

# Espacio urbano y desigualdades: las políticas públicas y privadas en la ciudad de Córdoba, Argentina (1990- 2011)

JULIETA MARÍA CAPDEVIELLE<sup>1</sup> ✉

Recibido: 02/06/2014 | Aceptado: 04/11/2014

## Resumen

Una de las características de las ciudades latinoamericanas es la persistente e incluso creciente inaccesibilidad al suelo barato, bien ubicado y en condiciones de habitabilidad y salubridad para amplios segmentos de la población (Morales- Schechinger, 2005). Las políticas de usos del suelo urbano de la región se encuentran sujetas a la lógica capitalista que, en el último tiempo, se afianzó como criterio medular en la configuración de estas ciudades (Marengo, 2013). Al mismo tiempo, el proceso de producción y configuración del espacio urbano se caracteriza por una articulación cada vez más estrecha entre el Estado y los grupos empresariales. El presente artículo busca, en una primera instancia, analizar la relación entre desigualdad y espacio urbano. Posteriormente, abordamos las transformaciones urbanas que tuvieron lugar en la ciudad de Córdoba (Argentina) desde 1990 hasta 2011. Para esto nos centramos en el desempeño y la incidencia de las políticas habitacionales sobre el espacio urbano cordobés. Concluimos considerando que las políticas públicas implementadas en el período analizado (regulación del uso del suelo, convenios públicos- privados y los programas de crédito y viviendas) han profundizado las desigualdades habitacionales entre las clases sociales, en lugar, de reducirlas.

---

Palabras clave: espacio urbano, desigualdad, políticas públicas y privadas.

---

## Abstract

*Urban space and inequalities: the public and private policies in the city of Córdoba, Argentina (1990 - 2011)*

One of the characteristics of Latin American cities is the persistent and even growing inaccessibility to cheap land, well located and in living conditions and health for large segments of the population (Morales- Schechinger, 2005). The politics of urban land uses in the region are subject to capitalist logic, in recent times, was secured as a core criterion in shaping these cities (Marengo, 2013). At the same time, the production process and urban space is characterized by an ever closer relationship between the state and business groups. This article aims, in the first instance, to analyze the relationship between inequality and urban space. Subsequently, we address the urban transformations that took place in the city of Córdoba (Argentina) from 1990-2011. For this we focus on the performance and impact of housing policies on urban space Cordoba. We conclude by considering that public policies implemented in the analyzed period (regulation of

---

1. Instituto de Humanidades. CONICET. Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. julietacapdevielle@gmail.com

land use, public - private partnerships and programs, and housing credit) housing have deepened inequalities between social classes, instead of reducing them.

---

Keywords: urban space, inequality, public and private policies.

---

## Résumé

### *Espace urbain et inégalités: les politiques publiques et privées dans la ville de Córdoba, Argentine (1990- 2011)*

Une des caractéristiques des villes d'Amérique latine est l'inaccessibilité persistante et même de plus en plus à la terre pas cher, bien situé et dans des conditions de vie et de santé pour de larges segments de la population (Morales - Schechinger, 2005). La politique de l'utilisation des terres urbaines dans la région sont soumis à la logique capitaliste, ces derniers temps , a été fixé comme critère de base dans l'élaboration de ces villes (Marengo, 2013). Dans le même temps, le processus de production et l'espace urbain est caractérisé par une relation toujours plus étroite entre les groupes de l'État et des entreprises. Cet article vise, en premier lieu, d'analyser la relation entre l'inégalité et de l'espace urbain. Par la suite, nous abordons les transformations urbaines qui ont eu lieu dans la ville de Córdoba (Argentine) de 1990 à 2011. Pour cela, nous mettons l'accent sur la performance et l'impact des politiques de logement sur l'espace urbain Córdoba. Nous concluons en considérant que les politiques publiques mises en œuvre dans la période analysée (de réglementation de l'utilisation des terres, des partenariats et des programmes publics-privés et le logement crédit) logements ont creusé les inégalités entre les classes sociales, au lieu de les réduire.

---

Mots-clés: l'espace urbain, les inégalités, les politiques publiques et privées.

---

## 1. Introducción<sup>2</sup>

Una de las características de las ciudades latinoamericanas es la persistente e incluso creciente inaccesibilidad al suelo barato, bien ubicado y en condiciones de habitabilidad y salubridad para amplios segmentos de la población (Morales- Schechinger, 2005). El precio del suelo ha constituido históricamente el principal factor que determina la distribución territorial de las distintas clases sociales en estas ciudades (Ciccolella y Baer, 2011). Así, en contraposición con la segregación predominante en la sociedad norteamericana, basada en criterios raciales, los estudios urbanos indican que en las ciudades de América Latina predomina la segregación en base a criterios socioeconómicos (Segura, 2014).

En este contexto, el mercado de suelo se constituye en uno de los elementos centrales del proceso de generación y distribución inequitativa del ingreso<sup>3</sup> y en uno de los elementos determinantes del acceso a la vivienda y de las posibilidades de localización para las diferentes clases sociales. En

---

2. Agradezco la lectura y aportes al artículo del Dr. Pedro Pérez y de los miembros del equipo de investigación que dirige Alicia B. Gutiérrez y co-dirige Héctor Mansilla.

3. Entendiendo por ingreso el dominio de cada persona sobre el uso de los recursos escasos de una sociedad, en otras palabras, su aumento neto de poder económico entre dos puntos del tiempo. Por ello el ingreso es la suma de 1) el valor del mercado de los derechos ejercidos en el consumo, y 2) el cambio en el valor de acumulación de derechos de propiedad entre el principio y el fin del período en cuestión. Con ello, tratan de controlar los mecanismos ocultos que gobiernan la redistribución del ingreso real en una alianza operativa discrecional con el poder político oficial (Harvey, 2007).

este sentido, partimos de entender que los procesos de urbanización inciden en la producción y reproducción de las desigualdades sociales (Segura, op. cit.).

A continuación nos proponemos, en una primera instancia, reflexionar sobre la relación entre desigualdad y espacio urbano.

Posteriormente, analizamos las transformaciones urbanas que tuvieron lugar en la ciudad de Córdoba desde 1990 hasta 2011. Para esto, centramos la mirada en las formas de ocupación del suelo urbano a partir del surgimiento de los primeros *countries* y barrios cerrados de la mano de las grandes empresas de la construcción. Abordamos, asimismo, las modificaciones en las normativas municipales<sup>4</sup> de uso del suelo que acompañaron este proceso. En la última parte, buscamos analizar las estrategias de los grupos “desarrollistas”<sup>5</sup> y su incidencia sobre el espacio urbano.

En la tercera sección, nos centramos en el desempeño y la incidencia de las políticas habitacionales sobre el espacio urbano cordobés. Para este análisis, tomaremos los aportes de numerosas investigaciones -tanto teóricas como empíricas- que han centrado la mirada en las diversas políticas habitacionales implementadas en la ciudad: Caporossi (2008); Monayar (2011); Falú y Marengo (2004); Marengo y Elorza (2009 y 2010); Mandrini et al. (2010); Boito et al. (2009); Michelazzo (2011); Rodríguez et al. (2011); Avalle y De la Vega (2010); Capdevielle et al. (2013); Marengo (op. cit.); Liborio (2013); entre otros. Partimos de entender el derecho a la vivienda como *hábitat*, en contraposición a aquellas visiones que la restringen a la unidad física individual (unidad edificio-lote de terreno) (Mandrini et al., op. cit.). Desde nuestra perspectiva asumimos a la vivienda como la conjugación del adentro y el afuera, complejo de lo social e individual, de lo público y lo privado (Marengo y Elorza, 2010). Así, el marco de referencia de su definición no se limita a la infraestructura material que aloja a la familia (espacio y equipamiento interno). Así, el espacio habitado puede ser definido como una red de relaciones (que otorgan suma importancia a la localización geográfica) a través de la cual los agentes construyen su identidad (en relación a *otros*) y su pertenencia a la ciudad (Mandrini et al., op. cit.).

Finalmente, analizamos las condiciones habitacionales en la ciudad de Córdoba en el marco de las transformaciones urbanas y de las políticas públicas implementadas. Los desarrollos anteriores nos permiten concluir que las políticas públicas implementadas en el período analizado por el Estado Municipal (regulación del uso del suelo, convenios públicos- privados) y Provincial (programas de crédito y viviendas) han profundizado las desigualdades habitacionales entre las clases sociales, en lugar, de reducirlas. En este sentido, consideramos que este estudio aporta a la explicación de las relaciones y procesos territoriales existentes en el espacio urbano cordobés a partir del análisis de las formas diferenciales de producción y reproducción del hábitat urbano.

---

4. Abordamos centralmente las políticas municipales ya que en este nivel encontramos las políticas que inciden y regulan de forma más directa el uso del suelo urbano. Como sostiene Cuenya (2012) el Municipio argentino dispone de un poder jurídico que le permite cristalizar la estructura espacial a través de normas jurídicas que regulan los procesos de creación y uso del suelo urbano, así como la ejecución de obras públicas. Sin embargo, admitir esta centralidad del municipio en la regulación del suelo urbano no implica que desconozcamos, a lo largo del planteo, la multiplicidad de factores, agentes y de políticas (provinciales y nacionales) que inciden en la transformación del espacio urbano.

5. A lo largo del trabajo entendemos por “grupos “desarrollistas” o “desarrollistas urbanos” a los grupos empresariales –grandes o medianos- dedicados a la actividad de la construcción. Estos grupos orientan sus prácticas sobre el territorio principalmente en función de la lógica de la ganancia y la acumulación de capital. Para los mismos, la ciudad es ante todo un valor de cambio, es decir, una mercancía, un objeto puesto en venta que les provee beneficios (Capdevielle, 2014).

## 2. (Re)pensando al espacio urbano y sus desigualdades

El espacio urbano constituye una dimensión clave de la vida social y, por lo tanto, un eje transversal a tener en cuenta a la hora de reflexionar sobre las relaciones de poder y la desigualdad en un entramado social.

En este sentido, la perspectiva teórica que guía nuestro trabajo se inserta en la ruptura epistemológica que tuvo lugar en Latinoamérica a fines de los sesenta e inicios de los setenta. Este cambio de abordaje hizo posible una nueva visión material del espacio donde el *poder* y las relaciones sociales conflictivas se colocan en el centro de la dinámica urbana (Núñez, 2009). Con esto, se produjo el traspaso desde el análisis de la ciudad como sumatoria de puntos a la conceptualización del espacio como el medio a través del cual las relaciones sociales se producen y reproducen. Se afirma, desde esta mirada, la importancia del espacio como poseedor de un significado y no simplemente como la forma de cristalización de la sociedad sobre un territorio determinado (Clichevsky, 2011). El espacio urbano pasa a ser entendido como un complejo sistema dinámico en el cual las formas espaciales y los procesos sociales se hallan en continua interacción. Es decir, la forma espacial y los procesos sociales son analizados como diferentes modos de pensar la misma cosa (Harvey, 2007). Se sostiene así que existe un camino de doble vía entre lo social y lo espacial y que nuestras vidas y sus condiciones territoriales son indivisibles (Renna, 2010).

Desde la perspectiva de Henri Lefebvre (1969) el espacio urbano se constituye en un producto social, político e ideológico, resultado del trabajo cotidiano de la sociedad; es un espacio definido, redefinido, moldeado y remodelado por los diferentes agentes sociales que lo disputan y se lo apropian material y simbólicamente en cada momento histórico. La ciudad se interpreta como un espacio de disputa entre grupos, categorías o clases sociales con intereses divergentes y a menudo antagónicos (Lefebvre, 1969 y 1972). “Las cualidades y ‘propiedades’ del espacio urbano son resultados de las interacciones, estrategias, éxitos y fracasos de los distintos agentes sociales que participan en él” (Lefebvre, 1972:133 en Cosacov, 2009).

Es decir, el espacio urbano es el resultado de una historia, una obra de “agentes”, de “sujetos” colectivos, “que operan emitiendo y formando de manera discontinua (relativamente) capas de espacio” (Lefebvre, 1972:133 en Cosacov, op. cit.). De hecho, no existe *un* espacio urbano, sino *espacios* urbanos, espacios diferenciados, calificados, distintos del espacio geométrico o geográfico. Los espacios son realizaciones, inclusiones en la simultaneidad del mundo externo de una serie de tiempos, de ritmos de la ciudad (Lefebvre, 1971).

Por ello, lo urbano se caracteriza por reunir lo diferente y diferenciar lo que reúne. De este modo, los conflictos urbanos se vinculan, en gran medida, por la concentración de múltiples y diferentes funciones, agentes y prácticas en un espacio (Cosacov, op. cit.). Precisamente, lo que distingue a lo urbano, es que reúne estas múltiples diferencias: es el punto de encuentro, el lugar de una congregación, la simultaneidad. Esta forma no tiene ningún contenido específico. Así, la forma que la define se deriva del hecho de que es cumulativa de todos los contenidos: obras de partes y producto industriales, actividades y situaciones, personas y cosas, dinero y ocio (Lefebvre, 1972). El espacio urbano es entonces una forma que centraliza todas las creaciones.

Una forma que crea todo, puesto que nada puede existir sin intercambio, sin aproximación, sin proximidad, es decir, sin relaciones. La ciudad crea una situación: la situación urbana en la cual las cosas diferentes influyen las unas sobre las otras y no existen distintamente,

sino según las diferencias. Lo urbano no es indiferente a todas las diferencias, ya que precisamente las reúne (Lefebvre, op. cit.:136).

En este sentido, el espacio urbano construye y posibilita la existencia recíproca y la manifestación de las diferencias. De allí la violencia latente e inquietante de lo urbano puesto que se presenta como lugar de enfrentamientos y confrontaciones, como lugar de las contradicciones (Cosacov, op. cit.).

Como mencionamos, el espacio urbano como lugar de lo diferente hace posible la convergencia de distintos agentes, prácticas y representaciones sobre el mismo. Estos agentes que “producen” lo urbano lo hacen condicionados por el lugar que ocupan en el espacio social. El espacio habitado (o apropiado) funciona como una especie de simbolización espontánea del lugar ocupado en el espacio social (Bourdieu, 2000). De este modo, las desigualdades sociales se objetivan (no de manera lineal) en el espacio urbano estableciendo formas desiguales de apropiación de la ciudad. Cabe aclarar que estas desigualdades no se relacionan sólo con los espacios residenciales y las distancias físicas sino también con los tiempos diferenciales de conexión con la ciudad de personas que habitan en espacios próximos espacialmente y desiguales socialmente. Estas cuestiones nos recuerdan que, si bien en muchos estudios sobre lo urbano la desigualdad “suele considerarse sinónimo de segregación urbana y, de forma más específica, de segregación residencial” (Jirón, 2010: 103 en Segura, op. cit.), se trata de un fenómeno multidimensional, irreductible a los aspectos residenciales y económicos (Segura, 2012), en tanto involucra simultáneamente otros ámbitos de actividad desarrollados por las personas (laborales, educacionales, recreativos), las distancias, los medios y los tiempos insumidos en el desplazamiento cotidiano y dimensiones culturales, como los estigmas que también están presentes en los procesos de desigualdad (Jirón, Lange y Bertrand 2010 en Segura, 2014).

En este sentido, las investigaciones disponibles permiten plantear que la relación entre espacio y desigualdad remite a una doble dimensión: el acceso desigual al espacio urbano y el espacio urbano como dimensión que impacta en la (re)producción de la desigualdad. El espacio socialmente producido condiciona la (re)producción de las desigualdades al influir en las oportunidades relacionadas con la educación, la salud y el trabajo, entre otras dimensiones de la vida social (Segura, op. cit.) y no sólo en la calidad y la ubicación de la vivienda y el entorno urbano. En este sentido, la *localización* y la *posición* de los agentes en el espacio físico no pueden pensarse como meros contornos de la acción (Giddens, 1995), sino como dimensiones constitutivas de la misma (Di Virgilio y Heredia, 2012). Por esto,

el espacio urbano no sólo expresa desigualdades sino que, en tanto dimensión constitutiva de la vida social con una materialidad y temporalidad propias, condiciona las prácticas y representaciones de los agentes. En definitiva, el espacio urbano constituye un producto de las relaciones sociales y, a la vez, una dimensión de la vida social con efectos específicos sobre las mismas (Segura, op. cit.:3).

### 3. La ciudad de Córdoba: una lectura desde el territorio

#### 3.1. La llegada del neoliberalismo: El auge de los barrios cerrados

Como mencionamos, el espacio urbano es el resultado de una historia, una obra de “agentes”, de “sujetos” colectivos, que lo disputan y se lo apropian material y simbólicamente en cada momento

histórico. En este sentido, la estructura espacial que comienza a materializarse desde la década de 1990 tiene su punto de partida en el proceso de reconfiguración social iniciado en Argentina en 1976, con la puesta en marcha del modelo neoliberal.

Durante los años noventa, el negocio inmobiliario adquirió características inusuales, por un lado, con la llegada de inversiones extranjeras directas (Vidal -Koppmann, 2007) y, por el otro, con la fusión de varias empresas. Al mismo tiempo, algunos grupos empresariales modificaron sus productos generando nuevas formas de *producción* del suelo urbano, predominantemente viviendas de lujo en *countries* y barrios cerrados<sup>6</sup> (Capdevielle, 2014). Si bien es posible encontrar esta tipología de vivienda, en la Argentina, en la década del setenta, es recién en los noventa cuando este fenómeno se masifica. Período en que las clases medias superiores y altas incorporaron en sus *estrategias de reproducción social* estas nuevas formas de habitar las ciudades (Capdevielle et al., op. cit.).

En Córdoba, a diferencia de Buenos Aires, los primeros *countries* y barrios cerrados de la ciudad emergen destinados a primera vivienda. Estas urbanizaciones privadas -Las Delicias (1991), Lomas de la Carolina (1994); Jockey Club (1995); Valle Escondido<sup>7</sup> (1998) entre otras- se expandieron en un contexto de notorio aumento de las desigualdades sociales cuyo telón de fondo fueron las reconfiguraciones del Estado<sup>8</sup>, a partir del vaciamiento de lo público y la mercantilización servicios básicos (educación, salud, seguridad) (Svampa, 2008).

A nivel local, estas urbanizaciones privadas fueron acompañadas *ex -post* por un cambio en las ordenanzas del uso del suelo urbano. La Ordenanza 8606/91 de la Municipalidad de Córdoba, estableció un reglamento específico para este tipo de “barrios”, que denominó como urbanización residencial especial (URE) (Valdés, 1999). Estas nuevas normativas, sancionadas como un paliativo para corregir la situación irregular dada por la puesta en marcha de los primeros barrios cerrados y *countries* de la ciudad (Valdés, op. cit.), flexibilizaron los requerimientos de localización de estos emprendimientos y establecieron que las áreas verdes, aunque definidas como públicas, se reservaran para uso exclusivo de los residentes (Marengo, op. cit.).

De este modo, durante el último gobierno municipal de Ramón Mestre (1987-1991), se dictaron la mayoría de las normas urbanas que, con sucesivas modificaciones, hoy perduran en su aplicación. Bajo su mandato, se instaló un *modus operandi* que tuvo como eje central el concepto de “áreas especiales” y, junto a él, la posibilidad de “negociar” la aplicación de excepciones en las normas en terrenos de grandes dimensiones (Capdevielle, op. cit.). Así, las *normas* generales que

6. Se puede establecer algunas sutiles distinciones entre los *countries* y los barrios cerrados, a pesar de que ambos nacen a partir de procesos de urbanización de tierras rurales. Por definición jurídica los *countries* deben tener un mínimo del 30% de su superficie dedicada a espacios libres para el esparcimiento y la práctica deportiva; normalmente disponen de campos de golf y otras instalaciones deportivas. Estos equipamientos provocan que los *countries* tengan unos gastos de mantenimientos que, como mínimo, suponen el doble que el necesario en los barrios privados, donde sólo se comparte el sistema viario y el de seguridad (Muxí, 2009).

7. “Valle Escondido: «Este emblemático emprendimiento, fue considerado como el Primer Master Planned Community del país». Localizado a 15 minutos del centro de la ciudad de Córdoba y con una superficie inicial de 300 has., se desarrolló este emprendimiento que fue líder en ventas y aceptación del público; integrado por un total de 1.940 lotes de 600 a 1.000 m<sup>2</sup>. Fue distinguido con el Premio a la Excelencia Inmobiliaria otorgado por la FIABCI” (Grupo Ecipsa. Creadores De Riqueza, 2013).

8. El Plan de Convertibilidad de mayo de 1991 reactivó –aunque basándose en el aumento de la deuda pública- la industria de la construcción y el mercado inmobiliario, que estaban casi estancados en la década de 1980. A su vez, los créditos hipotecarios, con niveles altísimos de rentabilidad para los bancos (tipos al 16-17%, y en dólares) permitieron el endeudamiento de las familias para adquirir viviendas. Factores que, junto a la caída de las tasas de interés y la incertidumbre bursátil internacional, hicieron que el capital financiero buscara otros rubros de consumo, entre los que se incluyen la vivienda y los productos urbanos (Muxí, op. cit.).

9. El 23 de diciembre de 1998, el Consejo Deliberante de la ciudad de Córdoba promulga la Ordenanza N° 10.006 a través de la cual modifica las zonificaciones establecidas en las ordenanzas n° 8060, 8133 y 8256 y define como “áreas especiales” aquéllas que por sus características requieren tratamiento propio por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales ne-

regulaban el uso del suelo urbano tendieron a debilitarse frente al capital inmobiliario (Búffalo, 2009).

Por otro lado, en este contexto, se localizaron en áreas intermedias (pericentrales) y posteriormente en la periferia de la ciudad, grandes emprendimientos comerciales impulsados por cadenas extranjeras y nacionales (Carrefour, Wall Mart, Easy, Libertad, entre otros). Esto constituyó el inicio de un proceso de relocalización de servicios y funciones, en los cuales las condiciones de accesibilidad fueron factores determinantes (Falú y Marengo, 2004). Paralelamente, desde el gobierno municipal se promovió una política de desconcentración administrativa con la construcción de Centros de Participación Comunitaria (CPC), distribuidos en la periferia urbana.

Cabe agregar que a esta expansión urbana se incorporó la *metropolización*, es decir, el crecimiento de pequeñas localidades que se integran a una ciudad mayor (Gran Córdoba). Este proceso de expansión fue facilitado por las políticas públicas que apuntaron a mejorar la accesibilidad y conectividad generando una estructura urbana *policéntrica* (Marengo y Elorza, 2009) a través de la avenida de circunvalación y la mejora en la red de acceso a la ciudad y por los cambios en los usos de suelo. “En estos casos la prioridad que se le otorga a la ventaja competitiva y a la creación de un paisaje urbano atractivo promueven una nueva relación entre forma y función. Pareciera que el diseño urbano y arquitectónico asume un papel vital en la creación de oportunidades para inversiones nacionales e internacionales” (Falú y Marengo, op. cit.:138). En definitiva, nos encontramos ante una nueva configuración de las relaciones entre sociedad, economía y territorio en la cual, en el referido contexto de apertura económica y desregulación del uso del suelo, la ciudad aparece como un espacio privilegiado para la valorización del capital, mercantilizando el desarrollo urbano e impactando en la morfología y dinámica urbanas (Segura, op. cit.).

En síntesis, el período que va desde 1990 hasta el 2001 representa un punto de inflexión en la historia de la ciudad. La política urbana estuvo centrada en alcanzar condiciones de competitividad y atraer inversiones privadas a la ciudad. La flexibilidad en las normativas respondía a la necesidad de facilitar el crecimiento físico, dentro de un marco de consenso más general que cuestionaba las excesivas regulaciones del uso del suelo y que buscaba remover aquellos obstáculos que condicionaran el desarrollo de proyectos de iniciativa privada (Marengo, op. cit.). En este sentido, la planificación colaboró a racionalizar y reproducir los mecanismos económicos en la producción de suelo urbano más que a revertirlos (Caporossi, op. cit.) contribuyendo a segmentar en diferentes modalidades de intervención la oferta habitacional (Marengo, op. cit.). Así, durante este período, se profundiza un patrón de ocupación del suelo diferencial de gran escala, periférica y excluyente (Falú y Marengo, op. cit.). Las clases dominantes adhirieron a las propuestas de urbanizaciones privadas en la periferia de la ciudad en zonas hasta ayer rurales. Esta nueva forma de apropiación del espacio se sustentó en la reproducción de una frontera socioespacial entre el adentro y el afuera. Dando lugar, a lo que Maristella Svampa (op. cit.), llamaría un *urbanismo de las afinidades* caracterizado por la homogeneidad residencial y una sociabilidad del “entre nos”. En definitiva, los cambios no sólo operaron en la aparición de nuevos usos del suelo urbano, sino que modificaron la forma de entender la ciudad, abarcando no sólo el aspecto formal, sino también el conjunto de prácticas cotidianas de la población (Capdevielle, op. cit.).

---

cesitan un estudio urbanístico especial que posibilite “proteger” y “promover” sus valores. Así se establecieron áreas particulares exentas a respetar las ordenanzas de uso de suelo que establecen qué y cuánto se puede construir (Capdevielle, op. cit.).

### 3.2. Crisis y posconvertibilidad: su impacto sobre el suelo urbano

La crisis económica de 2001- 2002 supuso el colapso de las bases del proyecto de acumulación económico, social y político del régimen puesto en marcha por golpe de estado cívico-militar de 1976. Este modelo tuvo como característica fundamental transformar la economía argentina en una economía de acumulación financiera y transferencia permanente de recursos al exterior sobre la base de la apertura general de la economía y el endeudamiento estatal (Rodríguez, 2010).

En 2003, se inició una nueva etapa de acumulación del capital que repercutió directamente sobre el suelo urbano y posicionó a los grupos desarrollistas como uno de los principales artífices de las transformaciones socio- territoriales.

En este período, en virtud de la estabilidad económica, se registró un crecimiento sostenido de varios sectores de la economía nacional, y se consolidó la acción de invertir en bienes raíces como una de las opciones más seguras para preservar el valor del capital, debido a que las inversiones comenzaron a tener niveles de rentabilidad que superaron las previsiones (Liborio, 2013). La inversión en el mercado inmobiliario ofreció y ofrece un refugio seguro al capital, al mismo tiempo que permite su reproducción. Como sostiene Harvey (op. cit.), la configuración espacial no sería otra cosa que la expresión de la dinámica de acumulación del capital y de la reproducción social. Es decir, al ser el medio donde se absorben, capitalizan y valorizan los excedentes de producción, la producción del espacio urbano tiene una importancia sustancial para la generación ampliada del capital (Harvey, op. cit.).

En este sentido, como mencionamos, el mercado inmobiliario adquirió centralidad por la absorción los excedentes productivos<sup>10</sup> del modelo extractivista-rentista (agro-minero)<sup>11</sup>. Pero se apoyó también en la alta rentabilidad de la industria, generada por un dólar revalorizado en términos de moneda local, que permitió condiciones más ventajosas para la exportación y protección cambiaria a industrias que habían sido dañadas por un dólar devaluado en la década anterior (Cuenya et al., 2012).

Los sectores dominantes que sacaron provecho del plan económico impulsado a partir de 2002/2003 adoptaron como estrategia la acción de acopiar propiedades como alternativa de ahorro a futuro. Los sectores ligados al campo y a la industria comenzaron a demandar departamentos estándar para invertir<sup>12</sup> y propiedades lujosas para vivir. Así, el impulso de la construcción no estuvo sólo atado al sector financiero, sino que se basó también de los recursos originados en las condiciones de altísima rentabilidad del campo y la industria (Cuenya et al., op. cit.). Esto contribuyó a un crecimiento sostenido de la construcción. Así, en el período de 2003 a 2007, la inversión en la construcción creció a tasas de entre el siete y el diez por ciento. En 2006, se alcanzaron records históricos, mientras que entre 2007 y 2008, la actividad creció moderadamente, alcanzando, aun así, en el tercer trimestre un 2,8 por ciento respecto del año inmediatamente anterior (INDEC, 2008 en Liborio, op. cit.). En Córdoba, según los datos de la Dirección general

10. Como sostiene Cuenya et al. (op. cit.) la tendencia a las inversiones inmobiliarias se basó especialmente en las rentas extraordinarias generadas por los *commodities* agrícolas, como la soja, cuyo precio internacional alcanzó dimensiones nunca vista en el pasado.

11. Al hablar de complejo extractivo-rentista, Féliz y López (2010) hacen referencia a que "(...) esas ramas se basan fundamentalmente en la extracción de recursos no renovables de manera directa (minería) o indirecta (agricultura y ganadería intensiva). En ambos casos, circunstancias geográficas e históricas hacen que en Argentina esa producción y sus manufacturas primarias (mayoritariamente *commodities*) generen rentas extraordinarias" (Féliz y López, 2010:2).

12. En este sentido, según el informe de la Universidad Nacional de Córdoba, *Se mira y no se toca*, (2008) mientras que entre 1980 y 1991 el número de casas desocupadas creció un 20% (de 20.472 a 24.218), en el período de 1991 a 2001 aumentó un 210% (de 2.218 a 74.331). Tendencia que se habría acentuado con el auge de la construcción desde inicios de 2003.



de Estadísticas y Censos de la Provincia, mientras que entre 1994 y 2001 se dieron permisos de edificación para 5 millones de m<sup>2</sup>, entre 2002 y 2009 este número ascendió a 8 millones de m<sup>2</sup> (Cisterna et al., 2012).

En síntesis, en este período, el capital privado se convirtió en uno de los principales artífices de las transformaciones socio- territoriales, intensificando la demanda y utilización del suelo en determinados lugares en relación a su rentabilidad (Capdevielle, op. cit.). Al mismo tiempo, la vivienda pasó a ser fundamentalmente un reaseguro de las inversiones y a reducirse a su valor de cambio, una mercancía que exagera su valor como producto, objeto, soslayando su valor de uso (Liborio, op. cit.).

Como analizamos a continuación, el Estado facilitó el desarrollo de importantes emprendimientos inmobiliarios a través de una multiplicidad de acciones y omisiones. Algunas de éstas fueron la reducción de las exigencias en las ordenanzas; la escasa recuperación de plusvalías urbanas<sup>13</sup> para la ciudad; y, la liberación de tierras estratégicas que implicaron la expulsión de los sectores más pobres. Así, la política urbana se sustentó y sustenta en un fuerte apoyo estatal al capital privado para la revitalización de la ciudad, en el marco de la cual ésta aparece como un negocio y, por otro, un régimen político urbano en el que los intereses públicos y privados se amalgaman para definir decisiones de gobierno (Cuenya, 2004). En definitiva, se privilegian proyectos de inversión sobre el derecho a la ciudad<sup>14</sup>, perpetuando y acentuando patrones de exclusión históricamente arraigados en la configuración urbana cordobesa.

En este escenario asistimos a la conformación de diversos movimientos vecinales urbanos (El Bordo, La Maternidad, Red de Vecinos de San Vicente, Multisectorial Defendamos Alberdi) que nacieron con la intención de intervenir sobre el avance “liberado” del mercado inmobiliario, y a través de los cuales las familias buscan preservar su tierra y vivienda y con ello su modo de vida, identidad y lugar en la ciudad. En definitiva, lo que está en juego es el derecho a la ciudad y junto a él la capacidad de decidir cómo y dónde vivir.

#### 4. El campo de las políticas habitacionales y de suelo

En este apartado, nos centramos en el desempeño y la incidencia de las políticas habitacionales y de suelo sobre el espacio urbano cordobés. Buscamos analizar en qué medida las políticas garantizan o no el derecho a la ciudad; qué respuestas se otorgaron a las necesidades habitacionales de familias pertenecientes a distintas clases sociales.

Para esto, partimos de entender que las políticas habitacionales se configuran como un conjunto de acciones y omisiones que manifiestan en forma concreta la intervención del Estado en relación a la distribución/localización de los diferentes clases sociales en la ciudad y, concomitantemente,

13. Entendemos por plusvalías urbanas “la valorización territorial ocurrida durante la tenencia de la propiedad de determinado suelo, su estimación requiere tener los precios del suelo a partir del momento de compra del suelo y a lo largo de algún período de tiempo. Siendo el propósito estimar la valorización atribuible a la normativa municipal, el procedimiento corriente consiste en contar con al menos dos mediciones de precios: una anterior y otra posterior a la norma. Se comparan a tal efectos los precios de mercado en la misma zona o en zonas análogas” (Cuenya et al., op. cit.:91).

14. El derecho a la ciudad, siguiendo los planteos de Henri Lefebvre (1976:18) “no se trata de un derecho natural, ni siquiera contractual” Por el contrario, el derecho a la ciudad es el derecho a la vida urbana renovada, donde tiene prioridad el valor de uso. Se trata de un cambio de práctica social que proponga y justifique la centralidad lúdica, poniendo la apropiación por encima de la dominación. Apropiación, entendida no como propiedad, sino como el proceso según el cual un individuo o grupo se apropia, transforma en su bien, algo exterior (Lefebvre, 1971).

en relación a la satisfacción de necesidades habitacionales básicas (Oszlak, 1991). Desde esta mirada, las políticas habitacionales no se reducen a la expresión normativa de una presunta voluntad del Estado, sino que además se manifiestan en un conjunto de tomas de posiciones que reflejan una cierta filosofía política y una concepción sobre el modo en el que deben resolverse determinadas cuestiones sociales (Oszlak, op.cit.) en contexto de determinadas relaciones desiguales de poder y dominación (Rodríguez et al., 2007).

La complejidad de agentes que intervienen en los procesos de implementación de las políticas, así como también sus sucesivas redefiniciones, se configuran en el entorno de los “entramados de intereses” que se delinean alrededor de cada política. En ese marco, los agentes públicos y privados “toman decisiones sobre el uso de los recursos comunes en relación a un determinado problema” (Rodríguez et al., op. cit). Por esto, desde nuestra mirada, lo principal es interpretar a las políticas habitacionales en términos de conflictos, que se expresan en la lucha por la apropiación de capitales, intereses, espacios y derechos (Rodríguez, et. al., 2011) Como sostiene Bourdieu (2000:124) “las luchas por el espacio más cruciales tiene por apuesta última la política del Estado, que posee un inmenso poder sobre el espacio gracias a su capacidad de manejar el mercado de suelo, la vivienda y, también, en gran medida, el trabajo y la escuela”. En este marco, “el resultado final de una política parece ser una construcción tejida desde las estrategias de los agentes, en torno a las condiciones sociopolíticas del contexto” (Rodríguez et al., op. cit.:25).

Ahora bien, la capacidad de los agentes que intervienen no es homogénea ni es independiente del contexto sociopolítico en el que se desenvuelven sus prácticas y las del resto de los agentes. En este sentido, es importante remarcar que no todas las dependencias estatales tienen la misma potestad de definir y regular los usos del suelo. En el caso argentino, los gobiernos Municipales, a través de distintas normativas, incide y regula de forma directa el uso del suelo urbano. El Municipio dispone de un poder jurídico que le permite cristalizar la estructura espacial a través de normas jurídicas que regulan los procesos de creación y uso del suelo urbano, así como la ejecución de obras públicas y, con ello, incidir sobre el precio del suelo (Cuenya, 2012). Sin embargo, admitir que el Municipio se constituye en el principal ente público de regulación del suelo y subdivisión del espacio no implica que desconozcamos la multiplicidad de agentes sociales y políticos (provinciales y nacionales) que inciden en la formulación de políticas y en la transformación del espacio urbano. Algunos de éstos son:

- Los grupos empresariales ligados a la industria de la construcción, urbanizadoras privadas o de la producción de componentes de la construcción.
- Las asociaciones gremiales de la industria de la construcción.
- Los colegios de profesionales.
- Las empresas estatales y privadas de servicios públicos tales como EPEC, Ecogas, Aguas Cordobesas.
- Los organismos no gubernamentales especializados en este campo.
- Las asociaciones de pobladores, cooperativas, Mutuales, etc. Y las asociaciones de segundo grado o movimientos sociales ligados a las reivindicaciones del hábitat.
- El poder Legislativo Provincial y el Consejo Deliberante de la ciudad que produce normativas de incidencia directas o indirectas en las problemáticas del hábitat.
- El Gobierno Provincial, desde los Ministerios de Asuntos Institucionales, Ministerio de Solidaridad y Desarrollo Social y el de Obras Públicas, de quien depende la Dirección Provincial de la Vivienda.

En definitiva, consideramos que la formulación de políticas se inscriben en un campo de disputas de tres dimensiones: espacio de negociación entre agentes múltiples con poderes diferenciales; una terreno simbólica por la imposición de sentidos, y un espacio de transacción en términos de intercambio de intereses, donde el consenso será provisorio y referidos a asuntos puntuales (Rodríguez, et. al., op. cit.).

A continuación, nos proponemos abordar las concertaciones público-privadas<sup>15</sup> entre el Ejecutivo municipal y los grupos desarrollistas. Estos convenios se constituyen, desde nuestra mirada, en una de las principales herramientas que orienta la institucionalidad estatal a la promoción de negocios privados. Luego, nos centramos en las políticas provinciales de vivienda y crédito destinadas principalmente a familias pertenecientes a la clase media. Por último, analizamos las políticas habitacionales destinadas a la clase baja dominada. Abordaremos, en primer lugar, el Programa Provincial “Mi Casa, Mi vida” que implicó el desalojo de 80 asentamientos de la ciudad, y su posterior traslado a los nuevos barrios-ciudad ubicados en la periferia de la ciudad. Y, en un segundo momento, analizaremos la política de mejoramiento del hábitat (Plan de Regulación Municipal y Programa de Mejoramiento de Barrios ProMeBA).

#### **4.1. Estado y mercado: Los convenios públicos privados**

El espacio es uno de los lugares donde se ejerce y se afirma el poder (Bourdieu, op. cit.). En ese sentido, como mencionamos anteriormente, la configuración del espacio urbano en la ciudad de Córdoba expresa con claridad la trama de los intereses de las grandes empresas de la construcción. Estos grupos comenzaron a tener un lugar predominante en la definición de la ciudad luego de la crisis de 2001- 2002. En ese contexto, desplegaron diversas estrategias basadas en una lógica de incremento de las ganancias y la rentabilidad que tendieron a incidir sobre los organismos públicos y el espacio urbano. Entre ellas, destacamos la conformación de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC) en el año 2004 (Capdevielle, op. cit.)

La CEDUC puede ser considerada como una *acción corporativa empresaria*<sup>16</sup> (Dossi, 2012) dirigida principalmente al Estado, que busca presionar para obtener respuestas institucionales a las principales demandas de los grupos empresarios. En este marco, la CEDUC se plantea dos objetivos centrales: “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”. Como la enunciación de sus líneas de acción, figura la “participación en el análisis de toda normativa que involucre la actividad, en las distintas etapas del proceso (promoción, sanción, modificación o derogación)” (Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba, (CEDUC), 2013).

Como sostiene Beltrán (2001), una de las características centrales de los grupos de poder reside en la manera en que éstos se relacionan con el Estado, sobre todo a partir de la posibilidad de acceder a los espacios privilegiados de decisión y a la capacidad de presión que poseen algunas de

15. Las concertaciones público-privadas se constituyen en una de las principales estrategias de intervención urbanísticas del Plan Director Vigente. Éste plantea como objetivo central la recuperación y puesta en valor del centro de la ciudad para contrarrestar la extensión de la mancha urbana (Von Lüken, 2013).

16. Con el concepto de acción corporativa empresaria nos referimos a un tipo de acción política y subtipo de acción colectiva, que se construye en el seno de las organizaciones empresarias que apunta a unificar posiciones divergentes y en muchas oportunidades contradictorios para luego expresarlas mediante la acción política, en forma homogénea y consensuada en el plano político-institucional (Dossi, 2012).

sus corporaciones. En este sentido, las concertaciones público-privadas entre el Ejecutivo municipal y los grupos desarrollistas iniciadas en el 2008 se constituyen en una de las principales herramientas que orienta la institucionalidad estatal a la promoción de negocios privados. En este sentido, el Estado pareciera ajustarse a los intereses privados en detrimento de las necesidades de los habitantes de la ciudad (Búffalo, 2008).

Los convenios público- privados establecieron cambios en el patrón de ocupación del suelo, incrementando su aprovechamiento (coeficiente de aprovechamiento del terreno y del suelo, capacidad constructiva, Factor de Ocupación Total (F.O.T<sup>17</sup>), Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S<sup>18</sup>), usos, morfología, etc.), generando ganancias extraordinarias para los grupos empresarios por la vía de la excepción de las ordenanzas que establecen qué y cuánto es legal construir. Un ejemplo de esto lo constituyen las llamadas *áreas especiales*, que subordinan y adaptan el plexo normativo vigente a la celebración de acuerdos público- privados. Tal es el caso de las Torres Capitalinas (Cañada y Costanera, área central) y el ex Batallón 141 (próximo a Ciudad Universitaria, área pericentral). Emprendimientos privados de viviendas y oficinas de gran escala que se pactan en base a beneficiosas “licencias”. El código de edificación vigente, custodiado por el Estado, otorga beneficiosas concesiones a cambio de la construcción, por parte del sector privado, de infraestructuras para la ciudad por parte del sector privado (espacio público, cloacas, agua, etc.), cuestión que rara vez se cumple (Capdevielle et al., op. cit.).

Las ganancias extraordinarias que repercuten en la valorización del suelo generada por estos grandes proyectos tiene tres principales fuentes de origen: i) las inversiones en infraestructura realizada para acondicionar el área (obras viales y redes de servicios públicos) usualmente a cargo del sector público; ii) las modificaciones del régimen de usos del suelo y densidades edilicias para permitir la implementación de usos jerárquicos y un mayor aprovechamiento del suelo en edificación; iii) las inversiones realizadas en los predios por los agentes privados que desarrollan los emprendimientos inmobiliarios y construyen edificios de alta calidad (Cuenya, 2012).

Por otro lado, cabe agregar que la oferta de viviendas promovida por este sector se encuentra desvinculada de las demandas habitacionales reales de la población de la ciudad. En primer lugar, existe una considerable brecha entre el incremento del parque residencial de la ciudad y el crecimiento de la población. Según el censo provincial de 2008, el aumento de población urbana entre el 2001 y 2008 para la ciudad de Córdoba fue de tan sólo 24.954 habitantes lo que equivale a un porcentaje del 1,9% mientras que las viviendas agrupadas y colectivas censadas, alcanzaron un incremento de casi el 780%<sup>19</sup>. Según estos datos, estaríamos frente a una sobreoferta de viviendas (Liborio, op. cit.). En segundo lugar, el auge de la construcción y densificación<sup>20</sup> de los barrios céntricos y pericentrales no ha producido la deseada disminución de los precios de la vivienda,

17. El Factor de Ocupación Total (FOT) es el coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, da como resultado la superficie total máxima edificable. Ese coeficiente depende de la zonificación asignada por la Municipalidad de Córdoba para la zona donde se localiza el terreno.

18. El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) consiste en el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación, por sobre la cota del predio. El valor del FOS depende de la zonificación que el municipio adopta para la ubicación del terreno.

19. En relación a esto entre 1980 y 1991 el número de casas desocupadas creció un 20% (de 20.472 a 24.218), en el período de 1991 a 2001 aumentó un 210% (de 2.218 a 74.331) según el informe de la Universidad Nacional de Córdoba, Se mira y no se toca (2008).

20. La densificación es un proceso que “resulta de las acciones de completamiento del tejido existente y de sustitución de tipos edilicios de menor explotación del suelo por otro de explotación más intensiva” (Diez, 1996 en Szanjnberg y Corda, 2007).

sino todo lo contrario, pues el precio del suelo<sup>21</sup> ha seguido creciendo al ritmo del precio de las viviendas y el número de viviendas construidas. De esa manera el *boom* de la construcción disminuyó, con su misma expansión, las oportunidades y posibilidades de acceder a la vivienda por parte de la clase baja dominada y media dominante.

En este contexto, como analizamos a continuación, las políticas habitacionales implementadas por el Estado sólo pudieron funcionar como medidas paliativas frente a la especulación del precio del suelo y al déficit habitacional. Es más, para numerosas investigaciones (Boito et al., op. cit.; De la Vega y Hernández, 2011; Capdevielle et al., op. cit.) dichas políticas profundizaron las dinámicas de segregación y fragmentación del espacio urbano en lo que respecta al aislamiento social, la desconexión del mercado de trabajo formal, el acceso a educación y los estigmas sociales. En este sentido, la estructura urbana, en tanto espacio socialmente producido, se constituyó en un factor clave en la (re)producción y ampliación de las desigualdades sociales.

#### **4.2. Las políticas habitacionales destinadas a la clase media**

Los agentes y las familias despliegan una diversidad de estrategias para alcanzar el bien habitacional (un lote y la vivienda), no sólo por su significación material, sino también por su componente simbólico. Bourdieu (2010) señala que la vivienda será motivo de inversiones económicas y afectivas particularmente importantes. Por otra parte, la vivienda puede ser definida como una configuración de servicios habitacionales (Yugnovsky, 1984) que incluyen la satisfacción de diversas necesidades (protección ambiental, seguridad, etc.) y que dependen de la accesibilidad relativa a otras viviendas, a los empleos, a los servicios de salud, de educación y transporte, es decir a lo que se denomina infraestructura urbana (Raggio, 1995). Más aún, como mencionamos, desde la perspectiva social del hábitat, la vivienda se concibe a partir de la necesidad (y como derecho humano) por sobre su carácter mercantil y como un proceso más que como un producto; y, como expresión del acto de habitar más que como un objeto.

Las características singulares de este bien de consumo (durable, de alto costo y de carácter mercantil) lo constituyen en una de las decisiones económicas más complejas y con múltiples efectos en todo el ciclo de vida de los agentes. Esta valoración del bien lo configura en un patrimonio, que es, a la vez, una inversión económica por el capital que representa, y una inversión social al ser una apuesta sobre el porvenir, o por ser posibilitador o limitante de oportunidades vitales (Rodríguez, et. al., op. cit.).

Las posibilidades de acceso a este bien dependen de una multiplicidad de factores (Bourdieu, op. cit.). Entre ellos, del volumen de capital poseído y, sobre todo de la estructura de ese capital. Es decir, del peso relativo del capital económico y del capital cultural, y principalmente de la evolución temporal de esas dos características (volumen y estructura) (Bourdieu, op. cit.). En segundo lugar, los factores del contexto, entre ellos, las políticas socio-habitacionales definen, en parte, el universo de opciones en el cual las familias toman decisiones y definen objetivos para dar respuesta a sus necesidades habitacionales. En este sentido, las estrategias que las familias desarrollan en torno al hábitat son modeladas por los factores del contexto que, desde su perspectiva, conforman alternativas que se les presentan como posibilidades objetivas y operan como “restricciones paramétricas” a sus prácticas (Pzeworski, 1982 en Di Virgilio, 2004). Por último,

21. Para un análisis de la suba de precios del suelo en la ciudad de Córdoba ver: Cisterna, C.; Monayar, V.; Pedrazzani, C. (2012). Estructura urbana y estructura de precios del suelo. Análisis de las transformaciones del espacio urbano en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba-Argentina. *Breves Contribuciones del I.E.G.* - N° 23.

cabe agregar que la vivienda y el entorno en el que se localiza demanda y desarrolla estrategias específicas.

Así pues, como planeta Arancibia (2013) retomando los planteos de Carlos Borsotti (1981), las familias “eligen” una vivienda y su localización en función de su situación económica actual, de su autopercepción y de la del entorno barrial, de la evaluación de sus capacidades económicas para hacer frente a los gastos que esa vivienda impone, etcétera. Cabe aclarar que las estrategias residenciales no necesariamente se constituyen en un plan coherente, integrado y planeado por los agentes. Por el contrario, son una combinación de aspiraciones a corto, mediano y largo plazo, combinadas con decisiones cotidianas que el investigador puede reconstruir como una “estrategia”, en el sentido de un conjunto de prácticas y decisiones ligadas entre sí. Se consideran las estrategias residenciales de los sujetos como decisiones tomadas, en parte, conscientemente, dentro de opciones restringidas particularmente por las condiciones materiales de vida (Przeworski, 1982).

En relación con esto, este apartado centra la mirada en los programas habitacionales del Estado provincial destinados a familias pertenecientes a la clase media. Como mencionamos, el Estado tiene un lugar destacado en la construcción de la oferta a través de sus políticas (o de los bancos) en materia de crédito (Bourdieu, op. cit.).

Durante el año 2005, el gobierno provincial de Juan Manuel De la Sota anunció dos programas de viviendas destinados a la clase media: *Hogar Clase Media* y *De inquilino a propietario*.

En el marco del primero, el gobierno provincial prometió 16 mil casas: 6 mil en Capital; 7 mil en el interior; y 3 mil para gremios y policías. En Mayo de 2006, fueron sorteados 16 mil *beneficiarios* a través de la lotería de Córdoba. Sin embargo, hasta enero de 2011, las obras no fueron ejecutadas y en julio de 2011 fueron entregadas las primeras 208 viviendas, en barrio Cabildo.

Ante la falta de respuestas, desde el 2007, las familias *beneficiarias* convergieron en un colectivo que comenzó a definir un objetivo común: “*hacer valer los derechos básicos constitucionales como es el acceso a la vivienda digna*” y “*perseverar en la lucha para alcanzar el objetivo de la vivienda propia*” (Blog Hogar Clase Media Mix). En este sentido, el conflicto habilitó la construcción de un *nosotros* colectivo –materializado, en un primer momento, en una ONG, y, posteriormente, en una asociación civil ‘Beneficiarios y Adjudicatarios de Planes de Vivienda’.

Las prácticas espaciales de este colectivo permitieron la *toma de la palabra* inscribiendo las prácticas de resistencia en la esfera pública. “*Tras 7 años de lucha conjunta y responsable, marchando por las calles de Córdoba para que se escuche nuestra voz*” (Blog Hogar Clase Media Mix).

Así, desde su conformación, la asociación civil ‘Beneficiarios y Adjudicatarios de Planes de Vivienda’ se dirigió, por un lado, a difundir la problemática. Y por el otro, a extender la disputa al plano legal. Así, entre la diversidad de prácticas puesta en marcha destacamos los *escraches* realizados al gobernador; toma simbólica de terrenos; cortes de calles; la utilización de herramientas de visibilización y articulación, el Facebook, blogs y las redes sociales. En el plano legal, los *beneficiarios* nucleados en la mencionada asociación civil, hicieron un reclamo judicial ante la Justicia en lo Contencioso Administrativo a través del abogado Eduardo Zeverín, para exigir la construcción de las viviendas y pedir, simultáneamente, una indemnización por daños y perjuicios, en virtud del tiempo transcurrido. En una primera etapa, 40 adjudicatarios presentaron sus expedientes bajo el caso *registro del beneficiario número 0026*.

En este proceso de lucha, la Asociación Civil estableció lazos con otras organizaciones e instituciones de la ciudad de Córdoba: la agrupación “Túpac Amaru”, La Comisión Provincial de Tierras, etc.

Hasta la actualidad, fueron entregadas 402 viviendas. La mitad en barrio Cabildo y el resto en Río Cuarto, además de las obras de infraestructura para 408 casas del llamado Clase Media Mix, al suroeste de la ciudad.

El segundo programa, *De inquilino a propietario*, cuenta, según los datos oficiales, con 471 viviendas terminadas y 56 en ejecución. Este programa surgió para dar respuesta a la demanda de un grupo social definido como “familias con capacidad de ahorro”, que abonaron un aporte inicial de \$10.000. La operatoria fue ejecutada por el Ministerio de Obras y Servicios Públicos, el Banco de Córdoba, la Cámara Argentina de la Construcción –delegación Córdoba- y la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba. Se desarrollaron 10 proyectos de diversas tipologías, ubicados en Córdoba capital, algunos con la modalidad de viviendas individuales y otros encuadrados en el Régimen de Propiedad Horizontal. Se produce aquí nuevamente la articulación entre los grupos “desarrollistas” y Estado (Michelazzo, 2011).

En el 2007- 2008, el Banco de Córdoba, con el apoyo del gobierno provincial, lanzó una nueva línea de créditos hipotecarios a tasa fija de hasta 40 mil dólares con el fin de facilitar el acceso de familias pertenecientes a la clase media a una vivienda propia. Dichos préstamos, se otorgaron a 30 años y con una cuota mensual de alrededor de mil pesos. En este contexto, muchos grupos empresariales comenzaron a fines de 2008 a producir desarrollos inmobiliarios aptos para estas operaciones crediticias. Tal es el caso de *Manantiales*, promovido por el Grupo Edisur que ofrece viviendas y lotes más pequeños y de menor costo financiados casi en un 70% por la operatoria del Banco de Córdoba. Esta situación refuerza la hipótesis de que la vivienda de construcción privada responde a la lógica de la mercancía (Liborio, op. cit.).

Posteriormente, encontramos otros dos créditos: *Tu Casa*, que funcionó desde 2010 hasta diciembre de 2011 y *Tu Hogar*. Ambos funcionaron con líneas hipotecarias a tasas subsidiadas del Banco de Córdoba. Los créditos fueron destinados a la compra de vivienda nueva o casi nueva (de no más de cuatro años de antigüedad) o para construcción. A través del Programa “Tu Casa”, el gobierno programaba otorgar 5546 créditos, mientras la línea hipotecaria “Tu Hogar” contemplaba que se entregaran 5 mil créditos a un plazo de entre 15 y 20 años. El ingreso familiar mínimo que se requiere es de 8.500 pesos para los préstamos a 15 años y de 8.000 para la opción de los 20 años de plazo.

Los programas de vivienda implementados por el Gobierno provincial desde 2005 hasta 2011, considerando el déficit habitacional existente, tuvieron un alcance muy reducido. Según el informe de la Universidad Nacional de Córdoba, *Se mira y no se toca*, de 359.404 hogares existentes en Córdoba capital, 173.743 se encuentran en situación de déficit habitacional.

Asimismo, estos programas habitacionales terminaron beneficiando a los grupos empresariales, contribuyendo a la demanda de viviendas nuevas o casi nuevas. En este contexto, como mencionamos, muchos grupos empresariales comenzaron a producir desarrollos inmobiliarios aptos para estas operaciones crediticias. Como plantea Bourdieu (2010), el Estado contribuye a *producir el estado del mercado de la vivienda* por medio de la ayuda financiera destinada a favorecer tal o cual manera de satisfacer los gustos en materia habitacional.

### 4.3. La política de Estado destinada a la clase baja dominada

#### 4.3.1. El desalojo como política de Estado: El programa provincial “Mi casa, Mi Vida”

Entre las políticas habitacionales destinada a las clases bajas, el Programa “Mi casa, Mi Vida”<sup>22</sup> constituye, a nuestro entender, uno de los más importantes, de los últimos años por su capacidad de modificar y estructurar el entramado urbano (Capdevielle et al., op. cit.). Este programa tuvo como objetivo la erradicación de 80 asentamientos de la ciudad y su posterior traslado a los nuevos barrios-ciudad (Ciudad de mis Sueños, Ciudad Evita, Ciudad de los Cuartetos, Ciudad Angelelli, entre otros) construidos por el gobierno provincial.

Como dieron cuenta una diversidad de investigaciones (Mandrini et al., op. cit.; y Capdevielle et al., op. cit.) el desplazamiento y re-localización puestos en marcha por esta política habitacional desarticuló los vínculos y las redes de intercambio que las familias de los diversos asentamientos sustentaban al interior de su espacio residencial y con la ciudad de Córdoba, modificando las condiciones y formas de vida de las familias. De esta manera, el desalojo implicó, para las familias involucradas, una pérdida de su capital espacial (Prévôt-Schapira, 2001) y social, junto con un proceso de cierre social, quedando limitados y condicionados al acceso del espacio considerado como bien social.

Los nuevos barrios- ciudad donde fueron trasladadas estas poblaciones, se ubican en zonas periféricas y alejadas del centro de la ciudad; en lugares de poco valor económico, con graves riesgos ambientales y de salud y con cobertura parcial de servicios, equipamientos y espacios públicos incompletos (Mandrini, et al., op. cit.). De este modo, esta política habitacional fomentó un acceso desigual a la infraestructura urbana y los servicios públicos (Marengo y Elorza, 2009).

Por otro lado, la construcción de los nuevos barrios- ciudad, a nuestro entender, y desde un punto de vista cualitativo, produjo una homogeneización urbana en grandes extensiones de la periferia de la ciudad, un paisaje monótono, anodino, inexpresivo, con una lógica proyectual simplista: tipología única y resolución constructiva con materiales y técnicas tradicionales para disminuir costos y satisfacer la lógica de la rentabilidad de las empresas. A su vez, esta homogeneización se enfatiza en términos socioeconómicos, por las similares características de las familias “beneficiarias”, definiéndose un tipo de ocupación del espacio urbano que adquiere las características de un moderno tugurio. Provocando, así, un cerramiento físico y simbólico de las familias relocalizadas (Avalle y De la Vega, 2010).

En definitiva, operar sobre la disposición del mapa de residencia representó un mecanismo que incidió en la configuración misma de los sujetos a los que se dirigió. Los identifica bajo un cierto perfil (beneficiario, vulnerable, etc.), los refiere a sus necesidades (analfabetos, enfermos, desnutridos, delincuentes, ocupados), les determina un lugar y, en consecuencia, un grado de accesibilidad a la ciudad (lejos, cerca, disponibilidad de vías y medios de transporte), les habilita o no conexiones con otros sectores (barrios vecinos, sitios baldíos), les confecciona un patrón de ingreso y consumo a partir de la provisión pública de determinados bienes y servicios (Avalle y De la Vega, op. cit.). En otras palabras, esta política habitacional construye un perfil de destinatario que se sustenta en una visión de ciudadano caracterizada por la disminución, ausencia o despo-

22. El programa provincial “Mi casa, Mi Vida” se enmarca dentro del Plan Emergencia de rehabilitación habitacional de grupos vulnerables afectados por las inundaciones en la ciudad de Córdoba, conocido también como el Plan de las 12.000 viviendas. Lo que distingue este programa del resto de planes liderados por el gobierno Provincial, es que contó con fondos del fondos del crédito otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo préstamo B.I.D. 1287 / OC – AR.



AMIENTO de las garantías y condiciones materiales que permitían un ejercicio real de los derechos propios (De la Vega, 2010).

En síntesis, la política de desalojo se sustenta en una noción restrictiva y esencialista del derecho a la vivienda, que la define sólo como unidad física individual (unidad edificio-lote de terreno) en oposición a la concepción de vivienda como hábitat. Estas políticas de urbanización restrictivas concretadas a través del Programa “Mi casa, Mi Vida”, se sustentan únicamente desde el prisma de la infraestructura material e ignoran el espacio como lugar de pertenencia donde las familias despliegan sus estrategias de reproducción social basadas fundamentalmente en la urdimbre de relaciones.

Es así como El Programa Provincial “Mi Casa, Mi Vida”, lejos de oponerse a las lógicas mercantiles y de la competencia, reprodujo y acentuó las desigualdades sociales. Asimismo, construyó al “otro” -quien “ni posee ni consume” como peligroso (Muxí, 2009)- e intentó situarlo y aislarlo espacialmente.

#### 4.3.2. La política de radicación in situ: El Programa de Mejoramiento Barrial en Argentina

Por otro lado, nos encontramos con el Programa de Mejoramiento Barrial en Argentina – ProMeBA– financiado en parte por el Banco Interamericano de Desarrollo<sup>23</sup> –BID– e implementado por el Estado Nacional. Desde el año 2000 este programa apunta a la radicación *in situ* de la población (Marengo y Elorza, 2010).

El ProMeBA enuncia el supuesto de que la promoción de una mejor calidad de vida es posible a través de la dotación de servicios y el mejoramiento de las condiciones sanitarias de las viviendas en los asentamientos existentes (Marengo y Elorza, op. cit.). Así, esta política, a diferencia del programa “Mi casa, Mi Vida”, interviene en la informalidad desde una concepción del hábitat integral y como proceso, apuntando a regularizar, en términos urbanos y dominiales, los asentamientos informales de la ciudad (Marengo y Elorza, 2009).

Sin embargo, diversas investigaciones empíricas enunciaron una serie de limitaciones. Por un lado, los rígidos criterios de elegibilidad impuestos en el diseño del programa por los organismos técnicos que centralizan la operatoria a escala nacional y las características de la informalidad urbana en el medio local (villas de emergencia localizadas en zonas ambientalmente degradadas, familias sin la titularidad del suelo que ocupan, alta densidad residencial, etc.) han limitado las posibilidades de implementación y los alcances de la operatoria (Marengo y Elorza, 2010).

Para Marengo y Elorza (op. cit.) el enfoque focalizador y residual de este programa, diseñados de manera estándar, busca de manera aislada superar condiciones de pobreza y vulnerabilidad social.

Al mismo tiempo, el programa evidencia una concepción restringida del protagonismo de los vecinos y su participación en los procesos de toma de decisiones referidos a su hábitat (Marengo y Elorza, op. cit.).

23. “Se ha financiado: el 60% con fondos del BID y el 40% restante con recursos nacionales, a través del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Esta operatoria ha destinado US\$ 8.0346.660 a proyectos ejecutados en la provincia de Córdoba” (Marengo y Elorza, 2010:84).

Por otro lado, como sostiene Monayar (2011), las políticas de regulación no consideran la diversidad de situación de informalidad. Esto se evidencia en la descripción de los planes, que sólo atienden población habitante en villas de emergencia a través de relocalizaciones, o loteos irregulares del Estado. En este sentido, los loteos fraudulentos o tomas de tierras no son consideradas en dichos planes, cuestión que se vuelve crítica en estos asentamientos, tanto por lo que implican en las condiciones de vida para los residentes, como por los problemas urbanos derivados de sus características de conformación.

En definitiva, ambos programas analizados -“Mi casa, Mi Vida” y ProMeBA- proponen diferentes intervenciones, sosteniendo dos concepciones de hábitat diferentes.

“Mi casa, Mi Vida” reproduce la postura “viviendista” desarrollada desde los años ‘70. Como mencionamos, este tipo de abordaje está dirigido a disminuir el déficit cuantitativo de viviendas, a través de la implementación de conjuntos habitacionales; esta lógica de intervención se expresa en la ejecución de proyectos idénticos (tipologías, diseño de espacios verdes y de equipamiento, etc.) sin reconocer rasgos culturales habitacionales de localización diferentes en la población destinataria (Marengo y Elorza, 2009).

Por el contrario, el ProMeBA promueve una noción de hábitat que lo presenta como un proceso, ya que entiende a la vivienda como un conjunto de bienes y servicios que pueden completarse gradualmente en el tiempo, reconociendo la capacidad constructiva y el valor económico de las unidades habitacionales de la población, interviniendo en la infraestructura básica y en mejoras de las condiciones sanitarias domiciliarias (Marengo y Elorza, op. cit.).

Sin embargo, más allá de las diferencias nombradas y de los avances conceptuales aportados por el ProMeBA a la hora de intervenir en la problemática del hábitat informal, ambas operatorias ejecutan las obras físicas a través de empresas privadas (medianas y grandes), promoviendo la reactivación de la industria de la construcción a través de la demanda estatal, dejando de lado opciones de construcción a través de cooperativas de trabajo o empresas locales, lo que podría promover el desarrollo económico de la población (Marengo y Elorza, op. cit.).

Cabe agregar que ambas políticas, (ProMeBA y “Mi casa, Mi vida”), a pesar de proponer intervenciones habitacionales diferentes, son financiadas por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y están destinadas a revertir condiciones deficientes de habitabilidad, a mejorar la calidad de vida de la población pobre e integrarlos a la ciudad. El análisis comparativo de estas políticas permite identificar sus alcances y limitaciones para abordar la problemática de la informalidad y la pobreza urbana (Marengo y Elorza, op. cit.).

Los rápidos y numerosos criterios de elegibilidad, en el caso de ProMeBA, dejan fuera de la operatoria a hogares con situaciones habitacionales deficitarias. En el caso del programa “Mi casa, Mi Vida” la localización periférica, la escala de las intervenciones y la baja mixtura social – espacial introducen una serie de interrogantes en relación con los efectos en términos de extensión urbana, segregación residencial socio- económica y fragmentación espacial (Marengo y Elorza, op. cit.).

#### 4.4. *Recapitulando*

Como analizamos, el ciclo inmobiliario alcista se vio facilitado no sólo por el cambio en el modelo económico sino también por la vinculación cada vez más estrecha entre los grupos empresariales y el Estado.

El Estado facilitó el desarrollo de importantes emprendimientos inmobiliarios a través de una multiplicidad de acciones y omisiones. Algunas de éstas fueron la eliminación de restricciones en las ordenanzas, la escaza recuperación de plusvalías urbanas para la ciudad, los convenios público-privados y la liberación de tierras estratégicas, que implicó la expulsión de los sectores más pobres a través del programa “Mi casa, Mi vida”. La política urbana se sustentó y se sustenta en un fuerte apoyo estatal al capital privado para la denominada revitalización de la ciudad, en el marco de la cual ésta aparece como un negocio.

Así, el mercado inmobiliario asumió un papel predominante en la configuración del espacio urbano, generando un proceso de hiper densificación de los barrios céntricos o pericentrales (entre estos, Nueva Córdoba y General Paz), segregación socio-espacial, congestión, proliferación de terrenos ociosos o subutilizados con fines de especulativos (barrio San Martín, Alberdi, etc.) y un aumento del precio del suelo y la vivienda.

En este contexto, las políticas habitacionales implementadas sólo pudieron funcionar como medidas palitativas frente a la mercantilización del precio del suelo y al déficit habitacional. Es más, el Estado, por medio de la ayuda financiera destinada a familias de clase media, contribuyó a *producir el estado del mercado de la vivienda* beneficiando a los grupos empresariales, que comenzaron a producir desarrollos inmobiliarios aptos para estas operaciones crediticias.

Por otro lado, como analizamos, las políticas habitacionales orientadas a la clase baja dominada –fundamentalmente el Programa “Mi casa, Mi Vida”- profundizaron las dinámicas de segregación y fragmentación del espacio urbano en lo que respecta al aislamiento social, la desconexión del mercado de trabajo formal, el acceso a educación y los estigmas sociales como demostraron numerosas investigaciones (Boito, et al., op. cit.; De la Vega y Hernández, op. cit.; Capdevielle et al., op. cit.). En síntesis, los efectos de estas políticas aportan a la configuración de una ciudad fragmentada, con la pobreza geográficamente concentrada en áreas periféricas. Modelo de ciudad que reproduce y potencia las desigualdades existentes (Reyna, 2005).

## 5. Conclusiones

Partimos de entender el conflicto y el antagonismo como inherentes al espacio urbano (Lefebvre, 1969 y 1972; Renna, 2010). Desde esta mirada, la ciudad es el resultado de las interacciones, estrategias, éxitos y fracasos de los distintos agentes sociales que la disputan en cada momento histórico. Como analizamos, estos agentes que producen lo urbano lo hacen condicionados por el lugar que ocupan en el espacio social.

Al mismo tiempo sostuvimos que para reflexionar sobre las desigualdades es preciso incorporar al espacio urbano. No se trata sólo de reconocer la especificidad material y temporal del espacio construido, que puede no corresponderse de manera mecánica con las dinámicas sociales, sino de tener presente su influencia en la (re)producción de la desigualdad (Segura, op. cit.).

Por esto, la ciudad constituye un ámbito relevante para la instrumentación de políticas públicas, en tanto es un factor clave en la (re)producción de desigualdades y un espacio privilegiado de valorización del capital. Desde esta mirada, se torna necesario, entonces, regular el uso del suelo y diseñar políticas que impacten en una distribución más equitativa de bienes y servicios urbanos (Arretche, 2010 en Segura 2014). Es decir, la intervención del Estado y la regulación no sólo los usos del suelo sino también del precio del mismo se vuelve imprescindible para reducir las asimetrías espaciales y sociales y, para mejorar la distribución de servicios y atributos urbanos posibilitando la existencia de la heterogeneidad social.

Sin embargo, desde la década del noventa, como pudimos analizar, la política urbana estuvo centrada en alcanzar condiciones de competitividad y atraer inversiones privadas a la ciudad. En este marco, se flexibilizaron las normativas de uso del suelo ampliando las oportunidades para el desarrollo de proyectos de iniciativa privada (Marengo, op. cit.).

Este es un proceso que se profundiza a partir de 2003, cuando en el marco de una nueva etapa de acumulación del capital, los grupos desarrollistas se convirtieron en uno de los principales artífices de las transformaciones socio- territoriales. Al mismo tiempo, la vivienda pasó a ser fundamentalmente un reaseguro de las inversiones y a reducida a su valor de cambio (Liborio, op. cit.).

Como analizamos, en este contexto, la política urbana se sustentó y sustenta en un fuerte apoyo estatal al capital privado para la revitalización de la ciudad. El Estado facilitó el desarrollo de importantes emprendimientos inmobiliarios a través de una multiplicidad de acciones y omisiones. Algunas de éstas fueron la reducción de las exigencias en las ordenanzas; la escasa recuperación de plusvalías urbanas para la ciudad; y, la liberación de tierras estratégicas que implicaron la expulsión de los sectores más pobres a través del programa provincial “Mi casa, Mi Vida”.

Por otro lado, los programas de vivienda implementados por el Gobierno provincial desde 2005 hasta 2011, tuvieron un alcance muy limitado, por no decir nulo, considerando el déficit habitacional existente.

En definitiva, las políticas públicas implementadas en el período analizado por el Estado Municipal (regulación del uso del suelo, convenios públicos- privados) y Provincial (programas de crédito y viviendas) han profundizado las desigualdades habitacionales entre las clases sociales, en lugar, de reducirlas.

## 6. Referencias bibliográficas

- Arancibia, Milena. (2013) Las condiciones habitacionales de la juventud en el Conurbano Bonaerense: hogares, viviendas y construcción de autonomía. VII Jornadas de Jóvenes Investigadores. Instituto Gino Germani, 7-9 noviembre.
- Arretche, Marta (2010) "Territorial Justice and Governance: Inequality in Brazilian Metropolitan Regions", texto para discussão 4, Centro de Estudos da Metrópole.
- Avalor, Gerardo y De La Vega, Candela. (2010) "Políticas públicas y territorio: viejos mecanismos de ordenación social. El caso del Programa habitacional "Mi casa, Mi Vida" en la ciudad de Córdoba" Congreso El Bicentenario desde una mirada interdisciplinaria: Legados, conflictos y desafío", Universidad Nacional de Córdoba, 27, 28 y 29 de mayo.
- Beltrán, Gastón. (2001). "La identidad empresarial". *Apuntes de investigación del CECYP*, N° 7.
- Boito, María; Cervio, Ana; Espoz, María Belén. (2009) "La gestión habitacional de la pobreza en Córdoba: el antes y después de las Ciudades- barrios". *Boletín Onteaiken*, n° 7, mayo, 50- 58.
- Borsotti Carlos. (1981), "La organización social de la reproducción de los agentes sociales, las unidades familiares y sus estrategias". *Revista Demografía y Economía*, Vol. XV, (2) 164-189.
- Bourdieu, Pierre. (2000). "Efectos de lugar". En: Bourdieu, Pierre (dir.) *La miseria del mundo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 119-124.
- Bourdieu, Pierre. (2010) [2000] *Las estructuras sociales de la economía*. Buenos Aires: Manantial.
- Búffalo, Luciana. (2008). "El uso del espacio público y la apropiación privada del espacio en la ciudad de Córdoba". *Proyección 5. Ordenamiento territorial en Argentina*. Año 4 - Vol 2 (5).
- Búffalo, Luciana. (2009) "La ciudad frente a las demandas del capital privado: el caso de la ciudad de Córdoba, Argentina, en el siglo XXI". *Gestión y Ambiente*. vol. 12, (1), 21-31.
- Cámara Empresarial De Desarrollistas Urbanos Córdoba (2013). *CEDUC*. Documento en línea. Disponible en: <http://www.ceduccba.com.ar/> [Consulta: 15 de abril de 2013].
- Caporossi, Celina. (2008) "Planes y Normativa de las ciudades. Planificación y crecimiento urbano en la ciudad de Córdoba". *Café de las ciudades*. Año 7. (73) Disponible en: [www.cafedelasciudades.com.ar/planes\\_normativas\\_73\\_p.htm](http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_normativas_73_p.htm) [Consulta: 15 de abril de 2013].
- Capdevielle, Julieta. (2014) (en prensa). "Los grupos "desarrollistas" y su incidencia en el espacio urbano de la ciudad de Córdoba, Argentina (1990- 2013)". *Revista Terra Nueva Etapa*. Vol. XXX.
- Capdevielle, Julieta; Ceconato, Diego y Mandrini, María. (2013). "Segregación urbana y mercantilización del territorio en la ciudad de Córdoba, Argentina: El caso de Villa La Maternidad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*". (9), 47- 71.
- Cisterna, Carolina; Monayar, Virginia y Pedrazzani, Carla. (2012). "Estructura urbana y estructura de precios del suelo. Análisis de las transformaciones del espacio urbano en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba-Argentina". *Breves Contribuciones del I.E.G.* (23), 31-53.
- Clichevsky, Nora. (2011) "Prólogo" En: Di Virgilio, María; Herzer, Hilda; Merlinsky, Gabriela y Rodríguez, María. (comp.) *La cuestión urbana interrogada. Transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas en Argentina*. Buenos Aires: Café de las ciudades, 9- 23.
- Ciccolella, Pablo y Baer, Luis. (2011) "Buenos Aires tras la crisis ¿Hacia una metrópoli más integradora o más excluyente?" En: Ciccolella, Pablo (ed.) *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. Quito: OLACCHI, 213- 245.
- Cosacov, Natalia. (2009) "Dinámica del capital y movilización de vecinos. Aproximaciones a un análisis microespacial de un conflicto urbano en un barrio de la ciudad de Buenos Aires". *Intersticios. Revista sociológica de pensamiento crítico*. Vol. 3 (2), 193- 204.
- Cuenya, Beatriz. (2004) "Grandes proyectos y teorías sobre la nueva política urbana". En: Cuenya, Beatriz; Fidel, Carlos y Herzer; Hilda. (Coords.) (2004) *Fragmentos sociales. Problemas urbanos en la Argentina*. Buenos Aires: Siglo veintiuno editores, 89-110.
- Cuenya, Beatriz. (2012) "Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflictos de intereses. Notas sobre la experiencia argentina". 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, 27-66.

- Cuenya, Beatriz; González, Eduardo; Mosto, Gustavo y Pupareli, Silvia. (2012) “Movilización de plusvalías en un gran proyecto urbano. El caso de Puerto Norte, 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, 67 -118.
- De La Vega, Candela. (2010) “Ciudades de exposición, ciudadanos en suspenso. El Programa “Mi Casa, Mi Vida” en la ciudad de Córdoba”, Congreso Internacional “Profundizando la democracia como forma de vida”. Rosario, Argentina 13 al 16 de mayo.
- 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, Ana y Ciuffolini María Alejandra (Comp.) *Política y territorialidad en tres ciudades argentinas*. Buenos Aires, Editorial Colectivo, 85- 111.
- Di Virgilio, María y Heredia, Mariana. (2012) “Presentación Dossier: Clase social y territorio”. *Quid 16 Revista del área de Estudios Urbanos*, (2), 4-19.
- Di Virgilio, María. (2004) “<<Casa se busca>> Explorando las relaciones entre estrategias habitacionales, redes sociales y políticas sociales”. En: Cuenya, Beatriz; Fidel, Carlos; Herzer, Hilda. (Coords.) *Fragmentos sociales. Problemas urbanos en la Argentina*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, 211- 233.
- Dossi, Mariana. (2012) “Debates sobre la acción empresarial organizada: aportes para la elaboración de la acción corporativa empresaria”. *Revista Papeles de Trabajo*, Año 6, (9) 58-83.
- Falú Ana y Marengo, Cecilia. (2004) “Transformaciones urbanas: estrategias y desafíos de la gestión local”. En: Cuenya, Beatriz; Fidel, Carlos y Herzer; Hilda. (Coords.) *Fragmentos sociales. Problemas urbanos en la Argentina*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, 133- 149.
- Félix, Mariano y López, Emiliano. (2010). “La dinámica del capitalismo periférico posneoliberal- neodesarrollista. Contradicciones, barreras y límites de la nueva forma de desarrollo en la Argentina”. *Revista Herramientas* (45), 109 – 123.
- Giddens, Anthony. (1995) *La construcción de la sociedad. Bases para la teoría de la estructuración*. Buenos Aires: Amorrortu Editores.
- Grupo Ecipsa. Creadores De Riqueza (2013). *Creación de Hitos*. Documento en línea. Disponible en: <http://www.ecipsa.com/valleescondido.html> [Consulta: 15 de abril de 2013].
- Grupo Ecipsa. Creadores De Riqueza (2013). *Alianzas estratégicas*. Documento en línea. Disponible en: <http://www.ecipsa.com/nelljoyindustriessa.html> [Consulta: 15 de abril de 2013].
- Harvey, David. (2007). *Urbanismo y desigualdad social*. España: siglo XXI.
- Hogar Clase Media Mix. Asociación Civil. (2014) Nuestra Historia: Nuestra Lucha Disponible en: <http://hcmmix.blogspot.com.ar/#!nostros/c1sv8> [Consulta: 10 de abril de 2014].
- Jirón, Paola. (2010) Posibilidades de Socialización e integración. La movilidad en Santiago de Chile”, en *Mutaciones de lo colectivo: Desafíos de integración* (Actas de la tercera escuela Chile-Francia, Cátedra Michel Foucault, Casa Central de la Universidad de Chile, Santiago, 20- 22 de abril de 2009), 103-122.
- Jirón, Paola; Lange, Carlos y Bertrand, María. (2010) “Exclusión y desigualdad espacial. Retrato desde la movilidad cotidiana”. *Revista INVI* (68), 15-57.
- Lefebvre, Henri. (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ed. Península.
- Lefebvre, Henri. (1971). *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Ed. Península.
- Lefebvre, Henri. (1972) *La revolución urbana*. Madrid: Alianza Editorial.
- Lefebvre, Henri. (1976). *Espacio y política. El derecho a la ciudad II*. Barcelona: Ed. Península.
- Liborio, Miriam. (2013) *La vivienda agrupada y colectiva de gestión privada. Aportes para una revisión disciplinar*. Córdoba: Advocatus.
- Mandrini, María; Capdevielle, Julieta; Ceconato, Diego. (2010) “Políticas neoliberales y resistencia en el territorio de Córdoba, Argentina.” *Revista URBANO*, (22), 47-71.
- Marengo, Cecilia y Elorza, Ana. (2009) “Globalización y política urbanas. La política habitacional focalizada como estrategia para atenuar condiciones de pobreza urbana: los programas implementados en Córdoba y los desafíos pendientes”. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, Volumen 8, (8), 7- 33.
- Marengo, Cecilia y Elorza Ana. (2010) “Calidad de vida y Políticas de Hábitat: los programas de mejoramiento barrial en Córdoba - Argentina. Caso de Estudio: Barrio Malvinas Argentinas”. *Bitácora Urbano Territorial*, vol. 17, 79 -94.

- Marengo, Cecilia. (2013) "Extensión urbana e intervenciones habitacionales. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina)" *Revista Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. Vol. 6, (12), 208-301.
- Michelazzo, Cecilia. (2011). "De la ciudad espectacular a la ciudad laberinto. La expropiación del espacio y la experiencia urbana". *Boletín Onteaiken*. Mayo (11), 69- 80.
- Monayar, Virginia. (2011) "Informalidad urbana y acceso al suelo. Acciones y efectos de las políticas habitacionales en la ciudad de Córdoba, Argentina". *Revista Territorios* (24), 113- 130.
- Morales- Schechinger, Carlos. (2005). Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano. Material bibliográfico ofrecido para el curso virtual "Mercado de suelo urbano en América Latina", Lincoln Institute of Land Policy.
- Muxí, Zaida. (2009). *La arquitectura de la ciudad global*. Buenos Aires: Nobuko.
- Núñez, Ana. (2009) "De la alienación, al derecho a la ciudad. Una lectura posible sobre Henri Lefebvre". *Revista THEOMAI. Estudio sobre Sociedad y Desarrollo*. Segundo semestre (20), 34-48.
- Gobierno De La Provincia De Córdoba. Secretaría General De La Gobernación Dirección General De Estadística Y Censos (2008). *Anuario estadístico provincial, Córdoba en cifras*. Documento en línea. Disponible en: [http://web2.cba.gov.ar/actual\\_web/estadisticas/anuario2008/index.htm](http://web2.cba.gov.ar/actual_web/estadisticas/anuario2008/index.htm) [Consulta: 12 de diciembre de 2013].
- Oszlak, Oscar. (1991) *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Buenos Aires: CEDES- Humanitas.
- Prévôt Schapira María. (2001) "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades" *Perfiles Latinoamericanos*. Diciembre, (19), 33-56.
- Przeworski, Adam. (1982) "La teoría sociológica y el estudio de la población: Reflexiones sobre los trabajos de la Comisión de Población y Desarrollo de CLACSO". En *Reflexiones teórico-metodológicas sobre investigaciones en población*. México: El Colegio de México - Centro de Estudios Económicos y Demográficos.
- Raggio, Liliana. (1995) "Un lugar en la ciudad. Alternativas habitacionales en los tiempos de la crisis". En: Grillo, Oscar; Lacarrieu, Mónica y Raggio, Liliana. *Políticas Sociales y Estrategias habitacionales*. Buenos Aires: Espacio Editorial, 23-61.
- Renna Gallano, Henry. (2010) "Los movimientos sociales y la ciudad". *Revista Proposiciones, Pensar la ciudad*. (37), 74-82.
- Reyna, Roberto. (2005) "Desigualdad social y segregación territorial. Los reasentamientos forzosos y la agonía de la ciudad tradicionalmente integradora." *Desafíos Urbanos*. Mayo/Junio. CECOPAL. (49).
- Rodríguez, María; Di Virgilio, María; Vio, Marcela. (2007) *Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socioespacial en el área metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: El autor- AEU-IIGG/FSOC-UBA
- Rodríguez, María. (2010). "Las políticas habitacionales argentinas post 2001: Entre la gestión de la 'emergencia' y la emergencia de la producción autogestionaria". *Revista OSERA*, (3), 1-21.
- Rodríguez, Marcela; Taborda, Alberto; Eula, Mónica; Camisasso, Mónica; White- Guglielmelli, Ana. (2011) "La evaluación de las políticas habitacionales. Significaciones y estado del arte". *Serie de Investigación n°1*. Escuela de Trabajo Social.
- "Se mira y no se toca. Costos sociales del auge inmobiliario". *HOY la Universidad: periódico de la Universidad Nacional de Córdoba*. N° 39. Mayo de 2008. <http://www.hoylauniversidad.unc.edu.ar/papel/edicionesanteriores/pdf/Hoy%20la%20Universidad%20No%2039.pdf> [Consulta: 5 de julio de 2013].
- Segura, Ramiro. (2012) "Elementos para una crítica de la noción de segregación residencial socio-económica. Desigualdades, desplazamientos e interacciones en la periferia de La Plata". *Revista Quid* 16, (2), 106-132.
- Segura, Ramiro. (2014) "El espacio urbano y la (re)producción de desigualdades sociales. Desacoples entre distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas". *Working Paper Series* (65), 1- 31.
- Svampa, Maristella. (2008) *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Editorial Biblio.
- Szanjnberg, Daniela y Corda, Christian. (2007) "Las políticas urbanas en su laberinto. El Código de planeamiento Urbano de Buenos Aires o la quimera de la planificación: la densificación vertical de la Avenida Pedro Goyena, en Caballito y Flores" *Revista digital Café de la ciudades*, Disponible en: [http://www.cafedelaciudades.com.ar/politica\\_54.htm](http://www.cafedelaciudades.com.ar/politica_54.htm) [consulta: 12 de noviembre de 2013].
- Valdés, Estela. (1999). "La ciudad dual y los nuevos fragmentos urbanos: los guetos de la riqueza". *Administración Pública y Sociedad* (12), 1- 16.

- Vidal- Koppmann, Sonia. (2007) *Transformaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo xx. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Tesis de doctorado. FLACSO- sede Argentina. Doctorado en Ciencias Sociales.
- Von Lücken, Marianne. (2013) “Análisis del conflicto en torno a la construcción del Puente Letizia en la ciudad de Córdoba (Argentina)”. *Quaderns-e*, 2, (18), 112-128.
- Yujnosvk, Oscar. (1984) *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955-1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

## Sobre la autora

### JULIETA MARÍA CAPDEVIELLE

Doctora por el Centro de Estudios Avanzados de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina, asimismo realizó sus estudios de Licenciatura en la Escuela de Ciencias de la Información de la Universidad Nacional de Córdoba. Actualmente es becaria posdoctoral del Consejo Nacional de Ciencia y Técnica de la Nación (CONICET). Miembro del Programa de Investigaciones: “Reproducción social y dominación desde la sociología de Bourdieu” dirigido por Alicia B. Gutiérrez. Sus líneas de investigación actuales son las transformaciones urbanas de la ciudad de Córdoba. Algunas de sus publicaciones son: Segregación urbana y mercantilización del territorio en la ciudad de Córdoba, Argentina: El caso de Villa La Maternidad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*. (en co-autoría con Ceconato, Diego y Mandrini María Rosa) N°9, pp. 47-71 y El concepto de habitus: con Bourdieu y contra Bourdieu. *Revista Andaluza de Ciencias Sociales*, Departamento de Sociología, Universidad de Sevilla, España. N° 10, pp. 31- 45.