 4; ABI/INFORM Global pág. 532.

Elorza, Ana Laura (2009) *Programa "Mi Casa, Mi Vida": ¿una propuesta efectiva de promoción del derecho a la ciudad y la vivienda?* Disponible en: <http://www.invi.uchile.cl/derechociudad/ponencias/Jornada/Panel%201/10.%20Elorza.pdf>

Entel, Alicia (2007) *La ciudad y los miedos: la pasión restauradora*. Buenos Aires: La Crujía ediciones.

Espósito, Roberto (2009) *Comunidad, inmunidad y biopolítica*. Madrid: Herder.

Fanon, Frantz (2007) *Los condenados de la tierra*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Félix, Mariano y López, Emiliano (2010) La dinámica del capitalismo periférico postneoliberal-neodesarrollista. Contradicciones, barreras y límites de la nueva forma de desarrollo en Argentina. En *Revista Herramientas*, (45). Disponible en <http://www.herramienta.com.ar>

Fernandez Güell, José Miguel (1997) *Planificación estratégica de ciudades: nuevos instrumentos y procesos*. Barcelona: Editorial Reverté.

Ferrero, María Mercedes y Job, Sergio (2009) *La fuerza de la democracia (o democracia a la fuerza)*. Ponencia presentada en el X Congreso Nacional de Sociología Jurídica, Legalidad y legitimidad: confrontaciones sociales en torno al Derecho. Comisión 9: Estado - Derecho y Políticas públicas. Disponible en: [www.llanocordoba.com.ar](http://www.llanocordoba.com.ar)

Ferrero, María Mercedes y Gallego, Ayelén (2009) *Relocalización habitacional y nuevas relaciones sociales: los casos de los barrio-ciudad Evita y Ampliación Ferreyra de la ciudad de Córdoba*. En Revista Demos Participativa. Año 2. Vol II, VIII Jornadas. Pg. 162-165. Buenos Aires. Asociación Civil Mariano Moreno. ISSN 1852-0146.

Ferrero, María Mercedes y Gallego, Ayelén (2012a) (In)versiones de ciudad. En *Contrapunto N° 3: Territorios urbanos en disputa*. Noviembre. Centro de Formación Popular del Oeste de Montevideo. Comisión Sectorial de Extensión y Actividades en el Medio. Universidad de la República, Uruguay. Pág. 77-87. ISSN: 2301-0282.

Ferrero, María Mercedes y Gallego, Ayelén (2012b) *Ciudades exclusivas*. Ponencia presentada en las VII Jornadas de Sociología de la Universidad Nacional de La Plata: "Argentina en el escenario latinoamericano actual: debates desde las ciencias sociales".

Ferrero, María Mercedes; Gallego, Ayelén; Gallo Erica; Vanini, Natalia (2013) *Estar aquí desobedeciendo. Experiencias de desposesión y apropiación en sujetos populares urbanos*. En Núñez (coord.) *Apropiación y expropiación de territorialidades sociales en ciudades argentinas*. Mar del Plata: EUEM (Universidad Nacional de Mar del Plata). Págs. 93-124. ISBN 978-987-1921-23-2.

Foucault, Michel (2006) *Seguridad, territorio y población*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Foucault, Michel (2007) *El sujeto y el poder*. Edición electrónica de Escuela de filosofía Universidad de Arcis. Disponible en: [www.philosophia.cl](http://www.philosophia.cl)

Foucault, Michel (2010a) *Nacimiento de la biopolítica*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Foucault, Michel (2010b) *Defender la sociedad*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

Gago, Verónica (2014) *La razón neoliberal: economías barrocas y pragmática popular*. Buenos Aires: Tinta limón.

Gago, Verónica y Mezzadra, Sandro (2015) *Para una crítica de las operaciones extractivas del capital. Patrón de acumulación y luchas sociales en el tiempo de*

*la financiarización*. En Revista Nueva Sociedad N° 255, enero-febrero de 2015, ISSN: 0251-3552, pp. 38-52.

Galdon Clavell, Gemma (2012) *Exclusión y excepción en la Ciudad Segura*. En Belil Mireia; Borja, Jordi y Corti, Marcelo (Eds.) *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Garay, Gonzalo y Causarano, Mabel (2008) *Proyecto de Desarrollo Costero de Asunción*. Asunción: Nuevos Caminos PFC. Publicación presentada a raíz de una contratación municipal.

Giaretto, Mariana (2011) *Ciudad en conflicto: un análisis crítico de las relaciones entre Estado capitalista y tomas de tierras urbanas*. General Roca: Publifadecs.

Guattari, Félix y Negri, Antonio (1999) *Las verdades nómadas: por nuevos espacios de libertad*. En Guattari, F. y Negri, A. *Las verdades nómadas & General Intellect, poder constituyente, comunismo*. Madrid: Akal.

Guattari, Félix y Rolnik, Suely (2005) *Micropolítica: cartografías del deseo*. Buenos Aires: Tinta Limón.

Harvey, David (1977) *Urbanismo y desigualdad social*. Buenos Aires: Siglo XXI editores.

Harvey, David (2004a) El `nuevo´ imperialismo: acumulación por desposesión. En Panitch, Leo y Leys, Colin (Eds.) *El nuevo desafío imperial* (pp. 99-129). Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.

Harvey, David (2004b) *El derecho a la ciudad*. Disponible en <http://www.fadu.uba.ar>

Harvey, David (2012) *Ciudades Rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal

Hernández, Fernando (2014) Abordaje de la renovación urbana como proceso de transformación de la estructura urbana. En *Revista del Departamento de Geografía FFyH-UNC*, año 2 (2). Pp. 49-69. Disponible en: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/7381/8469> [consulta: 13/12/2017]

Hernando Sanz, Felipe (2008) La seguridad en las ciudades: el nuevo enfoque de la geoprevisión. En *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y*

*Ciencias Sociales*, 7(270). Disponible en: <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-14.htm>

Holloway, John (2011) *Agrietar el capitalismo: el hacer contra el trabajo*. Buenos Aires: Herramienta.

Ibáñez Mestres, Gonzalo y Ferrero, Mercedes (2010) *Del diálogo a la imposición: políticas habitacionales y organizaciones de base en la provincia de Córdoba*. Demos Participativa. Revista de las Jornadas de Democracia Participativa. Año 3, Vol. III, IX Jornadas. Asociación Civil Mariano Moreno. Grupo de Estudios sobre Democracia Participativa. Pg. 111-114. ISSN: 1852-0146

Jaramillo, Samuel (2003) *Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"*. Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy.

Jaramillo, Samuel (2008) *Reflexiones sobre la "informalidad" fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina*. Revista Territorios, Núm. 18-19, enero-diciembre, pp. 11-53. Universidad de los Andes. Colombia

Jaramillo, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo Urbano*. 2° ed. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes.

Job, Sergio (2011) *El pueblo cordobés a principios de siglo XXI: entre el Capitalismo, el Poder y la Resistencia*. Tesis del Doctorado en Ciencia Política. Centro de Estudios Avanzados, Universidad Nacional de Córdoba.

Kay, Cristobal y Salazar, Graciela (2001) Estructura agraria, conflicto y violencia en la sociedad rural de América Latina. En *Revista Mexicana de Sociología*, Vol. 63, No. 4, (Oct. - Dec., 2001). Universidad Nacional Autónoma de México. Pág. 159-195. Disponible en: <http://www.jstor.org/stable/3541472>

Landaeta, Graciela (2011) *Discurso y práctica discursiva sobre mejoramiento habitacional y participación social*. En Urquieta, Patricia, *Ciudades en transformación: disputas por el espacio, apropiación de la ciudad y prácticas de ciudadanía*. La Paz: CIDES-UMSA. Pág. 239-258. Disponible en [www.cides.edu.bo](http://www.cides.edu.bo)

Laval, Christian y Dardot, Pierre (2013) *La Nueva Razón del Mundo*. Barcelona: Editorial Gedisa.

Lefebvre, Henri (1974) La producción del espacio. En *Papers revista de sociología*, (3), pp. 219-229. Disponible en: [http://blogs.fad.unam.mx/asignatura/nadia\\_osornio/wp-content/uploads/2014/05/lefebvre-la-produccion-del-espacio.pdf](http://blogs.fad.unam.mx/asignatura/nadia_osornio/wp-content/uploads/2014/05/lefebvre-la-produccion-del-espacio.pdf)

Lefebvre, Henri (2013, {1974}) *La producción del espacio*. Madrid: Capitán Swing.

Lenin, Vladimir Illich (1916) *El imperialismo, fase superior del capitalismo*. Disponible en: [www.fundacionfedericoengels.net](http://www.fundacionfedericoengels.net)

Lobos, Damián (2014) *Logistics territories in latin-american extractivism: the case of Paraguay Oriental*. Tesis presentada para la Maestría en Planificación y Gestión del Territorio. Universidad Federal del ABC. Santo André, Brasil.

López, Isidro (2012) *Fin de ciclo: auge y caída del modelo de crecimiento español*. En Belil Mireia; Borja, Jordi y Corti, Marcelo (Eds.) *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Lordon, Frédéric (2015) *Capitalismo, deseo y servidumbre: Marx y Spinoza*. Buenos Aires: Tinta Limón.

Lorey, Isabell (2016) *Estado de inseguridad. Gobernar la precariedad*. Madrid: Editorial Traficantes de sueños.

Luxemburgo, Rosa (1912) *La acumulación del capital*. Disponible en [www.grupgerminal.com](http://www.grupgerminal.com)

Mamani Ramírez, Pablo (2005) *Microgobiernos barriales: levantamiento de la ciudad de El Alto (octubre 2003)*. El Alto: Centro Andino de Estudios Estratégicos.

Marcelloni, Maurizio (2012) *La nueva fiebre constructora*. En Belil Mireia; Borja, Jordi y Corti, Marcelo (Eds.) *Ciudades, una ecuación imposible*. Buenos Aires: Café de las ciudades.

Marcuse, Herbert (1968) *El fin de la utopía*. México D.F.: Siglo Veintiuno editores.

Marengo, María Cecilia y Monayar, Virginia (2012) Crecimiento urbano e Informalidad residencial. El caso del asentamiento 'Nuestro Hogar' en la periferia de Córdoba –Argentina. En *Revista Cuaderno Urbano*, 13 (13), pp. 7-25.

Disponible en: [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-36552012000200001](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552012000200001)

Marx, Karl (1982 {1867}) *El capital. Crítica de la economía política. Tomo I.* México: Fondo de Cultura Económica.

Marx, Karl y Engels, Friedrich (2008 {1848}) *Manifiesto Comunista.* Buenos Aires: Prometeo.

Medinacelli, Ximena (2000) ¿La Paz, ciudad de cerros o de ríos?. En *Revista de la Universidad Católica Boliviana*, (7), pp. 43-53. Disponible en: [www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S2077-33232000000100008](http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232000000100008)

Monayar, Virginia (2011) Informalidad urbana y acceso al suelo. Acciones y efectos de la política habitacional en la ciudad de Córdoba Argentina. En *Territorios* N° 24. Pág. 113-130.

Montoya, Jhon Williams (2006) *Cambio urbano y evolución discursiva en el análisis de la ciudad latinoamericana: de la dependencia a la globalización.* Bogotá: Serie Trabajos en Geografía, Universidad Nacional de Colombia.

Moyo, Sam; Yeros, Paris y Jha, Praveen (2012) Imperialism and Primitive Accumulation: Notes on the New Scramble for Africa. *Agrarian South Journal of Political Economy.*

Negri, Antonio (1999) *Genetal Intellect, poder constituyente, comunismo.* En Guattari, F. y Negri, A. *Las verdades nómadas & General Intellect, poder constituyente, comunismo.* Madrid: Akal.

Neiman, Guillermo y Quaranta, Germán (2006); Los estudios de caso en la investigación sociológica. En Vasilachis *Estrategias de investigación cualitativa.* Barcelona: Gedisa.

Newmann, Oscar (1996) *Creating Defensible Space.* Disponible en: [www.defensiblespace.com/book.htm](http://www.defensiblespace.com/book.htm)

Núñez, Ana (comp.) (2013) *Tiempos itinerantes: apropiación y expropiación de territorialidades sociales en ciudades argentinas.* Mar del Plata: Eudem.

Núñez, Ana y Ciuffolini, María Alejandra (2011) *Política y territorialidad en tres ciudades argentinas.* Buenos Aires: Editorial El Colectivo.

ONU Hábitat (2012) *Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe 2012: hacia una nueva transición urbana*. Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Disponible en [www.onuhabitat.org](http://www.onuhabitat.org)

Pereyra, Hugo (2016) El derecho a vivir en Asunción y el acecho de la gentrificación sobre zonas ribereñas en la capital paraguaya. En *Revista Novapolis*. Nº 10, Abr/Oct 2016, pp. 161-176. Asunción: Arandurã Editorial. ISSN 2077-5172.

Peris, Carlos Anibal (2013) Representaciones de la seguridad privada en la ciudad de Asunción: estructura, configuración social, historia y composición. En *Revista Paraguaya de las Ciencias Sociales*, revista del Grupo de Estudios Sociales sobre Paraguay, nº 3, 2013, pág. 19-40. ISSN 2314-1638. Disponible en: [www.grupoparaguay.org](http://www.grupoparaguay.org)

Ramos Morales, Leonidas Lucas (2012) Método Comparado: precisiones y características. En *Revista de Ciencia Política* nº 16: de la ciudad de Buenos Aires a la aldea global.

Rodriguez Zoya, Leonardo (2011) El método Comparado y la Teoría de los Sistemas Complejos. Hacia la Apertura de un Diálogo Interdisciplinario entre la Ciencia Política y las Ciencias de la Complejidad. En *Reflexión Política*, vol. 13, núm. 25, junio, 2011, pág. 78-92 Universidad Autónoma de Bucaramanga Bucaramanga, Colombia.

Salazar Ferro, José (2001) ¿Expansión o densificación? Reflexiones en torno al caso Bogotá. En *Revista Bitácora Urbano Territorial*, (5), 21-35. Disponible en <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74800505>

San Felici, Daniel (2017) La industria financiera y los fondos inmobiliarios en Brasil: lógicas de inversión y dinámicas territoriales. En *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. XVII, núm. 54, mayo-agosto, 2017, pág. 367-397. El Colegio Mexiquense, A.C. Toluca, México.

Scarponetti, Patricia y Ciuffolini, María Alejandra (2011) *Ojos que no ven, corazón que no siente. Relocalización territorial y conflictividad social: un estudio sobre los Barrios Ciudades de Córdoba*. Buenos Aires: Nobuko.

Schechinger, Carlos Morales (2007) *Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano*. Lincoln Institute of Land Policy.

Socoloff, Ivana (2007) *Buenos Aires bajo el lente de la planificación estratégica*. Disponible en: [www.webiigg.sociales.uba.ar](http://www.webiigg.sociales.uba.ar)

Soneira, Abelardo Jorge (2006); *La Teoría fundamentada en los datos (Grounded Theory) de Glaser y Strauss*. En Vasilachis, I. *Estrategias de investigación cualitativa*. Barcelona: Gedisa.

Stratta, Fernando y Barrera, Marcelo (2009) *El tizón encendido: protesta social, conflicto y territorio en la Argentina de la posdictadura*. Buenos Aires: El Colectivo.

Subirats, Joan y Dente, Bruno (2014) *Decisiones Públicas. El análisis y estudio de los procesos de decisión en políticas públicas*. Barcelona: Ariel.

Thompson, Edward Palmer (1979) *Tradición, revuelta y conciencia de clase*. Barcelona: Crítica.

Tonon, Graciela (2011) La utilización del método comparativo en estudios cualitativos en Ciencia Política y Ciencias Sociales: diseño y desarrollo de una tesis doctoral. En *Kairos Revista de Temas Sociales*. Publicación de la Universidad de San Luis.

Topalov, Christian (1979) *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Torrice Foronda, Escarlet (2011) *El nuevo rostro urbano de Bolivia*. En Urquieta, Patricia, *Ciudades en transformación: disputas por el espacio, apropiación de la ciudad y prácticas de ciudadanía*. La Paz: CIDES-UMSA. Pág. 61-72. Disponible en [www.cides.edu.bo](http://www.cides.edu.bo)

Vainer, Carlos (2004) *Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano*. Buenos Aires: Mundo Urbano, Universidad Nacional de Quilmes. Disponible en: <http://www.mundourbano.unq.edu.ar>

Vasconcelos, Pedro de Almeida (2013) *Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades*. En Vasconcelos, P.; Correa, R. L. y Pintaudi, S. M. (2013) *A cidade contemporânea: segregação espacial*. Sao Paulo: Contexto.

Vázquez, Fabricio (2006) *Territorio y población: nuevas dinámicas regionales en el Paraguay*. Asunción: Asociación Paraguaya de Estudios de Población.

Wacquant, Loic (2013) *Los condenados de la ciudad: gueto, periferias y Estado*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores.

Zibechi, Raúl (2009) *Territorios en resistencia: cartografía política de las periferias urbanas latinoamericanas*. La Paz: Textos rebeldes.

Zibechi, Raúl (2011) *Política y miseria: una propuesta de debate sobre la relación entre el modelo extractivo, los planes sociales y los gobiernos progresistas*. Buenos Aires: La Vaca Editora.

Zibechi, Raúl (2015) *Descolonizar el pensamiento crítico y las prácticas emancipatorias*. Bogotá: Ediciones desde abajo.

AA.VV. (2015) *Tomo I del seminario El Pensamiento Crítico contra la Hidra Capitalista*. México.

### Fuentes consultadas

#### Legislación

Decreto N° 98/11 (Enero de 2011) *Plan de Obras en el ámbito de la Red de Accesos a la Ciudad de Córdoba*. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Decreto N° 2.565/01 (Octubre de 2001) *Declaración de emergencia hídrica y social en el departamento Capital de la provincia de Córdoba*. Gobierno de la Provincia de Córdoba.

Ley Municipal Autónoma N° 17 (Septiembre de 2012) *Ley de Usos del Suelo Urbano (LUSU)*. Gobierno Autónomo Municipal de La Paz.

Ley N° 247 (Junio de 2012) *Ley de Regularización del derecho propietario sobre bienes inmuebles urbanos destinados a vivienda*. Estado Plurinacional de Bolivia.

Ley N° 393 (Agosto de 2013) *Ley de Servicios Financieros*. Estado Plurinacional de Bolivia.

Ley N° 5102 (2013) *Ley de promoción de la inversión en infraestructura pública y ampliación y mejoramiento de los bienes y servicios a cargo del Estado*. República del Paraguay.

Ley N° 516 (Abril de 2014) *Ley de Promoción de Inversiones*. Estado Plurinacional de Bolivia.

Ley N° 786 (Marzo de 2016) *Plan Nacional de Desarrollo Económico y Social (PDES) 2016-2020*. Estado Plurinacional de Bolivia.

Ley N° 9687 (Octubre de 2009) *Aprobación del “Plan Vial Director para la Región Metropolitana de Córdoba”*. Legislatura de la Provincia de Córdoba.

Ley N° 9841 (Septiembre de 2010) *Ley de Regulación del Uso del Suelo en la Región Metropolitana de Córdoba*.

Ordenanza JM/N°34/96 (1996) *Plan Maestro de la Franja Costera*. Asunción, Paraguay.

Ordenanza N° 12077 (Septiembre de 2012) *Ordenanza de Regulación de Convenios Urbanísticos*. Ciudad de Córdoba.

*Programa de Densificación Urbana. Documento preliminar* (Agosto de 2010). Secretaría de Desarrollo Urbano, Dirección de Planeamiento Urbano, Dirección de Habitat, Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo. Municipalidad de Córdoba

*Reglamento de Usos de Suelo y Patrones de Asentamiento (USPA)* (2007). Municipalidad de La Paz

### **Datos censales e informes técnicos**

Dirección General de Estadística, Encuestas y Censos (DGEEC) (2012) *Censo Económico Nacional de 2011. Resultados preliminares*. Paraguay. Disponible en: <http://www.dgeec.gov.py/Publicaciones/Biblioteca/Resultados%20preliminar/Resultados%20Preliminar%202011.pdf>

Dirección Nacional de Relaciones Económicas con las Provincias (2014) *Informes Sintéticos de Caracterización Socio-Productiva*. Córdoba. Disponible en: <http://www2.mecon.gov.ar/hacienda/dinrep/Informes/archivos/cordoba.pdf>

Grupo Banco Mundial (2014) *Estrategia de alianza con la República de Paraguay para los años fiscales 2015-2018* (Informe n.º 82487-PY). Disponible en: <http://documents.worldbank.org/curated/en/953251468333540614/pdf/936190SPANISH00x385409B00PUBLIC00PY.pdf>

Grupo Banco Mundial (2015) *Marco de alianza con el país. Estado Plurinacional de Bolivia 2016-2020* (Informe No. 82173 - BO). Disponible en: <http://documents.worldbank.org/curated/en/412721497959450339/pdf/100985-REVISED-Bolivia-CPF-FINAL.pdf>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INDEC (2010) *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010*. Disponible en: <https://www.indec.gov.ar>

IDEA, SIMO y Cámara de Senadores de México (2014). *México Compacto Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*. México: ONU HABITAT. disponible en: [http://fundacionidea.org.mx/assets/files/MexicoCompacto\\_Senado\\_IDEA\\_SIMO.pdf](http://fundacionidea.org.mx/assets/files/MexicoCompacto_Senado_IDEA_SIMO.pdf)

Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (2016) *Situación económica en Bolivia 2016*. Disponible en: [http://medios.economiayfinanzas.gob.bo/MH/documentos/2016/Separata\\_Min\\_Eco\\_Cambio.pdf](http://medios.economiayfinanzas.gob.bo/MH/documentos/2016/Separata_Min_Eco_Cambio.pdf)

Municipalidad de Córdoba (2017) *Córdoba, una ciudad en cifras*. Disponible en: [https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/media/datos/GUIA\\_C%C3%B3rdoba\\_una\\_ciudad\\_en\\_cifras\\_2017.pdf](https://gobiernoabierto.cordoba.gob.ar/media/datos/GUIA_C%C3%B3rdoba_una_ciudad_en_cifras_2017.pdf)

Municipalidad de Córdoba y Universidad Nacional de Córdoba (2008) *Bases para el Plan Director de la Ciudad de Córdoba. Lineamientos y Estrategia general para el reordenamiento del territorio*. Disponible en: <https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/Cordoba/Plan-Director-Cordoba-2020.pdf>

Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2011) *Iniciativas de Densificación Urbana, Cartilla N° 1*. Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S. N° 49). Disponible en: [http://www.minvu.cl/opensite\\_20160707130207.aspx](http://www.minvu.cl/opensite_20160707130207.aspx)

### **Páginas Web**

Banco Mundial: <http://www.bancomundial.org/>

Gobierno Autónomo Municipal de La Paz: <http://www.lapaz.bo/>

Municipalidad de Asunción: <http://www.asuncion.gov.py/>

Municipalidad de Córdoba: <https://www.cordoba.gob.ar/>

ONU-Hábitat: <https://es.unhabitat.org/>

### **Notas periodísticas y blogs**

Blog Ultracasas: <http://blog.ultracasas.com>

Cambio: <http://www.cambio.bo>

Color ABC: <http://www.abc.com.py>

Deloitte paraguay: <https://www2.deloitte.com/py/es/>

EA Bolivia: [www.eabolivia.com](http://www.eabolivia.com)

Economía boliviana: <http://www.economiabolivia.net>

El Deber: <https://www.pressreader.com/bolivia/el-deber/>

Jornada: <http://www.jornadanet.com/>

La Nación: <http://www.lanacion.com.ar/>

La Voz del Interior: <http://www.lavoz.com.ar>

Página 7: <http://www.paginasiete.bo>

Pueblo en Línea: <http://spanish.peopledaily.com.cn>