

Estado, urbanismo y poder. El desarrollismo inmobiliario en la ciudad de Córdoba. 1990- 2014

Año
2018

Directora del proyecto
Sabattini, Virginia L.

Equipo de investigación
Denti Casas, Federico; Reartes Diani, Nuria K.; Scarponetti,
Patricia E.; Schaigorodsky, Emilia; Serra, Hugo R. y Zilocchi,
Gustavo

Alumnos participantes
Andrada, Sebastián; Cruz, Facundo; Oliva, Teresa; Romero Molina,
Ma. Isabel y Sánchez, Matías

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el portal on line de la Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo Alberto Podestá", en el Repositorio Institucional de la **Universidad Nacional de Villa María**.

CITA SUGERIDA

Sabattini, V. L., [et al.] (2018). *Estado, urbanismo y poder. El desarrollismo inmobiliario en la ciudad de Córdoba. 1990-2014*. Villa María: Universidad Nacional de Villa María





INFORME ACADÉMICO FINAL
Proyectos de Investigación 2016-2017

PROYECTO:

Estado, urbanismo y poder. El desarrollismo inmobiliario en la ciudad de Córdoba. 1990-2014

DIRECTOR:

SABATTINI, Virginia L.

CO-DIRECTOR:

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN:

DENTI CASAS, Federico;
REARTES DIANI, Nuria K.
SCARPONETTI, Patricia E.
SCHAIGORODSKY, Emilia
SERRA, Hugo R.
ZILOCCHI, Gustavo

ALUMNOS INTEGRANTES:

ANDRADA, Sebastián
CRUZ, Facundo;
OLIVA, Teresa;
ROMERO MOLINA, Ma. Isabel;
SÁNCHEZ, Matías



INFORME ACADÉMICO FINAL

Proyectos de Investigación 2016-2017

1. INFORME ACADÉMICO DEL PROGRAMA/PROYECTO

El proyecto se propuso indagar, describir, comprender y explicar dadas a partir de la actividad de los desarrollistas inmobiliarios de Córdoba nucleados en su Cámara, la CEDUC desde el 2003. Se trató de progresar y aportar al estado de la cuestión sobre esta temática, estado representado por una serie de trabajos que lo abordan dentro de los llamados estudios urbanos, la geografía y enfoques sociológico económicos y del "poder". Cabe señalar que nuestra investigación se referenció en la denominada "La apropiación y transformación del territorio urbano en la ciudad de Córdoba (2008- 2013)". Las empresas desarrollistas como gestoras del derecho de ciudad, que desde el IAPCS dirigieron Zilocchi y Carbajo. Abordamos, como se lee en títulos, a los "desarrollistas urbanos o inmobiliarios" - como ellos se denominan- desde su reunión en torno a su Cámara en el año 2003, la CEDUC (Cámara de Empresarios de Desarrollistas Urbanos de Córdoba). Esta agrupa a un sector empresario del ámbito de la construcción inmobiliaria que se diferencia de las anteriores típicas "empresas constructoras" de la ciudad, consolidándose en una década de soja con alto precio internacional y el crecimiento del país pos crisis 2001. Esta diferencia implica que el sector "experto" en el negocio inmobiliario de avanzada, no sólo aprovecha las coyunturas, sino que posee la capacidad de crearlas en base a su poder de articular las condiciones y marcos legales, políticos, económicos y de la oferta y demanda de un mercado que producen y lideran. Se trata de la conformación de ámbitos privilegiados de acumulación, (APA), según la categoría de Castellani (2012). El enfoque de esta etapa de la investigación se centró en el punto que señala que los "Desarrollistas Urbanos" apelan con éxito a nuevas formas de "concertación y coalición" con agentes gubernamentales mediante las cuales pueden remover, debilitar, neutralizar las regulaciones urbanas, generando el propio marco regulatorio. Así vemos, por ejemplo, que la Ordenanza Municipal 12077 del 2012 da nacimiento a una forma de desarrollo urbano que presenta al Estado como otro agente económicamente interesado dando a los desarrollistas capacidades antes sólo burocrático administrativas y del gobierno. Vemos entonces un cambio de roles históricos en la dirección de nuevas formas de "gobernanza" atravesadas por lógicas economicistas en detrimento de las funciones de planificación urbana del gobierno, que pasará gradualmente a manos de los desarrollistas.

Para el logro de los objetivos propuestos, durante el proceso de investigación del año 2017 llevamos adelante las siguientes acciones y líneas de trabajo:

Reconocimos la serie de áreas en que se distribuye el trabajo de investigación de esta problemática, sintetizándolo como:



INFORME ACADÉMICO FINAL Proyectos de Investigación 2016-2017

- a) estudios asociadas al impacto ambiental de los emprendimientos desarrollistas y de la serie de obras de infraestructura que requieren;
- b) enfoques de gestión y planificación urbanística;
- c) relevamiento y seguimiento de las transformaciones territoriales y de diversos modos de exclusión y segregación social; d) análisis centrados en distintas instancias del proceso económico, en general concebido como de la etapa avanzada o tardía del capitalismo;
- e) investigaciones que relacionan las problemáticas urbanas a los derechos a la ciudad, o derechos de los ciudadanos, protección del patrimonio, etc. estas van desde indagar movimientos y protestas sociales, hasta generar apoyo a grupos, comunidades, centros vecinales, etc.,
- f) reflexiones sobre las (re) configuraciones culturales, sociales y sus efectos sobre la constitución de la subjetividad;
- g) en último lugar señalamos la sub-área de nuestra investigación: investigamos el modo en que las empresas desarrollistas inmobiliarias de Córdoba se constituyeron en actores tan o más decisores que el Estado, llegando los desarrollistas de Córdoba a ser no sólo los intérpretes de la ciudad que queremos o necesitamos, sino los “demiurgos” de las expectativas sobre la ciudad que queremos y necesitamos.

En torno a esta problemática nos propusimos como objetivo general avanzar buscando señalar (hallar) y analizar (describir, comprender, explicar), los vínculos que existen entre la actividad financiero empresarial de este grupo de poder (Scarponetti, Schaigorodsky 2016) y ciertos agentes e instancias político-administrativas del gobierno de Córdoba (Closa, 2003; Castellani, 2012). En esta tarea de precisar actores, discursos, estrategias e instituciones llevamos a cabo las siguientes acciones:

-Sistematizamos la información del campo de investigación sobre el empresariado desarrollista cordobés, y en el segundo año nos focalizamos en la indagación de la faz económica y financiera de la prácticas desarrollistas inmobiliarios; Para esto se trabajó desde el equipo pero también se requirió información a consultoras idóneas.

-Indagamos desde varias aristas y con importantes producciones el caso del ex batallón 141 adquirido por la Empresa América (2007-2008) para un mega emprendimiento. (Fernández, 2017; Capdevielle et al. 2013). En relación a este abordaje se acompañó la presentación de sendos TFG de estudiantes a graduarse, se desgrabaron las casi ocho horas de alegatos de la Audiencia Pública sobre la concesión a "América" del predio del Ex Batallón 141, realizándose lecturas análisis grupales para inferir las estrategias discursivas más visibles de esa "desarrollista" para la persuasión y -eventualmente- manipulación de los marcos legales y de opinión.



INFORME ACADÉMICO FINAL Proyectos de Investigación 2016-2017

-Precisamos herramientas de comprensión y análisis de las aristas jurídicas, legales y normativas que vinculan a desarrollistas y gobierno político, considerando el caso de la megacausa del Registro de la Propiedad de la Provincia de Córdoba y/o el del Ex Batallón 141, para reflexionar y acercarnos a la noción de corrupción. (Scarponetti et Al. 2015, Reartes Diani 2017; Biscay 2006;)

-Se completó el análisis de las políticas y normativas públicas o sobre urbanismo de Córdoba, revelando ciertos nudos discursivos, niveles de normas (jerárquicos, operacionales, reglamentarios y de jurisdicciones municipales, provinciales, nacionales), etc. Se trabajó el entrecruzamiento de datos y discursos dando cuenta del acomodamiento de la normativa pública local a las políticas neoliberales hegemónicas surgidas desde 1999 /2000 en Córdoba. (Theodore et al, 2009; Manzo 2011; Closa 2003). Intentamos avanzar al señalar algunos obstáculos que impiden elevarse desde un carácter más o menos denunciativo, hacia uno que priorice el perfil "descriptivo-demostrativo" para enriquecer las nociones más reiteradas en las conclusiones que se manejan de este problema.

-En tanto parte de una trama o red de poder cordobés, se acotaron prácticas, discursos, espacios y argumentos centrales de los desarrollistas inmobiliarios, esbozando un mapa o trama de poder local. (Scarponetti et y Schaigorodsky, 2017).

-Integrantes del equipo se capacitaron y entrenaron para relevar, revisar e interpretar críticamente la profusa serie de estadísticas económicas y de producción del sector inmobiliario. (Capdevielle 2017, Economic Trends S.A. 2017, Cruz, 2017)

En cuanto al análisis de los datos vinculados a los casos de estudio, si durante el primer año del proyecto habíamos avanzado principalmente a través de prácticas y estrategias de una metodología más bien "cualitativa" que se ocupó de analizar una serie de discursos propios del ámbito urbanístico e inmobiliario de la ciudad de Córdoba (Informe de Avances 2016/17), en este segundo año nos concentramos en la recolección de información estadística, y prioritariamente en aquella que indica la importancia relativa de la producción de los desarrollistas inmobiliarios y del curso de su economía. Como ya advertimos desde la redacción del proyecto de investigación (2016), percibíamos que este área de producción investigativa (el desarrollismo inmobiliarios de Córdoba) carecía de datos duros, es decir, de una base concreta de información que avalara o no la conclusión, más o menos generalizada, sobre la "plus ganancia" que este grupo de Poder" consigue consolidando su propio "Ámbito Privilegiado de Acumulación" (Castellani).

En este sentido si bien integrantes del equipo, además de capacitarse para seleccionar e interpretar datos económicos del área desarrollista local, realizaron importantes aportes como el listado de distintas series estadísticas, de instituciones que los brindan, los



INFORME ACADÉMICO FINAL Proyectos de Investigación 2016-2017

permisos y límites a su acceso desde la Internet, finalizamos el trabajo de campo para relevar información y datos, digamos, "duros" solicitando un informe detallado de la actividad desarrollista a la consultora Economics Trends, que es la consultora de la CEDUC. El informe sistematiza y brinda una base sólida para proseguir indagando la problemática, que, al menos desde este equipo de investigación, se perfila como la brecha que más interés consita dada la ausencia de reflexiones sobre este sector que se basen en su realidad económica concreta. (Cruz, 2017; Economics Trends, 2017) Algunas de las categorías presentadas con respectivos gráficos, desde el año en que se cuenta con la información base) son:

- Inscripción de proyectos.
- Ventas de inmuebles.
- Escrituraciones.
- Empleo formal en la construcción.
- Empleo formal e informal en la construcción.
- Despachos de cemento.

Finalmente, en acompañamiento y desarrollo de TFG y becas de investigación articulados al proyecto de investigación, durante el año 2017, nuestros integrantes tuvieron dos Beca CIN, se presentaron y fueron aceptados dos proyectos de TFG, se defendió con éxito un TFG y queda un TFG para su defensa en este o el próximo mes. Una integrante obtuvo Beca CONICET. Todas estas instancias abordan temas centrales de nuestra investigación, y en este sentido, consolida un grupo de especialistas dentro de la Secretaría de Investigación del IAPCS de la UNVM.

2. VINCULACIÓN CIENTÍFICA

2.1. *Describir vínculos generados desde el Programa/Proyecto con referencia a demandas del Sector Productivo.*

2.2. *Describir vínculos que respondan a demandas internas de distintas áreas de la UNVM.*

Participación en el 1º Congreso de Ciencia Política UNVM "Transformaciones de los Estados y las democracias en América Latina" de nuestra universidad, realizadas entre el 31 de Octubre al 2 de noviembre de 2017. Marco en el cual integrantes del proyecto participaron en calidad de expositores, coordinadores y moderadores.



INFORME ACADÉMICO FINAL

Proyectos de Investigación 2016-2017

En el marco del mismo se organizó la Mesa de Ponencias referida al desarrollismo urbano “Poder ciudadano, Poder de Mercado y Poder político” coordinado en la cual se presentaron varias ponencias de los mismos integrantes del grupo y de seis investigadores de primera línea provenientes otras instituciones.

La mesa se planteó abordar el proceso de cambios urbanísticos e inmobiliarios ocurridos en Córdoba surgidos con la aparición de *desarrollistas urbanos inmobiliarios* (enmarcada en CEDUC desde 2003), que involucra una serie de campos, enfoques y problemáticas, con un amplio abanico de temas como: variadas formas de resistencia contra desplazamientos y acaparamiento de las mejores *localizaciones*; procesos de *gentrificación*, el derecho ciudadano sobre el *medio ambiente* (circulación tránsito, polución, desagües, transporte público, magnitud de espacios verdes, etc.), papel de los gobiernos en la imposición de la lógica de ganancia *privada* por sobre el control y diseño de nuestra *mancha urbana*, estrategias comerciales, discursivas, legales y económicas para el crecimiento del sector, etc.

Otro eje previsto fueron las transformaciones en las normativas del Estado Provincial y Municipal que *circa* siglo XXI tomaron un decidido giro neoliberal, proponiendo la presencia de investigadores que cruzan estos estudios sobre la *neoliberalización* del estado (*Estado Nuevo*, *Ordenanzas municipales “especiales”*, etc.) con lo urbanístico y el debate sobre la existencia y demostración (o no) de formas de connivencia entre poderes político-gubernamentales y grandes empresas, cuestionando las hipótesis más habituales y del sentido común académico sobre la cuestión.

Finalmente los integrantes del equipo y los aportes, hallazgos y datos de esta experiencia están siendo compartidos con otras investigaciones, más o menos cercanas a nuestra problemática, tales como, los problemas de la gobernanza, la serie de enfoques y programas referidos al medio ambiente y al desarrollo local y regional, nuevos espacios que ligan la universidad a los municipios vecinos –por ejemplo desde la Escuela de Gobierno-, programas y acciones impulsadas por Extensión universitaria, etc.

3. PUBLICACIÓN EN REPOSITORIO DIGITAL DE LA UNVM

AUTORIZO LA PUBLICACIÓN DE ESTE INFORME ACADÉMICO FINAL EN EL REPOSITORIO DIGITAL DE LA UNVM: SI AUTORIZO