



QUID 16. Revista del Área de Estudios Urbanos

ISSN: 2250-4060

quid16@gmail.com

Universidad de Buenos Aires

Argentina

Ferrero, María Mercedes

De rentas y despojos. Un análisis de la dinámica inmobiliaria actual en las ciudades de Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) y La Paz (Bolivia)

QUID 16. Revista del Área de Estudios Urbanos, núm. 12, 2019, -Mayo, pp. 42-67

Universidad de Buenos Aires

Buenos Aires, Argentina

Disponible en: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=559666850003>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc

Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal

Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

De rentas y despojos. Un análisis de la dinámica inmobiliaria actual en las ciudades de Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) y La Paz (Bolivia)

María Mercedes Ferrero

Doctora en Estudios Sociales de América Latina.
Profesora de la Facultad de Ciencia Política y Relaciones Internacionales.
Universidad Católica de Córdoba. Argentina.

E-mail: ferreromer@hotmail.com

Fecha de recepción: 15/03/2019

Aceptación final del artículo: 18/07/2019

El trabajo propone un análisis específico de los efectos y condiciones espaciales de la nueva dinámica inmobiliaria en las ciudades de Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) y La Paz (Bolivia); en el contexto de los desplazamientos desde el viejo mercado de la construcción al empresarismo y una incipiente predominancia financiera en la producción del espacio. Parte de la hipótesis de que el despliegue actual de las formas capitalistas de producción del espacio somete al territorio urbano a los designios de las estrategias de reproducción y acumulación de los capitales de promoción, delineando un fenómeno de arrasamiento-reordenamiento de las ciudades, que trastoca profundamente las connotaciones y dinámicas espaciales previas. Y luego se enfoca en la identificación de cuatro tipos de operaciones espaciales que caracterizan la producción empresarial de ciudad: 1) densificación, 2) anexión/incorporación, 3) revalorización y 4) zonificación. En el análisis, las mismas son entendidas como acciones de “destrucción propositiva” del espacio urbano, que permiten generar y captar distintas rentas urbanas, sirviéndose de diferentes medios de despojo que buscan superar el llamado “obstáculo del suelo”. Los datos y análisis que se presentan son resultado de una investigación realizada durante los años 2013-2018 en las ciudades bajo estudio, que contó con entrevistas en profundidad con los principales actores empresariales del sector de la construcción e inmobiliario.

Palabras clave: Nueva Dinámica Inmobiliaria; Destrucción Propositiva; Rentas Urbanas; Medios de Despojo.

About rents and dispossession. An analysis of the current real estate dynamics in the cities of Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) and La Paz (Bolivia)

The work proposes a specific analysis of the spatial effects and conditions of the new real estate dynamics in the cities of Asunción (Paraguay), Córdoba (Argentina) and La Paz (Bolivia); in the context of the displacements from the old construction market to the entrepreneurship and incipient financial predominance in the production of space. Part of the hypothesis that the current deployment of the capitalist forms of production of space subjects the urban territory to the designs of the strategies of reproduction and accumulation of promotional capital, outlining a phenomenon of devastation-reordering of cities, which upsets profoundly the previous connotations and spatial dynamics. And then it focuses on the identification of four types of spatial operations that characterize the business production of the city: 1) densification, 2) annexation / incorporation, 3) revaluation and 4) zoning. In the analysis, they are understood as actions of "proactive destruction" of the urban space, which allow generating and capturing different urban rents, using different means of dispossession that seek to overcome the so-called "soil obstacle". The data and analysis presented are the result of research conducted during the years 2013-2018 in the cities under study, which included in-depth interviews with the main business players in the construction and real estate sector.

Keywords: New real estate Dynamic; Propositive Destruction; Urban Rents; Dispossession Means

Introducción

La primera década del siglo XXI encontró a las tres ciudades bajo estudio¹ atravesando acelerados procesos de reestructuración y reconfiguración urbana. Un contexto internacional de alta rentabilidad de los *commodities*, sumado a políticas macroeconómicas que -propugnadas desde gobiernos con distintos signos

¹ Este trabajo propone un estudio de casos múltiple de tres ciudades latinoamericanas. En los tres casos se trata de ciudades metropolitanas de gran importancia en su marco nacional. Asunción con un PBI de 897 millones de dólares (9,8 % del PBI nacional) y una población de 1.621.261 habitantes, se ubica indiscutiblemente como primera ciudad del Paraguay. La ciudad de La Paz con un PBI de 680 millones de dólares (6,3% del PBI nacional) y una población de 1.468.299, se ubica como segunda ciudad de Bolivia luego de Santa Cruz de la Sierra (8,4% del PBI nacional). Córdoba con un PBI de 11.021 millones de dólares (3,5% del PBI nacional) y una población de 1.456.843, se ubica por detrás de Buenos Aires (27% del PBI nacional) y de Rosario (aproximadamente un 5% del PBI nacional). No obstante ello, la selección de los casos respondió a un criterio de máxima diferenciación, tratándose de tres ciudades con características geopolíticas y naturales diferentes. Asunción es una ciudad costera-riberiega, ubicada a 43 metros sobre el nivel del mar, con una superficie de 117 km² y una densidad de 4.377 hab/km², con importancia creciente a nivel regional. En el caso de La Paz se trata de una ciudad andina con una superficie de 423 km² y una densidad de 1.861.2 hab/km², ubicada a 3.640 metros sobre el nivel del mar, siendo sede administrativa del gobierno nacional, pero con escaso peso a nivel regional. Por su parte, Córdoba se caracteriza por ser una ciudad metropolitana con una superficie de 576 km² y una densidad de 2.308,3 hab/km², ubicada a una altura entre 352 y 544 metros sobre el nivel del mar en la región pampeana del país, con relativo peso a nivel regional.

políticos- se sostuvieron en el despliegue y profundización de modelos económicos extractivos y de producción primaria, y políticas públicas locales que patrocinaron la modernización y refuncionalización urbanas; generaron un escenario propicio para el arribo y desarrollo de capitales y proyectos rentables de inversión, de la mano de la extensión del sistema de promoción inmobiliaria.

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

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

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

Todas estas “imágenes urbanas” colaboraron para que no experimentáramos sorpresa alguna cuando, desde las primeras entrevistas, todos nuestros interlocutores (vecinas, referentes barriales, empresarios, funcionarios, etc.) refirieran a la actualidad de su ciudad como un “boom”. Además, la “foto” de *esos* fragmentos urbanos, ilustraba la preeminencia de constructoras, inmobiliarias y desarrolladoras en la ciudad, junto con la progresiva instauración de un modelo de realidad y vida urbana estrictamente ajustado a una lógica económico-mercantil. Y es que, en la convergencia de los fenómenos de urbanización y la fase contemporánea del capital financiero, los territorios urbanos se vuelven sumamente vulnerables a los flujos de capital especulativo y ficticio, los cuales –pudiendo tanto minar como estimular el desarrollo capitalista (Harvey, 2012)- son frecuentemente utilizados para imponer salvajes destrucciones de la espacialidad.

Aquí sostenemos que, en estas ciudades del capitalismo periférico, el sistema de promoción inmobiliaria -como forma propiamente capitalista de producción del espacio urbano (Topalov, 1979)- no logra extenderse sino a raíz de una incipiente

pero creciente financiarización de las economías nacionales. Puntualmente, en el contexto del último auge del ciclo económico en la región, traccionado por la alta rentabilidad de los productos primarios de exportación -*commodities*. Ello resulta en el desarrollo de un patrón común y *tendencialmente* dominante en la producción del espacio urbano en estas ciudades, con independencia –o a pesar– de su enorme heterogeneidad geográfica, política, económica, social y cultural.

Preliminarmente, lo definimos como la subordinación directa de porciones crecientes de tierras y espacios de la ciudad -y de la forma urbana misma- a la lógica empresarialista y a las dinámicas de valorización de flujos de capitales no-productivos y especulativos, por medio de la introducción y producción a mediana y gran escala de *novedosos* productos inmobiliarios y formatos urbanísticos homogéneos que imitan emprendimientos mercantiles foráneos². Desde nuestra perspectiva, la enorme liquidez y el desarrollo de iniciativas de promoción inmobiliaria para el encauzamiento de esos capitales en la producción de *nuevas ciudades* dieron inicio a fenómenos de *arrasamiento-reordenamiento de los territorios urbanos* en los tres casos; con una escala y una velocidad en las transformaciones espaciales sin parangón en épocas anteriores.

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

Nos interesa remarcar aquí, de manera algo esquemática e introductoria, algunas tendencias y características comunes que tuvieron las modificaciones en el sector y en los modos de producción de la ciudad en los casos de estudio. Se trata del paso de un sector constructor-inmobiliario urbano:

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

² Esta matriz común de producción del espacio no quita que existan matices y diferencias entre las ciudades, debidas principalmente a los disímiles niveles o grados del desarrollo económico en general, y del sector inmobiliario en particular, así como a su peso relativo en la economía local, nacional y regional. Estas diferencias –cuyo abordaje está fuera de los objetivos del artículo– condicionan el grado de desarrollo del nuevo patrón de producción del espacio, pero no impiden su despliegue.

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

- la producción y promoción inmobiliaria abocada a nuevos formatos urbanísticos y productos inmobiliarios, tales como: edificios multifamiliares, condominios y barrios cerrados, shoppings y centros comerciales, urbanizaciones con *amenities* y edificios corporativos;

- la aceleración de los ritmos de la circulación de los capitales en el sector y una diversificación sus fuentes de origen, marcada por la incipiente financiarización de su lógica y forma de funcionamiento;

- la predominancia y conducción de la producción de ciudad por parte de grupos empresariales o corporaciones constructivo-inmobiliarias (“desarrollistas” o “desarrolladoras”), en cuyas estrategias el management y el marketing ocupan un lugar central;

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

Dicho esto, nos concierne en este artículo enfocarnos específicamente en las operaciones espaciales que caracterizan la producción empresarial de ciudad en estos contextos, a los fines de identificar los efectos concretos de las transformaciones en curso y dar cuenta de la funcionalidad que cada una tiene en dicho modelo de acumulación urbana. Para ello, en el primer apartado desarrollamos algunas “pistas teóricas”, y en el segundo y tercero nos concentramos en un análisis de contenido de entrevistas mantenidas con 25 empresarios inmobiliarios en las tres ciudades³. Recuperamos en sus relatos marcas discursivas que dan cuenta de sus estrategias de acceso al suelo y generación de rentas.

El suelo en la ciudad capitalista: renta y especulación

Siguiendo los aportes que a la teoría de la renta hizo el mismo Marx, Jaramillo (2003) explica que, también en el caso urbano, el precio del suelo se forma o construye a través de la capitalización de la renta, esto es, del modo en que los propietarios de la tierra, a través de su control jurídico sobre el suelo⁴ y bajo ciertas circunstancias económicas, logran capturar una parte del valor generado

³ En la ciudad de Asunción se concretaron 7 entrevistas con empresarios, tratándose de 2 inmobiliarias, 1 constructora y 4 desarrolladoras; en la ciudad de La Paz 7 entrevistas, correspondientes a 5 constructoras, 1 inmobiliaria y 1 constructora-inmobiliaria; y en Córdoba 11 entrevistas, tratándose de 9 desarrolladoras, 1 inmobiliaria y 1 constructora-financiera. Para mayor información contextual sobre los entrevistados, dirigirse al anexo 1.

⁴ No nos ocuparemos aquí de las diferencias de funcionamiento e interrelaciones entre el mercado formal e informal de suelo. En todo caso, debemos advertir que la tenencia del suelo no se da en todos los casos bajo la forma de su control jurídico y propiedad legal; y que lo nos interesa es siempre mirar las relaciones sociales, económicas y políticas que la organizan.

por los procesos productivos que requieren del suelo para su operación. Pero que, en el contexto de la ciudad, esto sucede con un nivel de complejidad mayor.

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

1) Rentas urbanas primarias, ligadas a la construcción como proceso productivo:

Diferencial tipo 1: determinada por las características geomorfológicas (capacidad portante, pendiente, anegabilidad, etc.) o condiciones de constructibilidad del terreno; así como por la dotación de redes de servicios/valores de uso tales como electricidad, agua, alcantarillado, etc. Condiciones que impondrán menores o mayores costos/inversiones a la hora de la edificación.

Diferencial tipo 2: modalidad relacionada con la técnica de construcción en altura, que permite construir más metros cuadrados en menor superficie. Se trata de una técnica cara, el constructor sólo estará dispuesto a desarrollarla en aquellos sitios en que los consumidores estén dispuestos a pagar un sobreprecio por la localización (por eso se vincula con las rentas secundarias). Mediante la acumulación de espacio construido en un mismo lote, que tiene un sobreprecio, el capitalista logra obtener una ganancia excepcional.

Absoluta urbana: derivada del hecho de tratarse de un terreno o lote urbano, con enlazamientos espaciales con otros inmuebles y actividades urbanas, con cierta dotación de infraestructura (vialidad, servicios públicos, etc.). Se trata de la magnitud mínima de renta con la que cuentan todos los lotes urbanos, incluso los más marginales. Este carácter urbano del suelo, no puede ser producido de manera unilateral por un capital individual aislado.

2) Rentas urbanas secundarias, dependientes de la actividad urbana que se realice/vaya a realizarse en determinada porción del espacio urbano (comercio, vivienda, industria, etc.). Se trata de rentas configuradas por fenómenos colectivos, dependientes de patrones de comportamiento que tienen un componente técnico (accesibilidad, articulación de actividades) pero no se agotan en ello, sino que suponen distintas formas de convención social. Entre ellas podemos mencionar: *renta diferencial de comercio, de vivienda, de monopolio de segregación, de monopolio industrial.*

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

en la ciudad capitalista. Tienden a prevalecer aquellos usos que arrojan rentas superiores a las otras.

Jaramillo (2003) introduce los movimientos del mercado de suelo en la ciudad capitalista, clasificándolos en:

1) *estructurales generales*: una tendencia de largo plazo, generalmente ascendente, de los precios del suelo.

2) *coyunturales generales*: obedecen a fenómenos transitorios que tienen origen en otros mercados con los cuales está vinculado el mercado de suelo, y que transmite sus fluctuaciones hacia allí (por ejemplo: la dinámica financiera).

3) *estructurales particulares*: movimientos bruscos que sufren determinados terrenos o zonas específicas, pero que no responden a fenómenos transitorios, sino que se asientan en la transformación y crecimiento estructural de las ciudades. Aquí el autor identifica dos determinantes principales: los cambios en los usos de los terrenos y los cambios en las densidades de edificación.

Estos movimientos del mercado de suelo urbano, constituyen la base de la existencia de agentes que buscan captar las ventajas generadas por las sucesivas modificaciones en los precios. Por un lado, para los usuarios finales de los inmuebles estos constituyen no sólo un bien de uso sino también un medio de ahorro, resguardo o inversión. Pero además, surgen agentes económicos especializados en la captura de los incrementos de precio, que pueden operar en una lógica de *especulación pasiva*: en donde su papel se limita a la compra de suelo antes de que ocurra su apreciación, y a su posterior venta, logrando ganancias extraordinarias que no dependen de su incidencia o contraprestación en el entorno urbano, pero sí de su acceso a información privilegiada y asimétrica. O en una lógica de *especulación inductiva*: la que ocurre cuando existen agentes con gran capital y capacidad para desarrollar porciones del espacio urbano e incidir con su acción en los lugares, transformando el uso, la densidad, etc. En estas operaciones generalmente los promotores adquieren el suelo a un precio correspondiente a rentas moderadas y, por su condición de organización de la producción de espacio construido, logran luego vender a precios que se corresponden con su nuevo uso, es decir, con rentas superiores⁵.

Es por ello que Topalov (1979) sostiene que, en la ciudad capitalista, los precios de los terrenos están determinados por el precio de la demanda capitalista de suelo. O más precisamente, por la jerarquía de los precios de demanda de los agentes que valorizan el capital al transformar el uso del suelo (promotores y desarrolladores). De lo que resulta que la valorización del capital inmobiliario actúa como motor de la formación de la estructura de los precios del suelo en la ciudad, ordenando la zonificación de sus usos, a partir de la tasa de beneficio de su «más elevado y mejor uso».

⁵ Mientras que el especulador pasivo depende enteramente de la dinámica general de transformación de la estructura de usos y precios de suelo, la especulación inductiva logra, en cierta manera, dirigir e inducir los sitios, lugares, usos y precios. Como su accionar involucra la actividad productiva, aparece como tal, en lugar de como una práctica especulativa; pero lo real es que promotores y desarrolladores combinan, al menos, estos dos tipos de estrategias.

Dicho autor analiza el lugar que ocupa la renta del suelo en las operaciones inmobiliarias y dirige el análisis a la determinación de la demanda capitalista de suelo por parte de aquellas. Sostiene que en las operaciones y decisiones de los promotores intervienen distintos factores, que se ordenan en un cálculo hacia atrás, efectuando sustracciones sucesivas a partir de los precios actuales de mercado de las mercancías inmobiliarias: 1) el precio de producción localizada del edificio (costo de la construcción en sí sumado al costo de acondicionamiento del terreno; que puede incluir simplemente costos de conexión con las redes de servicios, o bien, costos extras como demoliciones e, incluso, desalojos poblacionales)⁶; 2) la ganancia mínima o media del capital de promoción, es decir: la tasa de ganancia que esos mismos capitales podrían obtener en otra inversión, incluso fuera del mercado inmobiliario.

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

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

La propiedad capitalista del suelo y la promoción inmobiliaria tienden a converger, al mediano plazo, para el establecimiento del uso capitalista más óptimo del suelo; sus contradicciones no derivan en incompatibilidad (Jaramillo, 2003). En cambio, los propietarios o tenedores del suelo no capitalistas oponen al capital una real contradicción desde el momento en que se niegan a vender o venden fundados en una racionalidad distinta, obturando la realización de las sobreganancias de localización. Para ellos, el suelo no aparece como una mercancía, sino como un valor de uso, un bien valorado y cuidado por heterogéneas razones. Esta contradicción da origen a una multiplicidad de conflictos en la ciudad capitalista; conflictos que asumen en la actualidad un matiz de creciente violencia.

⁶ Disminuir los costos de acondicionamiento, aumenta los márgenes de sobreganancia de localización (Topalov, 1979), por lo que se trata de un elemento diferencial fundamental a la hora de definir una operación.

Destrucción propositiva: rentas urbanas y efectos en la configuración de ciudad

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

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

En tal escenario, las determinaciones de la rentabilidad se imponen por sobre las demás valoraciones posibles de los usos y disposiciones urbanas (ambientales, sociales, de resguardo cultural, etc.), produciendo el mencionado fenómeno de *arrasamiento-reordenamiento urbano* que, no solamente trastoca a gran escala los valores de uso y espacios históricos de la ciudad (localizaciones, distribuciones, formatos habitacionales, etc.), sino que comienza a delinear todo un reordenamiento político de la misma.

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

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

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

Los *medios de despojo* refuerzan la *movilidad* en la producción del espacio urbano⁷ a partir de la redefinición y recreación permanente de las connotaciones, características y fronteras espaciales⁸. Al mismo tiempo, resuelven el anclaje –la inmovilización– de los capitales financieros al territorio. Es el accionar de los agentes del capital el que sustenta en buena medida –y en periodos muy cortos de tiempo– la transformación de grandes extensiones de suelo que pasan de ser consideradas *campo a ciudad*, de *periferias a nuevas centralidades*, de *zonas degradadas a vanguardias del desarrollo urbano*, etc.; con la consecuente habilitación y apropiación de nuevas rentas urbanas.

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

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

La promoción inmobiliaria y el despliegue de la lógica financiera en la producción del espacio traen consigo la desintegración de la organización espacial previa, o bien la integración de sus resultados en su propio despliegue. Dichas transformaciones adquieren la forma de la *destrucción creativa* o *destrucción propositiva* (Harvey, 2012), involucrando en un mismo movimiento económico-político acciones de destrucción/despoblamiento y de reconstrucción/repoblamiento de los territorios, en las que el polo del *arrasamiento* de las anteriores configuraciones espaciales se muestra tan relevante como las dinámicas de *reordenamiento* posteriores a las que da lugar.

Es también por esta vía que los agentes del capital buscan superar las limitaciones relativas al ciclo del capital en el sector derivadas del *obstáculo del suelo*, y ampliar sus posibilidades de desarrollo en el mercado inmobiliario, ya sea volviendo disponibles nuevas tierras, o explotando al máximo aquellas que ya poseen. Miele (s/f en Carlos, 2015) llama la atención acerca de las contradicciones inherentes a la migración de capitales hacia la producción del espacio. Señala, siguiendo a Bothelo (2005), tres *obstáculos* a la reproducción del capital en el sector inmobiliario: la propiedad privada de la tierra, la valorización del suelo urbano y la *escasez* del espacio⁹.

En primer lugar, la propiedad privada del suelo urbano, condición central de la reproducción capitalista, se torna también impedimento para el avance del nuevo

⁷ Requerimiento indispensable de la absorción de capitales y las estrategias de acumulación/expropiación inmobiliarias.

⁸ Desde una perspectiva alternativa, Abramo (2006) propone una crítica a la síntesis ortodoxa de “la mano invisible del mercado” que pretende que la misma se dirige hacia la *optimalidad*, poniendo de relieve cómo el mercado –en tanto medio de coordinación de las localizaciones– da origen a criterios precarios y portadores de inestabilidad espacial, lejos de la estabilidad y eficacia supuestos.

⁹ El autor usa el concepto de la lengua portuguesa *raridade do espaco*. Aquí lo traducimos como *escasez del espacio*, pero la noción de *raridade* es, en realidad, más amplia que la de *escasez*; aquella puede traducirse como rareza, exclusividad, particularidad.

patrón de producción del espacio. Por un lado, ello se vincula directamente con la emergencia de una fracción especializada del capital (el capital de promoción); pero, además, la propiedad privada de la tierra opone a los intereses del sector inmobiliario decisiones de grandes y pequeños propietarios sobre el uso del espacio tomadas de acuerdo a parámetros distintos a los de la rentabilidad capitalista.

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

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

Frente a ellos, los capitales inmobiliarios ponen en marcha estrategias puntuales para la adquisición de nuevas tierras y su puesta en disposición para la reproducción del capital. Las leyes de oferta y demanda son sólo uno de los tantos elementos a tener en cuenta; también deben considerarse aspectos técnico-constructivos, judiciales, normativos y de política pública, sociales y urbanísticos. Al respecto, se observan en los casos de estudio incluso estrategias de acceso al suelo que rayan con la ilegalidad y se despliegan a partir del uso de la violencia.

Para visibilizar las acciones dirigidas por el capital en ese sentido, proponemos indagar, a partir de los discursos y prácticas empresariales, las estrategias y operaciones espaciales que las mismas extienden para *superar* los obstáculos a la reproducción del capital en el sector.

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

La primera de ellas, la *densificación*, designa una operación espacial dirigida a lograr un uso más intensivo del suelo urbano (en lugar de un crecimiento expansivo), principalmente a partir de la construcción vertical y la reconversión/refuncionalización del uso de predios que se consideran bien localizados (por la accesibilidad y la dotación de infraestructuras y servicios urbanos), pero *subutilizados, deteriorados o vacantes*. Se trata, por un lado, de una extendida -y ampliamente aceptada- propuesta de ordenamiento urbano, promovida tanto por urbanistas como por gobiernos y organismos internacionales¹⁰, bajo el argumento de proveer una solución para el problema de la dispersión

¹⁰ Ver por ejemplo: el Programa de Densificación Urbana de la Municipalidad de Córdoba (2010)

poblacional y la ineficiencia/insustentabilidad en la provisión de servicios básicos e infraestructuras.

Pero, además, y librada al interés corporativo, la densificación estructura una de las principales estrategias para aumentar la rentabilidad de las inversiones inmobiliarias al permitir un aumento de la edificabilidad de cada proyecto y reforzar el aprovechamiento de rentas primarias diferenciales. Esto es, mediante la acumulación de espacio construido en un mismo lote, el inversor logra obtener ganancias excepcionales. Agregamos ahora que, a partir del incremento en los precios del suelo derivado del “boom”, la técnica de la densificación mediante la construcción en altura tiende a intensificarse ya que la alta incidencia de los sobreprecios sólo puede soportarse a través del aumento de las unidades construidas por terreno.

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

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

En nuestras entrevistas, a pesar de los disímiles índices de densidad poblacional que acusan los casos de estudio (4.480 hab/km² en Asunción, 2.308,3 hab/km² en Córdoba y 1.861 hab/km² en La Paz), encontramos un discurso empresarial común que, tras el ropaje de un análisis *técnico-urbanístico* y de *modernización* urbana, enarbola la necesidad de avanzar en la densificación y verticalización de la ciudad:

*desde mi visión, Asunción va a sufrir y está sufriendo ya positivamente un **efecto de reversión del crecimiento horizontal a un crecimiento que se va verticalizando**. Eso va a traer consigo un incremento de la densidad de la ciudad, que hoy está en números bajísimos [...] lo que va a pasar, lo que ya está pasando ahora, hay, **va a haber un fuerte retorno de población de Asunción y yo creo que hay que acelerar ese proceso, debería haber políticas públicas que incentiven este proceso**, reduciendo los impuestos y generando estímulos. En el centro, por ejemplo, en el centro histórico, que **es un centro por ahí no tanto degradado sino subocupado**, en el caso de Asunción, que tiene todas las condiciones para recoger miles de personas, sobre todo a las personas que trabajan en el centro, ¿verdad? **Hacer que este nuevo plan de reordenamiento territorial y urbano apunte a repoblar la ciudad, con el***

***fin de mejorar la calidad de vida de la gente:** la gente que pueda viajar menos tiempo, que pueda estar más tiempo con la familia, que pueda vivir donde trabaja, que pueda ir caminando a su trabajo, que su hijo pueda ir caminando a la escuela, que su señora vaya caminando a los servicios que requiere. Y genera una nueva **trama en la ciudad**, ¿verdad? (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf)*

*para un desarrollista ir a desarrollar a Villa Allende, y tener que llevar gas a Villa Allende, y tener que llevar electricidad a Villa Allende; eso implica costos. La gente que se tiene que transportar a Villa Allende y todo lo demás. **En cambio si el área central de Córdoba tuviera (-) sobre todo te hablo de áreas centrales colaterales a la ya existente. Hay varias que son como muy difíciles de modificar, ¿no es cierto? Pero el barrio Güemes, toda el área del río. Hay lugares que dan para densificar (...)** mucho y bueno, crear tipologías de vivienda y que la gente viva cerca del trabajo (Empresariales06 - Córdoba 21-05-13.rtf).*

*Ese es otro gran defecto que tiene la ciudad de La Paz, que, como crece muy, crece galopantemente, no han previsto de decir: "Bueno, **esta avenida algún día va a ser de puros edificios, entonces el consumo y los efectos que generen, la parte sanitaria (...), van a ser luego multiplicados por mil**, porque donde vivieron en una casita con 8 personas ahora van a vivir 300, porque son departamentos (Empresariales04 - La Paz 23-07-13.rtf).*

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

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

En segundo lugar, aparecen las operaciones de *anexión o incorporación* de áreas determinadas de las periferias urbanas y/o sus alrededores en la nueva métrica de producción de ciudad. Dijimos que, si bien en un primer momento las inversiones tienden a concentrarse en algunos puntos concretos de la ciudad, el mantenimiento de la rentabilidad inmobiliaria rápidamente requiere de un nivel considerable de desconcentración territorial, debido principalmente al

funcionamiento del capital ficticio en el mercado de tierra (que deriva en precios excesivamente altos), pero también a las operaciones de especulación pasiva de los propietarios que eligen preservar los terrenos de los que son titulares, a la espera de una valorización de los mismos. Es entonces que la adquisición de grandes extensiones de tierra a bajo precio, tanto en el mercado formal como en el informal, en miras a su futura urbanización, comienza a perfilarse como alternativa de inversión a mediano plazo de gran rentabilidad.

Un rasgo fundamental en la incorporación de tierras resulta de la operación extensiva en el espacio, tomando el territorio como terreno de especulación en su espectro completo, más allá de límites administrativos, usos de suelo, posibilidades productivas actuales, etc. Por medio de ella, los proyectos inmobiliarios logran principalmente ampliar las rentas absolutas urbanas, pero también, a mediano plazo, contribuir a la formación de rentas diferenciales que redundan en ganancias extraordinarias. Las grandes desarrolladoras operan al mismo tiempo en los mercados de tierra rurales y urbanos, en una apropiación cada vez más completa del espacio, aunque es necesario aclarar que no son las únicas vías a través de las cuales se *extiende* la ciudad:

*y sí, el tema de la tierra, como yo les decía, es crucial. **El problema más importante que tiene la cooperativa, digamos, si vos lo vislumbrás a largo plazo, es el tema tierra, o sea. Es conseguir las tierras. Por lo que les comentaba antes. Por la escasez de tierras que quedan ya desocupadas en lo que es el ejido urbano; y por la competencia que hay, obviamente, con los desarrollistas, que demandan tierras(-) y que pueden pagar otro precio porque ellos apuntan, digamos, a otro sector social [...]** Primero era solo dentro del ejido urbano de Córdoba y bueno, y ya ahora comenzar a ver esa posibilidad de decir, bueno, **la opción que va a quedar y que, a lo mejor en un futuro, ya va a ser la única es decir bueno, ya salir fuera del ejido y ver todas las localidades aledañas a Córdoba, y bueno, comenzar con la compra de tierras y la construcción en esos sectores** (Empresariales04 - Córdoba 16-04-13.rtf)*

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

*ER: ¿Y allá en la zona del aeropuerto el proyecto es similar al de Ciudad Gama? EO: No, esas son 16 hectáreas y **acá hay 300 hectáreas [...]** Es la misma superficie que Rio Cuarto. Es todo Rio Cuarto. Ahí podés hacer cancha de Golf, podés hacer edificios, oficinas, escuelas, hospitales. Una cosa monstruosa,*

monstruosa [...] es una obra muy importante en realidad estamos... invertimos montón y en realidad tenemos que cambiar la ordenanza, es zona rural (Empresariales07 - Córdoba 22-05-13.rtf).

Conforme al relato de nuestros entrevistados, en la tarea de incorporar tierras al desarrollo inmobiliario, la variable temporal y una proyección de la actividad y los negocios al mediano y largo plazo es fundamental. La adquisición de tierras puede tomar la forma de reserva o “bancos de tierras” privados, aunque también cobra importancia la especulación sobre la urbanización futura, lo cual incluye cambios en las reglamentaciones, movimientos demográficos, entre otros mecanismos.

Vinculado a ello, como parte de las operaciones de *renovación* urbana encontramos la proyección de inversiones de *refuncionalización* o reconversión en predios centrales, pericentrales y de las *nuevas centralidades*¹¹; y emprendimientos que proponen avanzar sobre terrenos de las periferias urbanas cuyos usos actuales son considerados “inadecuados” y para los cuales se imaginan e imponen -desde la mirada empresarial y un discurso de “progreso urbano”- usos *jerarquizados*.

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

Además, debemos mencionar que al tratarse de operaciones de envergadura que suponen reconfiguraciones urbanas a gran escala, las iniciativas de renovación urbana habitualmente involucran a la estatalidad y los gobiernos locales; sea a partir de la obra pública y la inversión en infraestructuras, sea a partir del establecimiento de excepciones a la normativa vigente, incentivos y promoción de inversiones, venta y remate de edificios públicos, etc. De allí que buena parte de la bibliografía al respecto coloque a estas operaciones urbanas en la esfera de la responsabilidad gubernamental¹².

Las iniciativas de renovación implican siempre formas de definición y eliminación de “lo viejo”, “lo degradado”, “lo indecente” y “lo desvalorizado”; así como de reconversión y recualificación de las morfologías urbanas acorde a la nueva dinámica inmobiliaria y la nueva métrica de la ciudad del boom: en ellas el *valor* y las *jerarquías* de uso del suelo se vuelven principios y condición de ordenación y organización de la espacialidad.

¹¹ Estas pueden darse sobre terrenos de mediana o gran extensión, desafectados de sus antiguos usos (mayoritariamente públicos) por ejemplo: el ferrocarril, predios militares, cárceles, galpones industriales; o bien, sobre territorios habitados históricamente por los sectores populares (lo que implica operaciones de desplazamiento de dichas poblaciones).

¹² No entraremos aquí en el debate sobre la *debilidad fiscal* de los gobiernos locales, y las estrategias de captación de plusvalías urbanas por medio de los Grandes Proyectos Urbanos. Sin embargo, sí remarcamos que se trata de una variable importante a tener en cuenta a la hora de analizar la extensión de los proyectos de renovación urbana en la ciudad.

En los relatos empresariales encontramos una gran variedad terminológica –de uso frecuente en el urbanismo actual- para referir a lo que aquí englobamos como líneas de acción dirigidas a la *renovación urbana*¹³: revitalización, refuncionalización, rehabilitación, reconversión, etc. Todas ellas remarcan un aspecto común que tiene que ver con la posición que ocupan las empresas constructoras, inmobiliarias y desarrolladoras como artífices principales de la ciudad. En consecuencia, sus emprendimientos e inversiones aparecen como las responsables de una *transformación urbana* y una *creación de valor* beneficiosas para la ciudad y sus habitantes:

Una de las cuestiones que se planteó, que plantearon los gobiernos en este sentido éste y anterior digo fue la de incorporar emprendimientos sobre el río. Es una excelente idea. El río atraviesa la ciudad entera y por el medio, por lo que está es una condición muy importante que la tienen muchas ciudades del mundo claro. Lo que pasa es que el río en la ciudad de Córdoba está muy deprimido en cuanto a su urbanización, la pobreza o las villas están sobre el río entonces por ahí en un facilismo piensa entonces hay que venir con topadoras y sacar a la gente que está en el río, no, no, no. No es ese el modo en que se reubican las personas que están en el margen del río. En cuanto uno permite que un emprendimiento se incorpore al río, los emprendimientos son transformadores urbanos. En cuanto uno incorpora un emprendimiento todo el entorno empieza a cambiar ¿por qué? Porque al haber población, al haber densidad de población empieza una farmacia a convenir, entonces yo pongo una farmacia linda al lado porque sé que tengo mucha gente en el edificio. Pongo un kiosco, una despensa, una casa de venta de ropa. Y empiezan a aparecer comercios alrededor de ese emprendimiento [...] Entonces no es que la gente se mueve porque viene la topadora, la gente se mueve porque el lugar que tienen no valía nada y ahora vale. Entonces al tener valor cobran por esa propiedad mucho y tienen la posibilidad de comprarse una casa en un barrio decente en Córdoba, con esa plata reubicarse o comprar ahí mismo o comprar en cualquier lado y mejorar su situación patrimonial [...]. Entonces es una excelente noticia para los vecinos que se incorpore un emprendimiento de categoría al lado. Excelente noticia. Entonces urbanizar una zona es permitir que el empresario ponga pie ahí para que se revaloricen las propiedades de alrededor y la gente por el valor se vaya (Empresariales09 - Córdoba 29-05-13.rtf).

Particularmente en este extracto, el entrevistado construye un relato que presenta a las inversiones e intervenciones del capital inmobiliario en la ciudad como catalizadoras de un cambio urbano a gran escala, favorable a las poblaciones locales. En su narrativa subyace la lógica expuesta por las propuestas de

¹³ En términos académicos, existen debates que especifican las particularidades de cada una de estas acepciones y operaciones urbanísticas. Para profundizar en ello, consultar, por ejemplo, Hernández (2014).

*acupuntura*¹⁴ *urbana*¹⁵ –fuertemente extendida en los últimos años en los desarrollos en la región. La particularidad es que aquí el foco de acción descansa en la iniciativa privada. De este modo, el capital inmobiliario asume el lugar del *médico* de la ciudad que sabe dónde, cómo y cuándo intervenir para *poder curar*, por ello, hay que dejarlo actuar.

La analogía médica introduce en el código biológico salud-enfermedad al espacio urbano y determina la acción profesionalizada como la intervención menos invasiva y puntual, generando tanto un saneamiento como grandes *sinergias de valor*. En este marco, ya no son necesarias las topadoras, porque de ello se encargan los mecanismos *normales* del mercado que desplazan las poblaciones marginales hacia localizaciones *decentes*. La *acupuntura urbana* termina por enlazar con las versiones espaciales del derrame¹⁶. En la visión que se propone, de los centros dinámicos del capital inmobiliario se esparcen mejoras y soluciones que reducen las desigualdades urbanas en función del propio acrecentamiento del valor.

Aquello puede ser comprendido como el reordenamiento del mercado de suelo, pero también de la determinación de los usos de la ciudad en función de la jerarquía de las rentas urbanas en la ciudad capitalista. En otras palabras, puede ser entendido como una reorganización del espacio urbano orientada por el desplazamiento y/o erradicación de los valores de uso en favor de valores de rendimiento y ganancia; y la posibilidad de reinventar las llamadas *rentas potenciales* con el apoyo y/o participación de los gobiernos locales.

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

¹⁴ La *acupuntura* es una técnica de la medicina china, que trabaja con *pinchazos* de aguja en puntos energéticos del cuerpo humano, como medio de revitalización de toda el área circundante y la integralidad corporal.

¹⁵ En su origen, la *acupuntura urbana* designa una teoría creada por el arquitecto finlandés Marco Casagrande, imaginando posibilidades de transformación de la maquinaria urbana “desde abajo”, a partir de la cooperación sostenible de los ciudadanos y las comunidades con la naturaleza. Ella partía de una mirada de ecología urbana, que consideraba a la ciudad como un organismo vivo, que da señales de áreas específicas o puntos claves que necesitan una reparación; y que pueden ser intervenidos, con escasos recursos y grandes efectos, tomando en cuenta las distintas capas o flujos de energía que contiene. Sin embargo, en América Latina, esta se extendió como propuesta urbanística y de intervención en política pública, de la mano del alcalde de Curitiba, Jaime Lerner; quien, desde la década de los 70 y 80, postuló que sin interferir en la planificación general de la ciudad, se podían realizar actuaciones rápidas, de mejora en puntos concretos, que tendrían efectos “curativos” para el conjunto urbano.

¹⁶ Según Harvey (2012), desde mediados de la década de los 80, la política urbana neoliberal concluyó que la redistribución de la riqueza a las barriadas, ciudades y regiones menos aventajadas era inútil, y que los recursos debían canalizarse por el contrario hacia los polos de crecimiento *empresariales* más dinámicos. A partir de allí, por un mecanismo espacial de *goteo* y en el largo plazo, aquello redundaría en una reducción de las desigualdades espaciales.

En el relato empresarial, mucho más que de *barrios* o de *centro y periferia* se habla de “zonas”, de fragmentos. La idea de “porciones” y “enclaves” relega la mirada y la intervención en la ciudad desde una perspectiva de la totalidad, para asumir una mirada focalizada que opera desde la lógica costo-oportunidad-ganancia como instancias de valorización de determinada espacialidad, a partir de dotarla de una impronta particularizada, una estética y jerarquización. Tal operación de diferenciación es lo que asegura y configura su éxito comercial.

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

Como estrategia para potenciar la rentabilidad de las inversiones en el entorno construido, la zonificación se vincula fuertemente con la generación y aprovechamiento de rentas urbanas secundarias, es decir, con las actividades y modalidades de *consumo* de los espacios. A partir de los casos de estudio, aquí podemos resaltar una enorme diversificación de las rentas diferenciales en función de una recualificación profunda de los espacios de la ciudad.

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

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

*Miraflores es el terreno mejor, el mejor terreno que hay para construir. De ahí que si usted va a la avenida Busch, ¿va a ir a conocer la avenida Busch? a **los edificios son toditos están uno al lado del otro, pero son edificios de segunda categoría diríamos** así, no son más, más, son grandes, pero los departamentos son más pequeños, más económicos. En cambio **aquí, en esta zona, los departamentos son más amplios, más cómodos y la gente quiere vivir también con cierta comodidad de acuerdo a sus ingresos económicos** (Empresariales06 - La Paz 25-07-13.rtf).*

*Una visión que hace diez años yo tenía, yo decía que, bueno, **mi sueño era generar un área corporativa, que muestre que Paraguay se quiere abrir al mundo, al mundo, ¿verdad?** Mostrarle al mundo que hay una vocación de que queremos abrírnos al mundo. Y por eso trajimos (-) yo traje el Sheraton acá. Si te querés abrir al mundo, traés pasajeros internacionales, algún gringo que está en Texas, él viene al Sheraton o al Hilton o al Marriott, no viene a Don Pepito, ¿verdad? Entonces era parte clave esa infraestructura para poder recoger [...] el ejecutivo viene por aeropuerto; mi visión, ¿verdad?, o sea, ¿dónde está el ejecutivo? **El ejecutivo está viajando de un avión a otro.** A ese yo le quiero mostrar un Paraguay que se abre ahora al mundo, ¿verdad? **Y le tengo que mostrar códigos: hoteles corporativos, servicios corporativos.** Bueno, esa fue la visión de acá. Y empezamos a construir los primeros edificios que vos ves allá hace cinco años [...] nuestro último trabajo es el World Trade Center, que está ahí. Y bueno, **entonces ahí vino el resto de la gente, ¿verdad?** [...] ¿viste que **se instalan esos paradigmas?** Bueno, si se va (...) yo me voy, ¿verdad? Pasa en todas las ciudades [...] **son pioneros que marcan una tendencia. Como en la moda, como en todas las cosas [...]** Y **mi idea es empezar fomentando algunos distritos, alguna centralidad.** Básicamente cuatro centralidades. Un poco eso está haciendo Macri en Buenos Aires, que muchas otras ciudades del mundo lo hicieron, en California por ejemplo se está haciendo. Macri está fomentando el tema de la centralidad TIC, y todos los negocios que tienen que ver con tecnología incentiva (Empresariales06 - Asunción 14-02-14.rtf).*

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

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

A continuación, presentamos un cuadro que resume de un modo esquemático las cuatro operaciones espaciales hasta aquí analizadas, su relación con las rentas urbanas y sus principales efectos en el territorio; e insistimos, una vez más, en que se trata de una distinción analítica y que estas acciones pueden encontrarse entrelazadas en los procesos reales de producción de ciudad:

Tabla 1. Operaciones espaciales de la nueva dinámica inmobiliaria

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

Fuente: Elaboración propia.

Nueva configuración espacial y despojo

La producción del espacio en esta clave, implica la apropiación masiva del trabajo futuro por medio de un sobreendeudamiento a gran escala tanto de productores como de consumidores. Con la diversificación de la oferta, y cuando las circunstancias económicas lo permiten, las desarrolladoras ensanchan su cartera de clientes, incluyendo al consumo de productos inmobiliarios por sectores medios y, en algunos casos puntuales, por sectores medios-bajos de la sociedad. De la mano del instrumental financiero, la expansión de la promoción inmobiliaria logra ampliar el mercado y posiciona al empresariado como el principal oferente de vivienda y de espacios urbanos en general.

Esa ampliación del mercado *toma* el territorio de la ciudad en una escala cada vez mayor: la realización de los capitales financieros en lo inmobiliario requiere de la ocupación de más y más extensiones de tierra, a la vez que supone su explotación en una forma cada vez más intensiva. De allí que active un proceso de *destrucción propositiva* de la ciudad que la transforma hondamente, subsumiendo crecientemente los distintos valores de uso urbanos, no solamente al valor de cambio sino también al valor ficticio de la especulación espacial-financiera. Los que aparecen como *efectos espaciales* de las operaciones, son al mismo tiempo elementos inherentes a la dinámica de la valorización en el sector, su causa y efecto, su producto y condición¹⁷.

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

- La expulsión de población por *transformación y encarecimiento de las zonas de la ciudad*, tanto en lo relativo a impuestos y servicios, como en los comercios locales. Una vez liberadas las viviendas y predios a través de estas lógicas, las inmobiliarias logran acceder a ellos¹⁸;
- El recurso al *sistema jurídico* en aquellos casos en que existen situaciones de propiedad imperfecta (titularidad sin posesión/posesión sin titularidad)¹⁹;

¹⁷ Al respecto dice Vainer: “estamos muy distantes de los llamados procesos de expulsión blanca, en lo que la cadena causal operaba como sigue: inversiones públicas – valorización inmobiliaria – expulsión y sustitución progresiva de los más pobres (...), a través de mecanismos de mercado. La expulsión de los más pobres no es el resultado a veces indeseable de un proceso de valorización, a veces no intencional, aunque por regla general inevitable. Se trata ahora de una cadena causal de otro tipo. En este tipo de operación [refiere a los Grandes Proyectos Urbanos], la expulsión de los más pobres es la condición misma del proceso de valorización. La segregación es el punto de partida, aunque se encuentre también como resultante” (en Cuenya, et. al. 2012: 217).

¹⁸ “pero vos vas a ver que acá en Paraguay, en Asunción y en muchas partes, se da (-) y en Gran Asunción, se da que **tenés: una mansión, una choza, una casa media, una casa más o menos, una choza, una mansión, otra mansión... así.** Vos no vas a decir “esa es puramente zona residencial”. Ahora sí **se está dando que esa gente, ya como subieron los impuestos en toda esa zona, entonces ya esa gente (-) ya le cuesta mantener un nivel de vida medio o, entre comillas, en esa zona. Entonces van moviendo.** Eso se va a ir renovando” (Empresariales01 – Asunción 31-01-14.rtf)

¹⁹ “Porque la empresa tiene, digamos, la (-) tenemos dominio, el inmueble tiene toda la documentación que lo certifica como propietario, ¿verdad?, pero hay sectores sociales que dicen “no, acá nosotros podemos utilizar este lugar”, y de repente con un respaldo político ingresan a la propiedad [...] **Tenés que acudir a la justicia tratando de hacer (-) de controlar sus derechos sobre ese inmueble. Solemos tener ese tipo de problemas. Ocupaciones. Pero más bien sobre propiedades que todavía no tenemos loteadas [...]** ER: ¿La justicia en general falla a favor de las empresas (-) o en contra de las empresas, o depende del caso? EO: Y dependiendo del (-) de digamos, la magnitud social del asunto. Obviamente **cuando tenés 100 familias metidas en un lugar, probablemente va a haber un baño de sangre ahí si es que vos querés ya llevar un orden de desalojo.** Pero si son pocos ocupantes de repente vos podés cortar de raíz cuando es incipiente todavía. Pero **cuando de repente ya se urbanizó, ya es una invasión masiva, ya hay que recurrir a otro ámbito, ¿verdad? A una negociación, te cedo, que compre alguien, que compre el Estado**” (Empresariales02 - Asunción 03-02-14.rtf)

- Las *intervenciones directas en el territorio como forma de presión a las poblaciones*, sea mediante el amedrentamiento liso y llano, o bien mediante ofrecimientos de dinero y “compra de voluntades”²⁰;
- Los *desalojos ilegales y/o el uso de la violencia física directa*, con o sin connivencia estatal²¹.

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

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

Más que dicotomías entre mecanismos directos o indirectos de expulsión de población, mercantiles y extramercantiles, económicos y no-económicos, legales e ilegales; los *medios de despojo* se presentan como un continuum o una gama de estrategias posibles en la producción y valorización del espacio urbano en la actual dinámica del capital. Una misma empresa puede optar, en diferentes oportunidades, por una u otra modalidad, acorde a las particularidades del terreno y el caso, a los tiempos de desarrollo de cada proyecto puntual de inversión, a los

²⁰ “ER: ¿los terrenos que adquieren generalmente son privados, son terrenos fiscales? EO: no, no, no, fiscal no, solamente, ahora, explica, **venden lo que la reforma agraria les ha dado a los campesinos** [...] por ejemplo, yo he comprado un terreno... el año dos mil seis creo, pero de tres personas. Pero ellos ese señor había comprado en mil novecientos ochenta y cinco... y no le hicieron nada, solamente estaba demarcado así con unos mojones, piedras, así. **Cuando yo he querido posesionar me han dicho que no era mío, que no había pagado el dueño que le ha comprado todo a su padre**, que su padre ha fallecido, todo un problema. **Les he tenido que pagar diez mil dólares**, más, recién, hará tres meses o dos meses, **ratificación de venta** (risas), o sea diez mil y ahora están que les aumente dos mil más, ratificar la venta y ellos nada tienen que hacer. Porque estaban sembrando papa, cebolla, todas esas cosas, sus productos van a decir, han dicho “nosotros acá hemos perdido, hemos aportado a la comunidad, hemos hecho presencia, usted se ha perdido, nosotros hemos puesto cotas”. **Felizmente he conseguido un abogado, que también antes había sido comunario y sabía, entonces ha dicho “bueno, todos tus recibos traiga, te van a reconocer”** [...] y **en la reunión de la comunidad, delante de todos, les he dado los cinco mil**. O sea... como eso le he comentado, ya está todo hecho, ahí vamos a construir el plan de viviendas” (Empresarios07 – La Paz 25-07-13.rtf)

²¹ “lo que es Manantiales era una villa **nosotros entramos con la policía**” (Empresariales01 - Córdoba 08-04-13.rtf)

acuerdos con los inversores, a la resonancia que un conflicto social concreto por la tierra pueda tener en la esfera mediática, a la venia o acompañamiento político que puedan lograr desde los gobiernos locales.

Pero, principalmente, los *medios de despojo* se despliegan en la ciudad como una función interdependiente de la resistencia territorial que las poblaciones locales puedan y logren oponer frente a ellos. Es por esto que afirmamos que la actual forma de acumulación urbana y producción del espacio en nuestras ciudades, no puede ser cabalmente comprendida, a menos que prestemos atención a las disputas y enfrentamientos urbanos por la tierra. Constituye un hecho innegable que el nuevo patrón de producción de ciudad aumenta los niveles de conflictividad y violencia y que el despliegue de estrategias de despojo encuentra –a veces con éxito y otras sin él– un límite o contención en las acciones de resistencia y defensa del territorio que lleven adelante sus pobladores.

Conclusiones

En las ciudades bajo estudio, la bonanza económica, el encauzamiento rentable de capitales hacia el sector y la altísima rotación de los mismos, provocaron que a los movimientos estructurales generales del mercado de suelo urbano se sumara un movimiento coyuntural general que profundizó al corto plazo la presión al alza de los precios del suelo. Forjando un escenario favorable al surgimiento y/o posicionamiento de agentes económicos especializados en captar las ventajas producidas por aquellos movimientos, a través del despliegue de operaciones de especulación pasiva e inductiva en la producción del espacio, orientadas por una lógica de captación de rentas urbanas.

La extensión de las operaciones inmobiliarias agravó el “obstáculo del suelo”. Frente a lo cual, los capitales inmobiliarios activaron un conjunto de mecanismos orientados a disminuir o eliminar los costos de acceso y acondicionamiento de los terrenos, o bien a obtener la máxima rentabilidad posible en una superficie limitada. De ello hacen parte las operaciones de destrucción propositiva del espacio urbano que desarrollamos en los apartados precedentes: la densificación; la anexión/incorporación de tierras a los mercados de suelo urbano; las acciones de revalorización; y las iniciativas de zonificación de determinadas áreas.

Insistimos en la necesidad de considerar como un elemento económico-político determinante la activación de múltiples *medios de despojo* de las poblaciones urbanas, cuya función específica responde -sin mediaciones- al objetivo de lograr el vaciamiento de los espacios requeridos y el desplazamiento de su población actual, dado que de ello depende la formación y aprovechamiento de las rentas de suelo.

En definitiva, en la ciudad de las corporaciones, las estrategias de valorización de capital mediante la producción del espacio se definen y sustentan por la articulación efectiva de dos elementos fundamentales: la *lógica y los instrumentos financieros* para la disposición, conducción y valorización de los capitales; y los *medios de despojo* para la liberación y disposición de las tierras.

Es por todo ello que afirmamos que, a partir del despliegue actual de las formas capitalistas de producción del espacio en estas tres ciudades, el territorio urbano queda sujeto a los designios de las estrategias de reproducción y acumulación de los capitales de promoción, e inmerso en su lógica extractivo-financiera que lo penetra de manera extensiva e intensiva, delineando un fenómeno de *arrasamiento-reordenamiento* de las ciudades.

Bibliografía

ABRAMO, Pedro (2006) Ciudad Caleidoscópica. España: Netbiblo.

BOTHELO, Adriano (2005) "O financiamento e a financeirizacao do setor imobiliário". Tesis de Doctorado del Programa de Posgraduación en Geografía Humana del Departamento de Posgrado de la Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias Humanas de la Universidad de San Pablo.

CARLOS, Ana Fani Alessandri (2015) Crise urbana. Sao Paulo: Contexto.

CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro y VAINER, Carlos (comp.) (2012) Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera. Buenos Aires: Café de las ciudades.

DE COSS, Alejandro (2017) La densificación urbana y sus límites: una visión desde la Ciudad de México. En *Nexos*. Disponible en: <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=1244>

DE ALMEIDA VASCONCELOS, Pedro (2013) "Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades". En Vasconcelos, P.; Correa, R. L. y Pintaui, S. M. (2013) A cidade contemporânea: segregação espacial. Sao Paulo: Contexto, pp. 17-38.

HARVEY, David (2012) Ciudades Rebeldes: del derecho a la ciudad a la revolución urbana. Madrid: Akal

HERNÁNDEZ, Fernando (2014) "Abordaje de la renovación urbana como proceso de transformación de la estructura urbana". Revista del Departamento de Geografía FFyH-UNC, año 2 (2). Pp. 49-69. Disponible en: <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/7381/8469>

JARAMILLO, Samuel (2003) Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías". Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy.

SALAZAR FERRO, José (2001) "¿Expansión o densificación? Reflexiones en torno al caso Bogotá". Revista Bitácora Urbano Territorial, (5). Pp 21-35. Disponible en <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74800505>

SCHECHINGER, Carlos Morales (2007) *Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano*. Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy.

TOPALOV, Christian (1979) *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Anexo

Tabla 2. Caracterización de empresas del sector inmobiliario urbano entrevistadas

EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO URBANO ENTREVISTADAS							
Ciudad	Nombre	Tipo	Año de inicio de actividades	Principales actividades y productos	Alcance	Localización principal de los emprendimientos	Instrumentos de financiamiento/ innovaciones financieras
La Paz	Empresa constructora Barts y Cia.	Constructora	1974	Obras civiles (viales, sanitarias). Aeropuertos. Hoteles. Edificios corporativos. Edificios multifamiliares	Nacional	Zona centro Sopocachi	Contrataciones estatales Alianza con la banca privada
La Paz	Empresa Constructora ALTO	Constructora	1975	Obras civiles (sanitarias, caminerías, mejoramiento de barrios). Edificios multifamiliares	Local	Zona sur (Cota Cota)	Contrataciones estatales Trabajo con mutuales Hipotecas Alianza con la banca privada
La Paz	CINAL Constructora Inmobiliaria Nacional	Constructora e inmobiliaria	1975	Edificios multifamiliares. Oficinas. Locales comerciales	Local	Zona sur (Calacoto)	Capitales propios Capitales de los clientes
La Paz	Empresa constructora DICA	Constructora	1990	Obras civiles. Edificios multifamiliares. Condominios	Local	Sopocachi Zona sur (Achumani)	Contrataciones estatales Alianza con la banca privada
La Paz	Empresa constructora Yolla S.R.L.	Constructora	1991	Edificios multifamiliares. Condominios	Local	Zona centro Miraflores	Alianza con la banca privada
La Paz	Empresa constructora San Carlos	Constructora	1998	Viviendas sociales	Nacional	El Alto	Contrataciones estatales Alianza con mutuales Financiera propia
La Paz	Terrasur	Inmobiliaria	1999	Loteamientos. Urbanizaciones. Casas	Área metropolitana de La Paz	Zona sur (Mallasa y periferias sur)	Financiera propia
Asunción	Inmobiliaria	Inmobiliaria	1969	Loteamientos.	Nacional	Área metropolitana	Capitales propios,

EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO URBANO ENTREVISTADAS							
Ciudad	Nombre	Tipo	Año de inicio de actividades	Principales actividades y productos	Alcance	Localización principal de los emprendimientos	Instrumentos de financiamiento/ innovaciones financieras
Asunción	Inmobiliaria del Este	Inmobiliaria	1969	Loteamientos, administración de propiedades, intermediación, venta y alquileres de residencias, casas, terrenos, departamentos y propiedades rurales. Condominios	Nacional	Área metropolitana de Asunción	Capitales propios, Fideicomiso
Asunción	Alberto Gross Brown	Constructora	1977	Construcción de edificios en altura, corporativos, residencias, hipermercados y supermercados, edificios industriales, shoppings	Nacional		
Asunción	Raíces Real Estate (ex Inmobiliaria Raíces)	Inmobiliaria, consultora y desarrolladora	2004	Diseño, desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios (barrios abiertos, condominios cerrados, loteos, residencias, edificios corporativos)	Nacional	Gran Villa Morra	Alianza con la banca privada y la Agencia Financiera de Desarrollo. Inversión extranjera
Asunción	ICEES Negocios Inmobiliarios	Inmobiliaria		Desarrollo consultoría de negocios inmobiliarios. Comercialización inmobiliaria de paseos, galerías, shopping y propiedades particulares.	Local	Zona Santa Teresa	Inversión Extranjera Directa Alianza con la banca privada

Documento3 - Microsoft Word

Herramientas de tabla

Inicio Insertar Diseño de página Referencias Correspondencia Revisar Vista Diseño Presentación

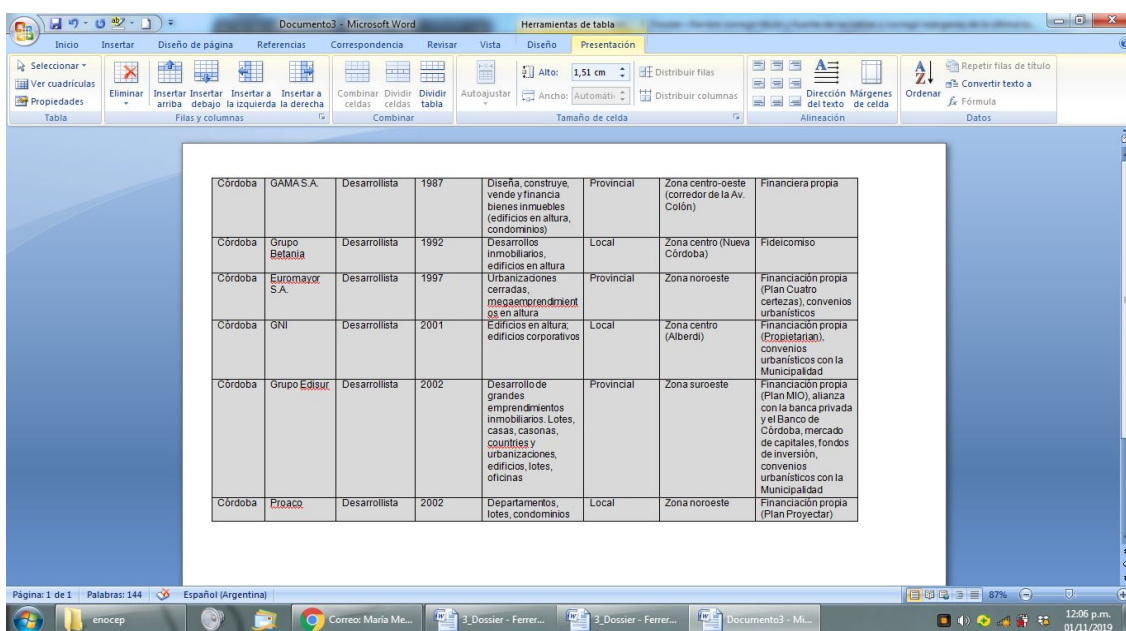
Seleccionar Ver cuadrículas Propiedades Tabla Eliminar Insertar arriba Insertar debajo Insertar a la izquierda Insertar a la derecha Filas y columnas Combinar Dividir celdas Dividir tabla Autoajustar Alto: 2,99 cm Ancho: Automático Distribuir filas Distribuir columnas Dirección del texto Márgenes de celda Alinear Ordenar Repetir filas de título Convertir texto a Fórmula Datos

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

Página: 1 de 2 Palabras: 268 Español (Argentina)

87%

12:03 p.m. 01/11/2019



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

Fuente: Elaboración propia.