



Los mecanismos de vinculación público-privada en la gestión urbana local. Un recorrido a través de un caso de estudio

Natalí del Valle Peresini. Arquitecta de la Universidad Nacional de Córdoba. Estudiante del Doctorado en Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de General Sarmiento, Buenos Aires, Argentina. Becaria doctoral por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) e integrante del equipo técnico de Gestión integral del hábitat en el Centro Experimental de la Vivienda Económica (Ceve). ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1193-869X>. Correo electrónico: nataliperesini@ceve.org.ar

Recibido: abril 24, 2020.

Aceptado: octubre 02, 2020.

Publicado: enero 29, 2021.

Acceso abierto: Creative Commons: Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (CC BY-NC-SA 4.0), la cual permite a otros distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir de su obra, de modo no comercial, siempre y cuando den crédito y licencien sus nuevas creaciones bajo las mismas condiciones.



Conflicto de intereses: el autor ha declarado que no existe conflicto de intereses.

Resumen

El artículo expone avances de un proyecto de investigación¹, que aborda el proceso de neoliberalización en la gestión urbana local, en la ciudad de Córdoba, Argentina, entre 1983 y 2019. La investigación, enmarcada en los estudios urbanos críticos, indaga por las condiciones en las que se despliega el neoliberalismo realmente existente en la gestión urbana local. Se analizaron diferentes instrumentos de vinculación público-privada para identificar su evolución. Los resultados permitieron identificar instituciones y actores que fomentan estos mecanismos, la evolución de las formas de vinculación y el grado de institucionalidad logrado, para verificar la gran influencia y el avance del proceso de neoliberalización en la gestión urbana local, ayudado por diferentes estrategias de presión por parte de distintos agentes empresariales.

Palabras clave: alianza público-privada, desarrollo urbano, gobierno local, neoliberalismo urbano, regulación urbana.

1 Proyecto de investigación doctoral denominado “La institucionalización de convenios urbanísticos en la ciudad de Córdoba, Argentina. Un análisis de las adaptaciones normativas e institucionales en favor del proceso de neoliberalización en la gestión urbana local (1983-2019). ¿De las concerciones a la captura de la potestad regulatoria?”, financiado por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet).

The mechanisms of public-private linkage in local urban management. A journey through a case study

Abstract

The article presents the advances of an ongoing research project², which deals with the neoliberalization process in the local urban management in the city of Cordoba, Argentina, between 1983 and 2019. The research, framed within the critical urban studies framework, investigates the conditions under which neoliberalism is deployed for real in local urban management. Different public-private linkage instruments were analyzed to identify their evolution. The results made possible to identify institutions and actors that promote these mechanisms, the evolution of the linkage forms and the degree of institutionalization achieved, in order to verify the large influence and progress of the neoliberalization process in local urban management, aided by different lobbying strategies promoted by different business agents.

Keywords: public-private alliance, urban development, local government, urban neoliberalism, urban regulation.

Os mecanismos de vinculação público-privada na gestão urbana local. Um percorrido por meio de um estudo de caso

Resumo

Este artigo expõe resultados preliminares de um projeto de pesquisa³, que aborda o processo de neoliberalização na gestão urbana local, na cidade de Córdoba, Argentina, entre 1983 e 2019. A pesquisa, delimitada nos estudos urbanos críticos, questiona as condições nas quais o neoliberalismo realmente existente na gestão urbana local é desenvolvido. Foram analisados diferentes instrumentos de vinculação público-privada para identificar sua evolução. Os resultados permitiram identificar instituições e atores que fomentam esses mecanismos, a evolução das formas de vinculação e o grau de institucionalidade atingido, para verificar a grande influência e o avanço do processo de neoliberalização na gestão urbana local, propiciado por diferentes estratégias de pressão por parte de diversos agentes empresariais.

Palavras-chave: parceria público-privada, desenvolvimento urbano, governo local, neoliberalismo urbano, regulação urbana.

2 Doctoral research project called "The institutionalization of urban development agreements in the city of Córdoba, Argentina. An analysis of normative and institutional adaptations in favor of the neoliberalization process in local urban management (1983-2019). From agreements to the capture of regulatory power?", financed by the National Council of Scientific and Technical Research (Conicet).

3 Projeto de pesquisa de doutorado denominado "A institucionalização de convênios urbanísticos na cidade de Córdoba, Argentina. Uma análise das adaptações normativas e institucionais em favor do processo de neoliberalização na gestão urbana local (1983-2019). Dos ajustes da captura da potestade regulatória?", financiado pelo Conselho Nacional de Pesquisas Científicas e Técnicas da Colômbia.

1. Introducción

En Argentina, durante los años noventa del siglo pasado, los gobiernos locales debieron reformular sus políticas urbanas con el fin de sostener su autonomía política, administrativa y económico-financiera, en el marco de un proceso de descentralización, impuesto desde la administración nacional. Apoyado en el principio de subsidiaridad, ese proceso implicó el traspaso de responsabilidades, sin la transferencia de recursos necesaria.

En este escenario, en gran parte, las decisiones sobre gestión urbana se orientaron a fomentar y alimentar actividades relacionadas con el complejo urbano-inmobiliario, considerado actor imprescindible. Así, se pasó de una dependencia de recursos ligada al centralismo estatal a una búsqueda de recursos en agentes privados.

Para los fines de esta indagación, entendemos por “gestión urbana” el proceso constante de decisiones gubernamentales ligadas a la escala local que, mediante la orientación de la política y las acciones públicas, habilitan o condicionan la distribución y generación de “recursos localizados territorialmente” (del Río, Vértiz y Ursino, 2014), así como la generación de diferentes tipos de renta del suelo urbano (Jaramillo, 2009).

Paralelamente, en las últimas décadas se sucedieron numerosas discusiones y construcciones teóricas, con el fin de conceptualizar y caracterizar los vínculos entre empresarios inmobiliarios y representantes del gobierno local, a la vez que se postuló el rol que asume la administración gubernamental en cada configuración. En este último se reconoce a un actor central del proceso de urbanización, ya que ostenta y ejerce el rol de regulador, a partir de las decisiones de gestión y la configuración de la normativa como una mediación clave entre los intereses públicos y los privados.

1.1. La gestión urbana y las vinculaciones con el sector empresarial desde el enfoque de la economía política y los estudios urbanos críticos

En la década del 1970, en contexto estadounidense, Logan y Molotch (2015/1976) propusieron la tesis de *la ciudad como máquina de crecimiento*, para discutir, entre otros aspectos, los beneficios que suponía el paradigma instalado de “desarrollo urbano”⁴. Esta propuesta teórica se apoya, sobre todo, en la noción de coalición de poder, definida como una organización de intereses enfocados en el sector urbano-inmobiliario, y está compuesta no solo por los representantes del gobierno local y empresarios ligados al negocio, sino también por el sector académico, sindical y organizaciones profesionales. La coalición posibilitaría calar con mayor profundidad en la orientación y toma de decisiones de las políticas públicas y otorgarles mayor legitimidad. El planteamiento sugiere que este conjunto de actores se articula con el fin de fomentar y sostener, por un lado, una regulación a favor de la valoración y el uso del suelo urbano y, por otro, mecanismos de incentivos a la actividad inmobiliaria.

Posteriormente, desde las ciencias políticas, se publicó el estudio “City and Regime in the American Republic” (Elkin, 1987), en el que el autor reconoce la influencia de determinados grupos económicos mejor posicionados que otros sobre las decisiones del “desarrollo urbano”, en la organización de la política urbana de las ciudades norteamericanas. La mejor posición a la que se refiere se estructura en relación con tres factores: (1) la necesidad y dependencia de financiamiento de los gobiernos locales; (2) la movilidad de las empresas que pondría en riesgo puestos de trabajo e ingresos para las administraciones locales; y (3) el apoyo de las coaliciones de poder en relación con la capacidad

4 El uso de comillas para referirse a este paradigma es intencional, ya que desde una postura crítica se cuestiona su representación, alcance y significado real.

del Gobierno de generar beneficios económicos para sus integrantes (Casellas, 2005).

Estos factores generan dependencia de los gobiernos locales y forman la base para pensar las alianzas de crecimiento económico (*growth alliances*) que hacen de los intereses empresariales los intereses de las políticas urbanas. En este escenario, se propone que uno de los objetivos principales de las coaliciones en favor del “desarrollo urbano” es cooptar la agenda y adecuar la regulación urbana a sus intereses. La capacidad regulatoria del Estado se expone como restricción e interferencia en el mercado, lo que impide el crecimiento o lo ralentiza. Esto, a su vez, sería contrario al bien común que representa el “desarrollo urbano”.

A mediados de la década del noventa, surgieron estrategias e instrumentos destinados a la gestión gubernamental, cuyo objetivo era ofrecer “soluciones” a las economías en crisis mediante la disposición de los recursos estatales, consolidados durante el período anterior, en favor del mercado. Entre ellas se destaca el enfoque de la gobernanza urbana y un gran énfasis en la gestión gubernamental local. Este concepto vino a evidenciar y legitimar el paso del paradigma de Gobierno —según el cual el Estado era el único garante del bienestar general—, al de la gobernanza, caracterizado por la inclusión de “modos cooperativos” entre actores gubernamentales, no gubernamentales y privados en la planeación y ejecución de las políticas públicas (Jessop, 1997).

La propagación de este enfoque para la gestión pública estuvo a cargo, principalmente, de organismos de crédito internacional como el Banco Mundial o el Banco Interamericano de Desarrollo, acompañados por modelos de administración y casos de aplicación específicos, para impulsar y apoyar al poder local como escala de acción estratégica (Ferreira, 2001). Específicamente, en relación con la ciudad, la noción de gobernanza urbana apunta a la articulación interactoral, lo que se refiere directamente a los consorcios, acuerdos público-privados (APP) y prácticas de participación ciudadana. El uso del término no siempre remite a las mismas

consideraciones, sino que se identifican posiciones contradictorias, en las cuales podemos distinguir distintas trayectorias teóricas.

En este sentido, la geografía crítica anglosajona recupera un aporte fundamental para esta discusión, realizado por David Harvey, quien define la gobernanza urbana como un conjunto de actores sociales que participan de la organización y la producción del espacio urbano, en el cual se destacan por su peso e influencia el gobierno local y los promotores inmobiliarios como “agentes concretos de urbanización” (Harvey, 1989). Según el autor, la aplicación de este paradigma implicó la promoción de alianzas público-privadas, como una asociación simétrica de intereses que combina el capital privado con las capacidades gubernamentales. Asimismo, fomenta una lógica empresarial que orienta las decisiones, caracterizada por la necesidad de generar oportunidades de negocios con altos grados de especulación inmobiliaria, fundamentadas como inversiones directas o generadoras de empleo y una marcada orientación a la economía política del lugar, en términos de alcance y escala de las acciones, esta vez hacia programas y planes urbanos sectoriales (López, Gasic y Meza, 2012).

Harvey (1989) reconoce también la emergencia de nuevas tendencias en las prácticas de gestión bajo este modelo, las que definió y caracterizó como “empresarialismo urbano” (*urban entrepreneurialism*). Este concepto intenta explicar la toma de posición y un rol activo del Estado, orientado a promover la actividad económica en relación con el negocio inmobiliario como objetivo ineludible. Lo postulado por Harvey tomó fuerza al evidenciar una modificación sustancial en los objetivos de la gestión urbana, antes centrada en proveer bienes y servicios a una gobernanza urbana empresarialista, orientada a sostener el crecimiento económico mediante la actividad urbano-inmobiliaria. En torno a ello, las instituciones estatales son las que otorgan validez y legitimidad a los incentivos propuestos desde el modelo de la gobernanza. Bajo estos paradigmas, la gestión urbana en el siglo XXI se ha orientado a priorizar su relación con el ca-

pital inmobiliario, lo que limita su intervención a facilitar la actividad empresarial que invierte en la ciudad y, al mismo tiempo, perseguir el lucro y la renta, tal como los actores del sector privado.

En el contexto actual, las relaciones e intereses son sostenidos por ambos sectores, gubernamental y empresarial, con el fin de incrementar la interacción-cooperación entre ellos. Puede decirse que la capacidad de actuación no se encuentra en uno u otro grupo de agentes, sino que depende, en gran medida, de su combinación y la necesidad de negociar sus recursos para lograr dicha capacidad de acción.

Recientemente, desde los estudios urbanos críticos, autores como Brenner, Theodore y Peck (2009) establecen una asociación directa entre la gobernanza como modelo de gestión local y el orden neoliberal, a nivel global. Plantean que los cambios provocados por el modelo de gobernanza urbana son adaptaciones directas para la evolución y reconfiguración de las administraciones gubernamentales hacia modalidades y formas neoliberales. Los autores presentan la gobernanza urbana como la modalidad que institucionaliza y legitima la participación de las corporaciones y las élites empresariales en las decisiones de Gobierno.

Así también, la interdependencia entre ambos sectores resulta necesaria para los fines de concretar la aplicación del modelo neoliberal de acuerdo con las asociaciones y coyunturas locales, acercándonos a la noción de neoliberalismo realmente existente (Brenner y Theodore, 2002). Esta noción enfatiza en la necesidad de comprender y enfocar los análisis en torno al neoliberalismo como un proceso contextualmente situado, ya que, si bien es claro que los procesos mencionados son de alcance global y a nivel estructural, se entiende también que existen matices de acuerdo con el contexto de aplicación.

Del mismo modo, considerar la dimensión temporal resalta como uno de los aspectos fundamentales para el análisis de los procesos contemporáneos de neoliberalización, desde los estudios urbanos críticos. Para los autores cita-

dos, la trayectoria de esos procesos se extiende desde los años setenta del siglo pasado y se configura como una “articulación en forma de onda en la que cada fase sucesiva transforma las configuraciones institucionales e ideológicas en las que se despliegan las fases subsiguientes” (Brenner, Peck y Theodore, 2011, p. 26).

En este escenario, en los últimos treinta años, las ciudades se han convertido en un campo de incubación y despliegue de modalidades neoliberales aplicadas en la experimentación de políticas estatales y reestructuraciones institucionales⁵ (Peck, Theodore y Brenner, 2009). El panorama marca una profundización de lo que los autores han llamado “urbanismo neoliberal”, definido como una orientación de las políticas urbanas que entienden cada componente de la ciudad como objeto de negocio y especulación, en el marco de una mercantilización expandida que conforma y sostiene lo que Harvey (2007) denominó “ciudades neoliberales”. Peck y Tickell (2014) invierten la relación y proponen pensar en una “urbanización del neoliberalismo”, considerando que se ha utilizado a la ciudad y su gestión como un campo estratégico, para la prueba de estrategias neoliberalizadoras.

Estos últimos, al mismo tiempo, resaltan la importancia no solo de los aspectos económicos-políticos sino también, e igualmente importantes, las formas institucionales que se desarrollan para darles soporte y legitimidad. En su recorrido, las formas institucionales sirven como fuente de análisis y comprensión de la trayectoria evolutiva del proceso de neoliberalización sobre los entornos políticos, institucionales y discursivos.

Podría decirse, entonces, que el desarrollo del proceso de neoliberalización ha convertido a las ciudades en laboratorios institucionales para la experimentación de políticas neolibe-

5 “We conclude by considering the ways in which cities have become strategically essential arenas for neoliberalizing forms of policy experimentation and institutional restructuring. This, we argue, signals an important mutation in the nature of neoliberalization processes themselves since the early 1990s” (Peck, Theodore y Brenner, 2009, p. 54).

rales que provocan cambios en la presencia, injerencia y responsabilidad de los gobiernos locales. En este marco, proponemos analizar el recorrido formal e institucional de diferentes modalidades de vinculación público-privada en la gestión urbana local.

2. Estrategia metodológica

El artículo expone parte del desarrollo de una investigación mayor, enmarcada en una estrategia metodológica de base cualitativa, a través de un enfoque exploratorio-descriptivo como primera aproximación al problema. Se aborda el análisis empírico tomando el estudio de caso como método (Sautu, Boniolo y Dalle, 2005), para identificar y analizar las diversas modalidades de vinculación público-privada implementadas en la gestión urbana local en la ciudad de Córdoba, Argentina. En este sentido, se intenta, por un lado, reconstruir de manera general la incorporación de distintos mecanismos entre 1983 y 2019 y, por otro, explicar cómo surgen y se legitiman, a qué necesidades y actores responden y qué operaciones urbanas han facilitado estas asociaciones.

La investigación se enfocó en el análisis en la gestión urbana local, por dos razones. La primera se refiere al rol preponderante de las administraciones locales en el proceso de globalización y competitividad transnacional desde la década de 1990. La segunda está ligada al marco legal-institucional aplicado en Argentina, en el cual los municipios son autónomos y jurídicamente responsables en lo que respecta a la legislación que regula los procesos de creación y uso del suelo urbano⁶ (Levenzon, 2012). Esta decisión no implica dejar de lado la comprensión ni caracterización del proceso en un contexto regional y global, toda vez que se impone leer sus efectos más allá del límite o jurisdicción política del caso analizado.

La búsqueda de información se realizó utilizando la herramienta de triangulación de datos

(Valles, 1999), tanto en su construcción como para su análisis. Dicha estrategia habilita el uso de diversas fuentes y métodos, cuantitativos o cualitativos, con el fin de lograr una interpretación global y alcanzar una perspectiva más compleja en la interpretación del fenómeno (Benavides y Gómez, 2005). En este trabajo se elabora una genealogía de las modalidades de vinculación público-privadas, implementadas en el caso de estudio, utilizando como fuentes la recopilación y análisis de documentos oficiales (normativas y planes urbanos del gobierno local) y no oficiales (artículos periodísticos), entrevistas semiestructuradas a actores claves y la distinción y construcción de un entramado de actores según los momentos identificados.

3. Resultados

A continuación, se exponen los principales resultados obtenidos. Se presenta una periodización *ad hoc* que pretende reconstruir las sucesivas incorporaciones de mecanismos de vinculación público-privada a la gestión urbana en el periodo 1983-2019. Las etapas identificadas se agruparon respecto a tres dimensiones: (1) la modalidad predominante y sus principales características, (2) la forma institucional que adopta y (3) los actores que se habilitan o excluyen de la operación.

3.1. Una lectura de la gestión urbana local, a través de la evolución de las vinculaciones público-privadas en la ciudad de Córdoba (1983-2019)

Con más de 1 300 000 habitantes (Indec, 2010) y un área equivalente a 576 kilómetros cuadrados (57 600 hectáreas), Córdoba es la segunda ciudad en orden de jerarquía y cantidad de población de Argentina. Constituye la cabecera del aglomerado Gran Córdoba, en una ubicación geográfica central, por lo que es un nodo articulador para el transporte comercial en el corredor bioceánico y norte. La ciudad concentra actividades de administración gubernamental

6 La reforma constitucional de 1994 estableció la autonomía municipal en el artículo 123. Sin embargo, como no está específicamente reglada, cada provincia amplía, reduce o gestiona dicha autonomía.

mental, salud, educación, actividad productiva industrial y de servicios por ser capital provincial. El sector de servicios, comercio e industria y el rubro automotriz son las principales actividades económicas.

En cuanto a estructura urbana, presenta un modelo de anillos que contiene un centro comercial consolidado desde hace más de cincuenta años, un sector pericentral de barrios tradicionales conformados en una primera expansión durante el siglo XIX y que se han desarrollado en altura en las últimas décadas, seguido por una amplia área intermedia de barrios de baja densidad, y una periferia expandida que mezcla usos residenciales con productivos e industriales.

3.2. La planificación estratégica y la institucionalización de la participación empresarial

La gestión urbana de la ciudad asumió esa denominación en la estructura institucional del gobierno local a partir de la gestión que comenzó en 1983. También desarrolló el cuadro normativo urbano vigente, con innumerables modificaciones y adaptaciones, que sirve como marco regulatorio para la actividad constructiva-inmobiliaria. Durante esa década se puso énfasis en generar las bases para el control estatal de la actividad, cuando se marcaron las condiciones de producción y ocupación de la ciudad, fundamentalmente bajo criterios estéticos para la homogeneización de áreas y la zonificación según actividades, para el mejor y más intensivo uso del suelo urbano.

Durante la década de 1990, en el país y en la región, sucedió una serie de reformas macroeconómicas y regulatorias, ante la necesidad de adecuarse al orden internacional (Manzanal, 1995). Se impuso una serie de medidas de clara orientación neoliberal: apertura de la economía a los mercados internacionales, privatización de los servicios y empresas públicas, facilitación de flujos financieros internacionales y desregulación y desmantelamiento de marcos regulatorios específicos para actividades productivas

concretas, entre otras (Cetrángolo y Gatto, 2003; Coremberg, 2006).

En el ámbito político-institucional, las reformas se dirigieron a adaptar la Constitución en 1994, la cual dejó establecidas, entre otras modificaciones, primero, la descentralización hacia administraciones subnacionales de servicios básicos como la salud y la educación; y, segundo, la autonomía municipal en el orden institucional, político, administrativo, económico y financiero. Este hecho se convirtió en una bisagra, ya que consiguió sumar a las administraciones locales como agentes en pugna dentro de una creciente competitividad interurbana por atraer inversiones y, con ello, legitimar el modelo de desarrollo urbano local en busca de fondos y financiamiento.

Acompañando el proceso en el ámbito nacional, entre 1995 y 1999, en la ciudad de Córdoba se desarrolló el Plan Estratégico de Comunicaciones (PEC), que incluyó entre sus acciones principales la descentralización de las funciones del gobierno local, mediante la generación de Centros de Participación Comunal para generar nuevas centralidades en áreas periféricas de la ciudad. El PEC implementó también los principales ejes del modelo de planificación estratégica: competitividad, productividad, marketing urbano, gestión gerencial y participación de actores con intereses en el “desarrollo urbano” (Vainer, 2002).

El modelo de gestión, promovido por el gobierno local durante la década de 1990, se centraba en convertir al Estado en agente promotor y orientador del desarrollo económico y productivo local, para acompañar al sector privado mediante la creación de condiciones y ventajas competitivas. Un cambio de enfoque en la gestión urbana que reinó en los países de Latinoamérica, gracias a la gran propaganda y difusión de este paradigma por parte de arquitectos y lobistas que trasladaban modelos y prácticas europeas exitosas (Delgadillo, 2014; Ferreira, 2001; Vainer, 2002).

Bajo los objetivos de la planificación estratégica, la alianza y vinculación del gobierno local con actores empresariales era un objetivo

imperativo para la gestión. Lo que se promovió, concretamente, fueron modalidades de asociación no solo con respecto a las necesidades físico-espaciales (como algunos formatos emparentados con la realización de grandes obras de infraestructura), sino fundamentalmente centradas en el “hecho urbano como un hecho económico” (Marianacci, 2000).

En este marco, como modalidad de vinculación público-privada se desarrollaron las denominadas concertaciones, en tanto acuerdos informales para la atracción de inversiones y la instalación en la ciudad de grandes firmas comerciales. El mecanismo implicó flexibilizar las normas que se referían a los usos y ocupación del suelo urbano, a través de acuerdos particulares entre el gobierno local y los representantes de las grandes firmas, como instrumento de gestión política. Dichas concertaciones lograron la operacionalización de excepciones particulares para la instalación de grandes emprendimientos, como *shoppings* o centros comerciales, en áreas residenciales de la ciudad.

La operatoria de las concertaciones celebradas permitió la instalación de grandes empresas internacionales, como Walmart y Carrefour, y grupos empresarios de origen local como Dinosaurio, que inauguró su primer centro comercial en 1998⁷. Estas firmas construyeron enormes espacios comerciales que cambiaron el perfil y la escala de las intervenciones futuras, ya que, a partir de ellos, se generaron áreas de oportunidad para los negocios inmobiliarios.

En palabras del subsecretario de Planificación y Desarrollo Estratégico, tuvo lugar “un cambio en la manera de gestionar la ciudad y pensar en términos de beneficios” (Marianacci, 2000, p. 13), además de proponer la participación del gobierno local en emprendimientos que persiguieran el lucro para contar con recur-

sos adicionales a los fiscales. Estas operaciones y negociaciones se hicieron bajo una modalidad que excluía al Consejo Deliberante y, con ello, la posibilidad de acceder a registros legislativos. Por ello, no fue posible obtener información pública.

Sumado a lo anterior, coherentemente con los objetivos de competitividad y desarrollo urbano-económico, durante este período, surgió una de las primeras experiencias de participación y gobernanza en el ámbito municipal. Consideradas nuevas institucionalidades mixtas, se crearon la incubadora de empresas y la Agencia para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Córdoba (Adec)⁸, pensadas como mecanismos que favorecerían la implementación de los proyectos estratégicos por abrir el espacio de decisión a los actores empresariales interesados. La conformación de un espacio institucional mixto, por fuera de la estructura administrativa municipal, pero en estrecho vínculo con ella, como la Adec, fue una innovación de gestión. En su inicio, fue conformada por cámaras comerciales y miembros del municipio, impulsando una “estructura reducida y flexible que se alejara del funcionamiento burocrático” de la institución pública (Marianacci, 2000, p. 35), acudiendo al concepto de “eficiencia” como objetivo y para resguardarse de los cambios de gestión.

Al calor de estas nuevas instituciones, la idea de gestión público-privada tomó mucha fuerza bajo este plan y comenzó a ser considerada un indicador de éxito. De estas “nuevas institucionalidades”, la Adec es la única que ha sobrevivido al paso de la propia gestión impulsora e,

7 Este grupo inició actividades en 1998, a cargo de dos empresarios cordobeses. Según declaran en su página web, ambos tienen amplia trayectoria y experiencia en hipermercados y centros comerciales, materia en la que fueron pioneros, y contribuyeron a la transformación urbanística y económica de importantes ciudades argentinas (Grupo Dinosaurio, s.f.).

8 La Adec es una institución sin fines de lucro que “promueve el desarrollo económico y social de la ciudad de Córdoba y su región metropolitana”. Está definida como un espacio público-privado que nació en 1996 en el marco del PEC y, a la fecha, está integrada por cuarenta y tres entidades, entre cámaras empresariales, colegios profesionales, las universidades de la ciudad y la Municipalidad de Córdoba. Entre sus objetivos está el “articular el accionar privado con el del sector público, promover políticas y estrategias para el desarrollo de la ciudad y potenciar la iniciativa empresarial, su capacidad de innovación y gestión” (Adec, 2019).

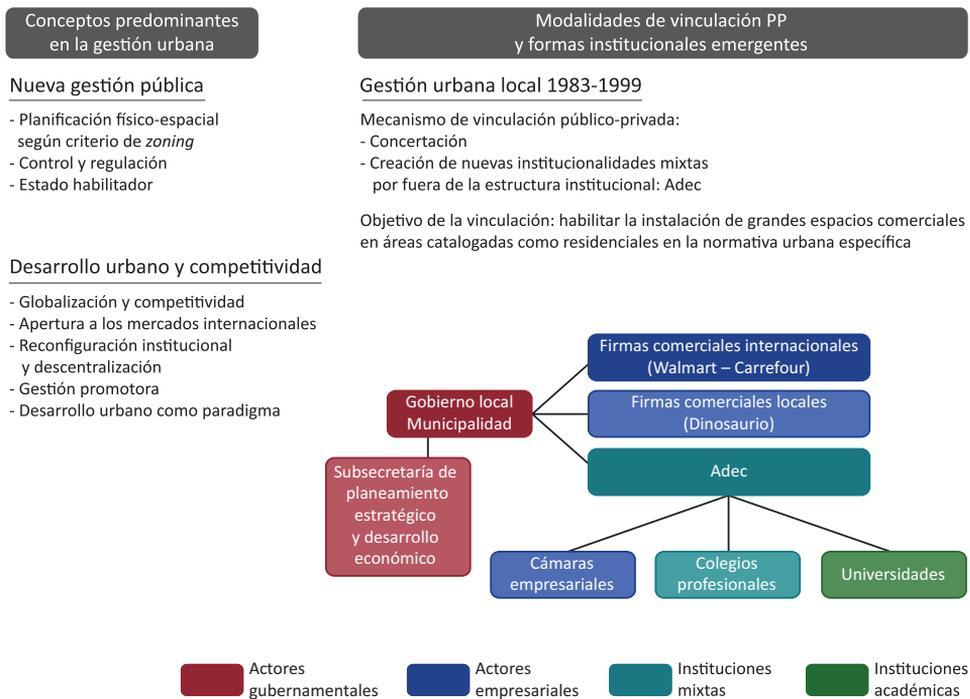
incluso, se ha fortalecido y ha llegado a ocupar cada vez más espacios de decisión y consulta. Cabe mencionar que sufrió un debilitamiento de su rol y protagonismo en la primera década del 2000, pero retomó su lugar y adquirió participación cada vez mayor en la gestión entre 2011 y 2019.

En este contexto, es claro que la creación de Adec y las concertaciones se enmarcan un conjunto de decisiones para mejorar la competitividad de la ciudad y “adecuarla a los procesos de desarrollo inmobiliario” (Marianacci, 2000, p. 13). Esta actividad incide de manera notable en los índices económicos y, por ello, es imprescindible en la orientación de la pla-

nificación urbana, los usos del suelo y los servicios, en respuesta a las demandas del rubro.

La posición ganada por el sector privado no retrocedió, sino que fue acrecentándose en los años siguientes, institucionalizando su participación con distintos instrumentos, convirtiéndose en una voz de peso, legitimidad y con poder de habilitar o no la aprobación del proceso técnico-político de la planificación urbana durante la siguiente década. Finalmente, la figura 1 resume los conceptos fundamentales y principales las modalidades de vinculación público-privada que fueron implementados en la ciudad de Córdoba, entre 1983 y 1999, para la gestión urbana local.

Figura 1. Conceptos predominantes y modalidades de vinculación público-privada, implementados en la gestión urbana local. (Córdoba, Argentina, 1983-1999)



Fuente. Elaboración propia.

3.3. La gestión local y la influencia de los agentes empresariales o la gobernanza urbana empresarialista realmente existente

Durante la primera década del siglo XXI, se experimentó la difusión intensa de proyectos, modalidades y experiencias locales que pretendían atender las condiciones específicas en las que debía reproducirse determinado modelo de gobernanza urbana. Este último, siguiendo el informe del Banco Mundial (World Bank, 2000), a través de la participación de actores del mundo empresarial, asegura los recursos necesarios para una “gestión exitosa”, al mismo tiempo que garantizaba su uso eficiente. Con este fin, se recomendó una serie de acciones que incluían comprometer la participación del sector privado en las decisiones y políticas urbanas, la legitimización ciudadana a través de modalidades de participación y la atención de las necesidades operativas y las de orden regulatorio, para favorecer el “desarrollo urbano” y sostener los niveles de actividad.

En este contexto, en la región, se destaca la simultánea aprobación de planes de ordenamiento territorial en diferentes escalas gubernamentales, con la coincidente inclusión de una serie de instrumentos que pretendían servir a la implementación de las necesidades de la gestión local. En esencia, estos instrumentos comparten el carácter flexible y adaptativo a las condiciones y la capacidad de articulación de los actores gubernamentales con los agentes privados, pues son herramientas que permiten la negociación de las normas de uso y edificación del suelo urbano, para favorecer o conducir el desarrollo de determinados proyectos o inversiones inmobiliarias.

El auge en la implementación de estos instrumentos, en países de la región con contextos político-económicos diversos y en diferentes escalas, logró representar la adopción plena del “desarrollo urbano”, como principio irrenunciable para las políticas y la gestión urbana, junto con la legitimización de la participación de actores privados en las decisiones. Así, la partici-

pación tan promulgada a través del modelo de planificación estratégica adquirió un soporte institucional y, con ello, mayor legitimidad.

En Argentina, este proceso cabalga, simultáneamente, con la crisis político-económica desatada en 2001. La progresiva devaluación de la moneda nacional a partir de 2003 provocó una nueva etapa de acumulación de capital en la que adquirieron protagonismo las inversiones relacionadas con la actividad constructora-inmobiliaria. El rubro, que se comercializa en dólares en su mayoría, a pesar de tener costos en pesos argentinos (Gaggero y Nemiña, 2013), logra servir como maniobra de absorción de renta, ante la falta de confianza en el sistema bancario, instalándose como reserva de valor y ganancias⁹.

En la ciudad de Córdoba, estos procesos lograron impacto en la gestión urbana local y en el modelo de negocios ligados al “desarrollo urbano”. Los resultados del PEC, implementado durante la década de 1990, generaron desarrollos desiguales en el territorio, con una clara prioridad de las necesidades empresariales por encima de los ejes restantes. La descentralización administrativa tuvo su correlato en una intensa expansión de la mancha urbana, una dispar ocupación de las áreas periféricas y múltiples déficits de urbanización. La fragmentación socioeconómica del territorio se hizo más evidente, lo que tensionó las nuevas centralidades con una ocupación difusa en sectores con baja densidad (Venturini, Ávila y Terreno, 2015).

Para finales de la década, el gobierno local postuló la intención de recuperar el “rol operativo e iniciativa gestora del Estado Municipal” (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2008, p. 8). Este rol implicó, fundamentalmente, la promoción y la generación de propuestas para el “desarrollo urbano”, fomentadas desde la

9 Principalmente, los excedentes de la actividad agroexportadora generados por la rentabilidad extraordinaria de las *commodities* agrícolas, referidas a materias primas o bienes primarios con bajo nivel de especialización e industrialización, comercializadas en dólares.

gestión urbana local y la incorporación específica de la figura de concertación, para una serie de vinculaciones público-privadas con foco en la recuperación de plusvalor. Se expresó que, de esta figura, podían “captarse las plusvalías generadas por la inversión de grandes capitales en el mercado inmobiliario, destinando tales montos al desarrollo de la ciudad” (Municipalidad de la Ciudad de Córdoba, 2008, p. 13).

En este mismo sentido, se creó el Consejo de Planificación Urbanística de la Ciudad de Córdoba (CPU), en 2007. Una experiencia similar a la del PEC de los 1990, esta vez, conformada como un espacio interactoral al interior de la estructura municipal, para representar la concertación público-privada. El espacio fue propuesto como consultivo para fomentar la participación y articulación con otros sectores y actores sociales, a fin de debatir propuestas, iniciativas de los empresarios y otras demandas de los actores involucrados en la construcción de la ciudad, de acuerdo con la concepción de la gestión municipal.

El Concejo estaba integrado específicamente por el intendente y algunos secretarios en representación del ejecutivo municipal; representantes del Consejo Deliberante; miembros de espacios académicos, colegios profesionales, cámaras comerciales, la ya mencionada Adec, la bolsa de comercio y una nueva institución corporativa que representaba a los empresarios desarrollistas de la ciudad: la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (Ceduc)¹⁰. Los actores que conforman el CPU y el objetivo dispuesto para este espacio mixto dejaron clara la concepción de participación y de los intereses afectados por las decisiones de gestión urbana.

No es posible referirse a esta nueva iniciativa de vinculación, sin considerar la fuerte influencia que desplegó la Ceduc, a partir de su

configuración como grupo representante del sector constructivo-inmobiliario local en 2004. La cámara de los desarrollistas tuvo entre sus objetivos iniciales establecer mecanismos de participación en las decisiones de políticas públicas, orientadas al sector (*La Voz*, 2004; 2010) e intervino de forma activa, al menos de manera pública, a través de la exposición en medios, para la conformación y durante la existencia de este espacio de “consulta”, referido la gestión y planificación urbana.

Si bien entre los objetivos se proponía generar líneas de acción para elaborar un plan director urbano, el CPU logró recomendar, rápidamente, a la gestión la implementación de una serie de instrumentos (promovidos como exitosos o buenas prácticas en otras ciudades de la región), con el fin de sostener el desarrollo urbano y establecer una relación más directa entre las necesidades del sector empresarial y el municipio. Para su uso, se aprobaron diversos mecanismos basados en la recuperación del plusvalor generado por incrementos de la renta urbana, gracias a la negociación de mayores índices constructivos o cambios en el uso del suelo; mecanismos que posibilitaron operaciones inmobiliarias de diversas escalas e impacto.

Para el análisis, se destacan, por un lado, la aplicación de obras complementarias y, por otro, los convenios urbanísticos. Los primeros, ofrecían mejorar las condiciones normativas de altura y edificabilidad para emprendimientos localizados dentro del tejido urbano consolidado, a cambio de la ejecución de obras complementarias definidas por el gobierno municipal. Los segundos remiten a acuerdos *ad hoc* entre interesados en obtener mejores condiciones normativas para sus emprendimientos (que incluyen modificaciones en el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo definido en el marco regulatorio) y el municipio, a cambio de un porcentaje del plusvalor generado.

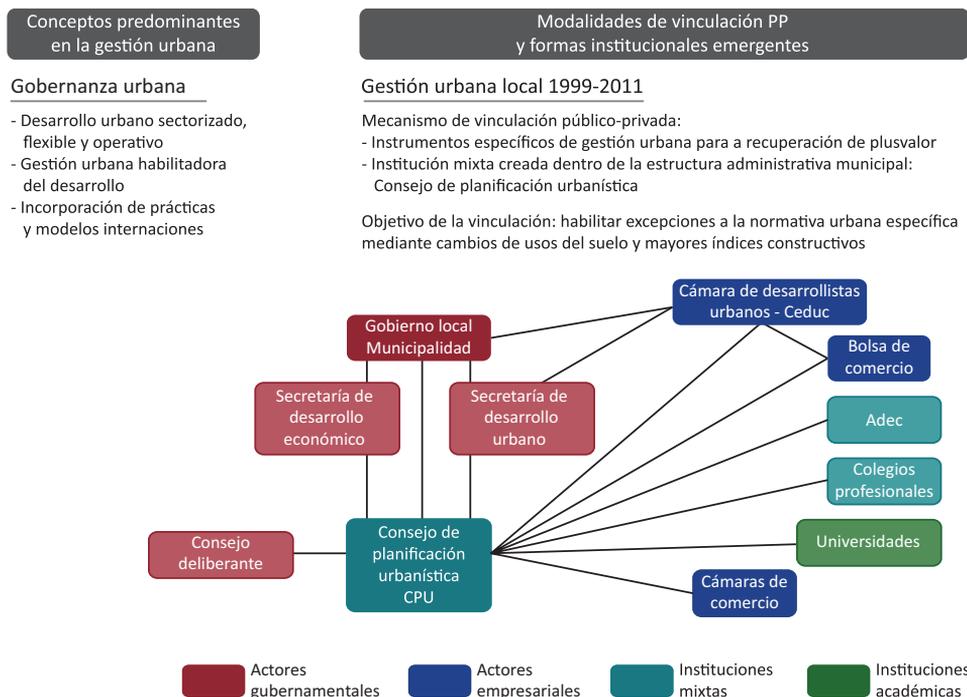
Dentro de la estructura orgánica del municipio, propuesta como un espacio consultivo abierto a las sugerencias y aspiraciones de los actores privados, la habilitación del CPU funcionó como una excelente plataforma que posibi-

10 La Ceduc agrupa a los empresarios del sector desde 2004, cuyo objetivo institucional es “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 [a su] progreso” (Ceduc, 2020).

litó y legitimó el uso de estos mecanismos. Fue un espacio exitoso a ojos de los desarrollistas, ya que lograron “ingresar” a la mesa de las decisiones, acercar sus intereses particulares y legitimar sus necesidades. Además, potenció su influencia sobre las políticas urbanas, sobre otros actores afectados e interesados.

La figura 2 contiene un resumen de los conceptos centrales y las modalidades de vinculación público-privada, que se implementaron en la gestión urbana local en la Ciudad de Córdoba, para el periodo 1999-2011.

Figura 2. Conceptos predominantes y modalidades de vinculación público-privada, implementados en la gestión urbana local. (Córdoba, Argentina, 1999-2011)



Fuente. Elaboración propia.

Las innovaciones de este ciclo pueden considerarse un nuevo momento dentro del proceso de neoliberalización de la gestión urbana con la capacidad de amalgamar instituciones, prácticas y políticas ya legitimadas, junto a nuevas estrategias y mecanismos, capaces de responder a las nuevas necesidades de las operaciones e intervenciones urbano-inmobiliarias

(Peck, Theodore y Brenner, 2009). Supone una nueva fase en la que se retomaron las bases estructurales de la planificación tradicional, en cuanto a la diferenciación y categorización del suelo urbano, pero a través de intervenciones en sectores particulares y específicos, e implementando instrumentos operativos con el fin de alcanzar la eficiencia, flexibilidad y participa-

ción privada, demandadas por el sector empresarial. Se trata de una implementación local de la gobernanza urbana que demostró una clara orientación empresarialista y la intensificación del rol y la influencia de los actores ligados al negocio inmobiliario.

3.4. El urbanismo neoliberal y la gestión local

El último período de este análisis, correspondiente a 2011-2019, estuvo marcado por la profundización de las estrategias ya desplegadas. Los instrumentos implementados en los últimos años por los gobiernos locales de la región, así como la intensidad en su promoción por parte de algunos organismos internacionales, tratan fundamentalmente de introducir nuevas modalidades para la negociación y la articulación público-privada. El principal argumento se centra en la posibilidad de financiación y refuerzo de los recursos municipales, a partir de la distribución de los beneficios del “desarrollo urbano”.

Las recomendaciones sugieren a los municipios actuar como agentes promotores que, al tener el monopolio de la potestad regulatoria, deben capitalizarla como un activo susceptible de negociar frente a la necesidad de un mejor rendimiento y productividad de las inversiones inmobiliarias; y, puntualmente, vehicular, mediante estos mecanismos, la lógica de competitividad y mercantilización, propia de la visión empresarial, hacia la gestión urbana.

En la gestión urbana local, durante estos años, predominó una implementación intensiva de los mecanismos mencionados, los cuales permitieron el ingreso de recursos económicos (dinero en efectivo u obras), justificados como recuperación de plusvalor y una modalidad de vinculación público-privada.

La gestión urbana asumió las condiciones de dinamismo, flexibilización y adaptabilidad del marco regulatorio recomendadas por las “buenas prácticas”, lo que dio orden legislativo a los mecanismos habilitados. Las operaciones inmobiliarias involucradas por Convenios Urbanísticos, por ejemplo, implicaron tanto a

empresarios ocasionales o de pequeña envergadura como a grandes empresas de escala internacional, los cuales obtuvieron beneficios económicos cuantiosos por los cambios normativos negociados y generaron cambios sustanciales en la estructura urbana (Peresini, 2018).

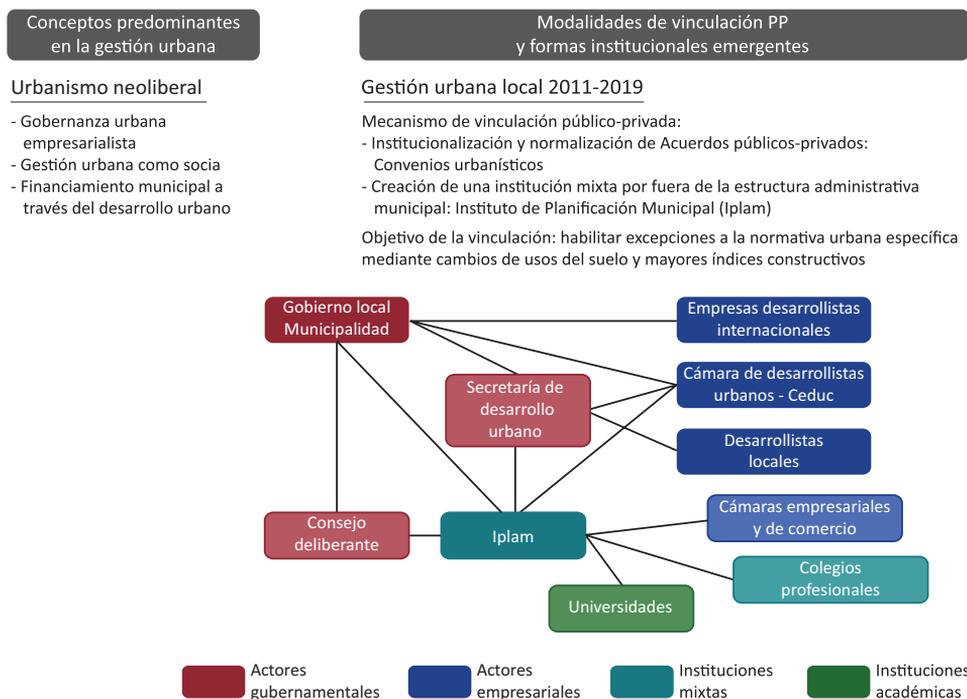
Simultáneamente, en 2012, se aprobó la conformación de un organismo técnico dependiente del ejecutivo municipal, que vino a representar la institucionalización del CPU en marcha desde 2007; se trata del instituto de planificación municipal (Iplam). Esta vez, la institución mixta se conforma como parte de la estructura administrativa municipal pero fuera de su configuración orgánica, ya que se constituyó como organismo autárquico.

El instituto mencionado opera a través de un consejo consultivo, del cual espera propuestas para la formulación de políticas públicas (Ordenanza 12030 de 2012), basado en el relacionamiento público-privado. El consejo, a su vez, está integrado por concejales, secretarios y directores de distintas dependencias municipales, profesionales, miembros de diferentes facultades de las universidades presentes en la ciudad, la Adec, la Ceduc y otras cámaras empresariales y de comercio.

En este marco, la participación de la Cámara de desarrollistas en la política urbana sigue por canales institucionalizados, así como por el apoyo o no a las medidas anunciadas por el ejecutivo. El relevamiento expone que la actividad oficial del Iplam, hasta la fecha, se concentró en ofrecer diagnósticos territoriales, a pesar de que, en sus objetivos, se mostraba como un organismo técnico para la elaboración de políticas públicas.

Finalmente, la figura 3 contiene también un resumen de los conceptos predominantes y las modalidades de vinculación público-privada para el periodo 2011-2019 en la ciudad de Córdoba.

Figura 3. Conceptos predominantes y modalidades de vinculación público-privada, implementados en la gestión urbana local. (Córdoba, Argentina, 2011-2019)



Fuente. Elaboración propia.

4. Conclusiones

En el recorrido histórico expuesto, se evidencia la centralidad de la gestión urbana local, como espacio institucional y material, donde se revela la evolución del proceso de neoliberalización. Esta revisión funcionó como estrategia para reconocer las distintas instancias y formas institucionales relacionadas a la vinculación público-privada en la gestión urbana local implementadas en las últimas décadas (figura 4).

El recorrido histórico contextual expresa solo una de las dimensiones del impacto de la neoliberalización en la gestión urbana local. Este proceso se apoya en adaptaciones y reconfiguraciones provocadas por el modelo de gobernanza urbana proempresarial (López, Gasic y Meza, 2012; Peck, Theodore y Brenner, 2009),

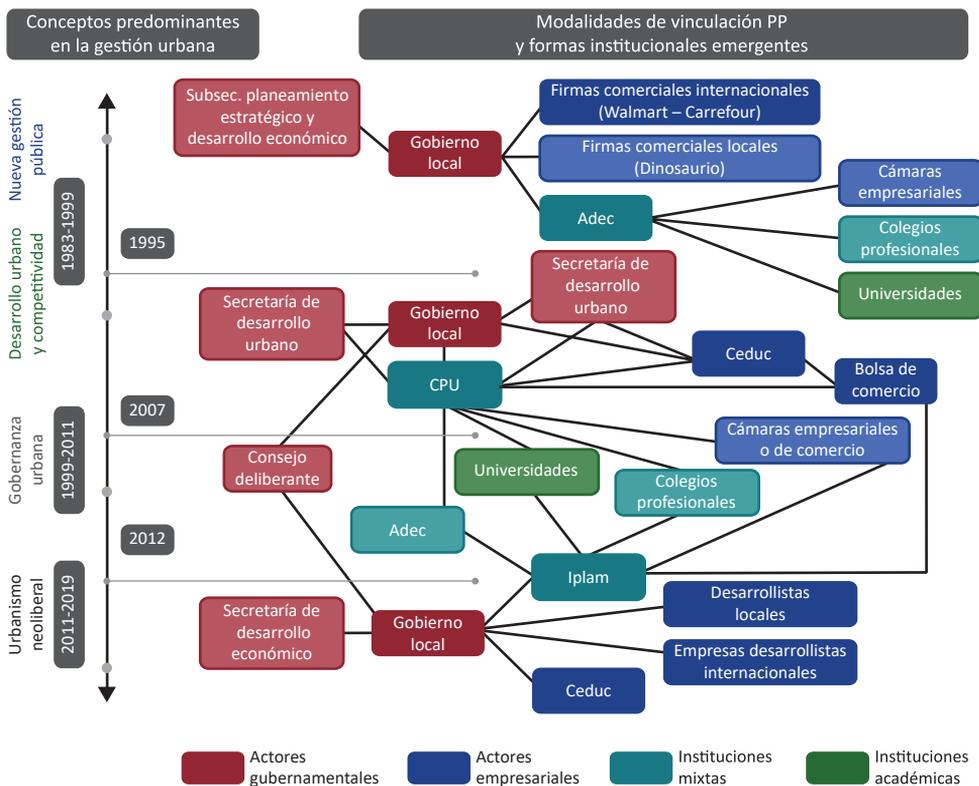
hacia modalidades y formas institucionales neoliberales que legitiman la participación de las corporaciones y las élites empresariales en decisiones gubernamentales. Bajo la suposición de un proceso de apertura a actores no gubernamentales para la toma de decisiones públicas, este paradigma refuerza el creciente poder de los grupos empresariales y su influencia en las políticas. La genealogía permite distinguir que lo realmente efectivo en este proceso ha sido la evolución y legitimización de los mecanismos de vinculación entre el gobierno local y los empresarios desarrollistas.

Como se dijo en el apartado teórico, en este proceso, resulta igualmente importante analizar las formas institucionales desarrolladas para dar soporte y legitimidad a estos vínculos.

La revisión pudo evidenciar que, desde la década de 1990, el despliegue de mecanismos de articulación público-privada ha sido constante. Aunque de distinto alcance y conformación, siempre han podido ir un paso adelante en su legitimización e injerencia sobre las decisiones

de políticas públicas. Se destacan las primeras concertaciones en el marco del plan estratégico, destinadas a atraer grandes centros comerciales, aunque todavía de carácter informal y el surgimiento de institucionalidades mixtas por fuera de la estructura orgánica.

Figura 4. Genealogía de conceptos predominantes y modalidades de vinculación público-privada, implementados en la gestión urbana local. (Córdoba, Argentina, 1983-2019)



Fuente. Elaboración propia.

Un paso adicional en la evolución fue la experiencia del CPU en 2007 como espacio destinado a asegurar y mantener la gobernabilidad en base a la agenda del “desarrollo urbano”. Este hecho marcó el avance hacia un mecanismo formal de consulta, dentro de la estructura orgánica institucional, lo que habilitó y legitimó la participación de actores empresariales en la formulación de políticas urbanas. En la

última etapa, con la consolidación de numerosos instrumentos de gestión, las vinculaciones progresan más allá de los incentivos selectivos en favor del “desarrollo inmobiliario” hacia un arreglo institucionalizado que permite un encuentro y una negociación *ad hoc* entre los actores. Todo ello manifiesta un modelo de gestión urbana en el que se plantea la necesidad de un “cogobierno”.

La secuencia de concertaciones, estrategias, acuerdos, asociaciones público-privadas se presenta como un mecanismo diverso que expresa el mismo objetivo de introducir a los actores empresariales en las decisiones de la gestión urbana. En este marco, a lo largo de más de tres décadas, se han encadenado prácticas y lógicas que, coadyuvadas por diferentes estrategias de presión por parte de los mismos agentes empresariales, han generado un diseño institucional y regulatorio favorable a sus demandas. Cabe preguntarse, entonces, si este proceso continúa desarrollándose en otras formas de intervención, como la captura de la regulación urbana o, directamente, la implementación de modalidades de autorregulación impuestas por los mismos actores empresariales.

Referencias

- Agencia para el Desarrollo Económico de la Ciudad de Córdoba (Adec). (2019). ¿Quiénes somos? *Adec.org.ar*. Recuperado de <https://bit.ly/36mTMnh>
- Benavides, M. y Gómez, C. (2005). Métodos en investigación cualitativa: triangulación. *Revista Colombiana de Psiquiatría*, 34(1), 118-124.
- Brenner, N., Peck, J. y Theodore, N. (2011). ¿Y después de la neoliberalización? Estrategias metodológicas para la investigación de las transformaciones regulatorias contemporáneas. *Urban*, 1(1), 21-40.
- Brenner, N. y Theodore, N. (2002). Cities and the Geographies of "Actually Existing Neoliberalism". *Antipode*, 34(3), 349-379.
- Casellas, A. (2005). Aproximaciones teóricas para el análisis de la transformación urbana. *Analysis*, 46, 139-149.
- Cámara Empersarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (Ceduc). (2020). Institucional. *Ceduc.com.ar*. Recuperado de <http://www.ceducba.com.ar/institucional>
- Cetrángolo, O. y Gatto, F. (2003). *Las provincias en la crisis argentina. Algunos elementos para discutir las prioridades de la cooperación internacional*. Buenos Aires: Cepal.
- Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba. (2012, 29 de marzo). Ordenanza 12030. *Statistic.cordoba.gov.ar*. Recuperado de https://static.cordoba.gov.ar/DigestoWeb/pdf/39d-910df-eb36-4534-98cb-5cb9093fb43a/TEX_12030.pdf
- Coremberg, A. (2006). Fuentes del crecimiento económico en Argentina 1990-2004. "¿Otro caso de la tiranía de los números?". *Revista de Economía Política de Buenos Aires*, 1(2), 55-88.
- Del Río, J., Vértiz, F. y Ursino, S. (2014). La acción pública en el espacio urbano. Debates y reflexiones en torno a la noción de política urbana. *Estudios sociales contemporáneos*, 11, 76-86.
- Delgadillo, V. (2014). Urbanismo a la carta. Teorías, políticas, programas y otras recetas urbanas para ciudades latinoamericanas. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 89-111.
- Elkin, S. L. (1987). *City and Regime in the American Republic*. Chicago: University of Chicago.
- Ferreira, J. S. (2001). Governança, um novo paradigma de gestão? Sobre a Conferência de Pierre Calame. *Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, 9(10), 126-138.
- Gaggero, A. y Nemiña, P. (2013). El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina. *Sociales en debate*, 5, 47-58.
- Grupo Dinosaurio (s.f.). El grupo. *Grupodinosaurio.com*. Recuperado de <http://www.grupodinosaurio.com/el-grupo.html>
- Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism. The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, 71(1), 3-17.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Akal.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec). (2010). Censo nacional de población, hogares y viviendas. *Indec.gob.ar*.

- Recuperado de <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-135>
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Segunda edición. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Jessop, B. (1997). The Entrepreneurial City. Re-imagining Localities, Re-designing Economic Governance, or Re-structuring Capital. En N. Jewson y S. MacGregor (eds.). *Transforming Cities. Contested Governance and New Spatial Divisions* (pp. 28-41). Londres: Routledge.
- La Voz (2004, 02 de junio). Empresarios quieren seguridad jurídica y mayor financiamiento. Recuperado de http://archivo.lavoz.com.ar/NotaAnterior.asp?nota_id=246954&high=Camara%20Empresarial%20Desarrollistas%20Urbanos%20C%F3rdo
- La Voz (2010, 09 de agosto). Un sector dinámico que impulsa el crecimiento. Recuperado de <https://www.lavoz.com.ar/ceduc/un-sector-dinamico-que-impulsa-el-crecimiento>
- Levenzon, F. (2012). La función social de la propiedad en términos de derechos humanos: implicaciones para la reforma del Código Civil. *Revista Argentina de Teoría Jurídica*, 12. Recuperado de <http://www.pensamientocivil.com.ar/system/files/levenzon2.pdf>
- Logan, J. y Molotch, H. (2015). La ciudad como máquina de crecimiento. En Observatorio Metropolitano (coord.). *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 157-210). Madrid: Traficantes de Sueños (publicado originalmente en 1976).
- López, E., Gasic, I. y Meza, D. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile. Políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(76), 75-114.
- Manzanal, M. (1995). Globalización y ajuste en la realidad regional argentina. ¿Reestructuración o difusión de la pobreza? *Realidad Económica*, 134, 67-82.
- Marianacci, G. (2000). *Descentralización y desarrollo económico local. El estudio de caso de la ciudad de Córdoba, Argentina*. Santiago: Cepal. Recuperado de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/31508/S2000820_es.pdf?sequence=1
- Municipalidad de la Ciudad de Córdoba. (2008). *Bases para el plan director de la ciudad de Córdoba. Lineamientos y estrategia general para el reordenamiento del territorio*. Córdoba: autor.
- Peck, J., Theodore, N. y Brenner, N. (2009). Neoliberal Urbanism. Models, Moments, Mutations. *SAIS Review*, 29(1), 49-66.
- Peck, J. y Tickell, A. (2014). Neoliberalizing Space. *Antipode*, 34(3): 380-404.
- Peresini, N. (2018). Neoliberalización urbana. Nuevas tendencias en la producción de suelo urbano en la ciudad de Córdoba, Argentina (2008-2018). *Revista Ciudades, Estados y Política*, 5(1), 77-86.
- Sautu, R., Boniolo, P. y Dalle, P. (2005). *Manual de metodología. Construcción del marco teórico, formulación de los objetivos y elección de la metodología*. Buenos Aires: Clacso.
- Vainer, C. (2002). *Pátria, empresa e mercaderia. En O. Arantes, C. Vainer y E. Maricato. A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos* (pp. 1-192). Tercera edición. Petrópolis (RJ): Vozes.
- Valles, M. (1999). Técnicas cualitativas de investigación social. En *Reflexión Metodológica y Práctica Profesional* (pp. 108-334). Madrid: Síntesis.
- Venturini, E., Ávila, V. y Terreno, C. (2015). Transformaciones urbano-territoriales y sustentabilidad del desarrollo en la ciudad de Córdoba 1910-2010. *Arquisur Revista*, 5(7), 74-93.
- World Bank (2000). *World Development Report 2000/2001*. Washington: The World Bank-Oxford University Press.