

El papel de los desarrolladores urbanos en la expansión de los destinos turísticos argentinos. Un análisis a partir del estudio de sus estrategias

The role of urban developers in tourist destinations expansion in Argentina. An analysis based on the study of their strategies

Trivi, Nicolás Alberto

 **Nicolás Alberto Trivi** nicolastrivi@upc.edu.ar
Universidad Provincial de Córdoba - CONICET,
Argentina

Párrafos Geográficos

Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco, Argentina
ISSN: 1853-9424
ISSN-e: 1666-5783
Periodicidad: Semestral
vol. 2, núm. 21, 2022
parrafosgeograficos@fhcs.unp.edu.ar

Recepción: 29 Julio 2022
Aprobación: 17 Septiembre 2022

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/journal/739/7393674009/>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

Cita sugerida: Trivi, N. (2022). El papel de los desarrolladores urbanos en la expansión de los destinos turísticos argentinos. Un análisis a partir del estudio de sus estrategias. *Párrafos Geográficos*, 21(2).

Resumen: La emergencia de urbanizaciones cerradas y otros productos inmobiliarios de corte exclusivo en localidades pequeñas e intermedias del interior del país, y especialmente en destinos turísticos, es un fenómeno propio de las primeras décadas del siglo XXI, que responde a circunstancias específicas y características del patrón de acumulación postconvertibilidad. El objetivo del trabajo es analizar el rol de los desarrolladores inmobiliarios en la expansión y consolidación de estos productos inmobiliarios, haciendo énfasis en la relevancia que tienen en destinos turísticos. Se busca aportar a un panorama nacional de la cuestión, estudiando las estrategias fundiarias, de financiamiento, de ubicación y de promoción de estos actores, en distintos puntos del país. Se emplea un análisis multiescalar con un enfoque inductivo, a partir de la revisión de bibliografía académica disponible sobre el tema, y el estudio de fuentes secundarias, así como de avances propios en el noreste de San Luis y Traslasierra (Córdoba). Se propone que la emergencia y consolidación de este actor de la producción del espacio urbano es parte de un panorama de financiarización “rústica” de la vivienda, articulado a la hibridación de prácticas de distinción social, inmobiliarias y turísticas.

Palabras clave: Desarrolladores inmobiliarios, Financiarización de la vivienda, Renta de la tierra, Destinos turísticos.

Abstract: The emergence of gated communities and other exclusive real estate products in small and intermediate towns in the interior of the country, and especially in tourist destinations, is a typical phenomenon of the first decades of the 21st century, which responds to specific circumstances and characteristics of the post-convertibility accumulation pattern. The aim of this paper is to analyze the role of real estate developers in the expansion and consolidation of these real estate products, emphasizing their relevance in tourist destinations. The aim is to contribute to a national overview of the issue, studying the founding, financing, location and promotion strategies of these actors in different parts of the country. A multiscale analysis with an inductive approach is used, based on the review of available academic literature on the subject, and the study of secondary sources, as well as our

own advances in the northeast of San Luis and Traslasierra (Córdoba). It is proposed as an interpretation that the emergence and consolidation of this actor in the production of urban space is part of a panorama of "rustic" financialization of housing, articulated to the hybridization of practices of social distinction, real estate and tourism.

Keywords: Real estate developers, Financialization of housing, Land rent, Tourism destinations.

Introducción

El cambio de siglo en Argentina, atravesado por una crisis económica y social sin precedentes, significó la emergencia de una nueva etapa en el desarrollo económico y espacial del país. En este contexto, se consolidó una serie de nuevas tendencias urbanas que se fueron estructurando a diferentes escalas y con una temporalidad diferencial. En otros factores, confluyeron para su concreción el boom inmobiliario de la reactivación posterior a la crisis; el crecimiento de la actividad turística del mismo período; la disponibilidad de liquidez proveniente del sector agropecuario; la consolidación de escenarios de neorruralidad y migración de amenidad, asociados a la búsqueda de seguridad y distinción social de sectores de ingresos medios y altos (Autor, 2021).

A veinte años del quiebre de la convertibilidad, y luego de un momento de reactivación y crecimiento económicos bajo un esquema de relaciones de poder y de producción que se fue agotando sin alumbrar una alternativa viable para el conjunto de la sociedad, afloran contradicciones de difícil resolución. Una de ellas es la situación de crisis habitacional que golpea especialmente a los sectores populares, cuyas manifestaciones principales son el auge de las tomas de tierras durante la pandemia y el debate público alrededor de la Ley n.º 27.551 de Alquileres, lo cual sucede luego de varios lustros de una expansión sostenida (más allá de algunos altibajos) del negocio inmobiliario y de la industria de la construcción, con una diversificación de productos y un despliegue territorial cada vez mayores (Cisterna y Matteucci, 2015). Durante los primeros años del macrismo, se expandieron la construcción y el negocio inmobiliario por la quita de la restricción cambiaria y la puesta en marcha de los créditos indexados UVA, además de la entrada de liquidez por la política de blanqueo de capitales^[1]. Sin embargo, rápidamente se experimentó una brusca contracción de la actividad, por la inestabilidad macroeconómica de una alta inflación y del constante deterioro del tipo de cambio en detrimento de la moneda nacional. En paralelo, se dio un recorte del presupuesto público en vivienda y urbanismo, un vaciamiento del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), y la entrega de tierras fiscales a manos privadas, especialmente en CABA^[2].

Una interpretación de esta problemática, que tiene sus rasgos específicos en Argentina pero se encuentra a nivel latinoamericano y mundial, es el de la financiarización de la vivienda y su impacto en la producción del espacio urbano. Aalberg et al. (2021, p. 217) sostienen que "los bienes raíces han cobrado mayor importancia en la economía política de las tres últimas décadas, no fundamentalmente en términos de producción de la vivienda, sino como

depósito de valor”, y como solución espacial a las crisis de sobreacumulación del capitalismo. El mercado global de valores respaldados por hipoteca produce instrumentos financieros que desvinculan los bienes raíces de su lugar, convirtiéndolo en algo líquido y negociable a nivel global. Costantino (2017) aporta como elemento de análisis que a nivel mundial se dan inversiones en tierra para superar las sucesivas crisis de sobreacumulación del capitalismo. Esto da pie a la situación de acaparamiento de tierras, que implica la financiarización de la agricultura y el consecuente aumento de los precios de los alimentos, lo cual en definitiva es un mecanismo de transferencia de valor de los países periféricos a los centrales, con apoyo del estado. Por ejemplo, en Argentina durante el macrismo, se profundizó la extranjerización de la tierra, mediante la modificación de la legislación, y la represión de la resistencia popular.

En este sentido la financiarización consiste en un modelo de acumulación donde predomina la reproducción de capitales en la esfera de la economía ficticia, convirtiendo a las ciudades en “‘fábricas’ productoras de plusvalías”, según Delgadillo (2021, p.4). Este autor caracteriza un boom inmobiliario en América Latina, basado en flujos de capitales globales, que se manifiesta en ola de expansión urbana periférica; de desarrollo urbano intensivo en áreas centrales; de viviendas sociales baratas en las periferias; y edificaciones para economía de servicios en periferias y áreas rurales. Pero esto no supone una adecuación lineal a las tendencias en los países centrales, dado que inciden circunstancias locales y nacionales. Por eso habla de una financiarización que podría considerarse “subordinada” y “tardía” en América Latina; desigual y combinada, sujeta a presiones externas y de élites locales por una mayor liberalización; y por restricciones propias de estructuras monetarias globales jerárquicas. Así se gesta un “complejo urbano financiero inmobiliario” (*ibid.*, p. 9., con un rol clave del Estado dirigiendo las políticas necesarias: instrumentos jurídicos acordes; flexibilización y corrupción de normativas urbanas; construcción de infraestructuras; y represión de las resistencias. La importancia dada a la provisión de infraestructura de transporte y comunicaciones está dada por la emergencia de un paradigma de desarrollo, a nivel global, cuyo objetivo es el de crear e integrar sistemas urbanos subnacionales a territorios transnacionales a través de megaproyectos como la Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Suramericana (IIRSA). Este conglomerado de intereses, que incluye bancos de desarrollo, estados nacionales, agencias de promoción y diferentes fracciones del capital, ya no prioriza la construcción de infraestructura centrada en un único aglomerado urbano, sino a la necesidad de conexión entre ciudades (Schindler y Kanai, 2019).

Por otro lado, Malizia (2011) sostiene que estamos ante ciudades tripartitas, caracterizadas por la relegación de los sectores populares en viviendas sociales alejadas, o directamente a la informalidad; el ennoblecimiento de las áreas céntricas; y la periurbanización de los sectores medios. Se produce así un modelo de ciudad difusa, que se desarrolla en islas, dado por la coexistencia en un territorio de sistemas cerrados sin heterogeneidad interna ni conexión entre ellas. Esta autora aporta una tipología de urbanizaciones cerradas según sus dimensiones, el público al que apuntan, la calidad y variedad de servicios que presentan, y su ubicación en la trama urbana. Así distingue entre *countries* o clubes de campo, barrios privados, condominios y dúplex,

megaemprendimientos, torres jardín y clubes de chacras. Roitman (2011) señala el crecimiento de las urbanizaciones cerradas en base a la imitación de un modelo en diferentes contextos. Su análisis se basa en la relación entre las prácticas de distinción social y la ubicación en el espacio urbano y suburbano. Según esta autora, son exhabitanes de las grandes ciudades quienes replican en ciudades pequeñas e intermedias una búsqueda de mayor seguridad, lo cual conlleva un intento de recrear el barrio como espacio de socialización, al mismo tiempo en que se realizan inversiones seguras y se demuestra capacidad de consumo, lo cual empalma directamente con las estrategias de marketing de los desarrolladores. Esta diversidad de productos inmobiliarios se suelen ubicar en las franjas perirurbanas, primero de las grandes ciudades y luego de aquellas intermedias y pequeñas. La expansión urbana se da en gran medida a través del avance de usos del suelo urbanos sobre áreas tradicionalmente volcadas a actividades y usos de tipo rural. Esto nos remite al problema del salto de rentabilidad que implica el paso de rentas de tipo rural a rentas de tipo urbano, que constituye uno de los factores estructurantes de las periferias urbanas. Para Pintos (1993), el periurbano se caracteriza por la variabilidad espacio temporal en sus formas de organización, articulando diferentes actividades y procesos, siendo la “valorización inmobiliaria progresiva y diferencial (...) uno de los mecanismos dinamizadores en la producción y comercialización de tierra urbana”.

En este marco general, la preocupación de este trabajo se centra en las urbanizaciones cerradas y otros productos inmobiliarios de corte exclusivo, especialmente el papel que juegan en destinos turísticos del interior del país. En la base de este interés se encuentra lo que Lash y Urry (1998) llaman una “desdiferenciación” de la especificidad del turismo como práctica de ocio, lo cual no quiere decir que pierda importancia. Al contrario, sus formas de aprehender y consumir la naturaleza, la gastronomía, el patrimonio cultural y la arquitectura penetran la esfera de la vida cotidiana, llevándola a una progresiva estetización, al tiempo en que se desdibujan los límites entre tiempo de ocio y tiempo de trabajo. Uno de sus resultados es la emergencia de “un nuevo imaginario residencial global”^[3] (Sigler & Wachsmuth, 2020, p. 3190) que articula formas globalizadas de consumo con elecciones de vida.

Se considera relevante caracterizar las estrategias de los desarrolladores inmobiliarios, en tanto un actor clave de la producción del espacio urbano, que se ha gestado con nitidez y encontrado su especificidad durante este período. En base a un repaso de bibliografía disponible a nivel nacional y sobre distintos puntos del país durante el período abordado, se establecieron cuatro categorías de estrategias de los desarrolladores: *funditarias, de financiamiento, de ubicación y de promoción*. Se busca aportar a un panorama a escala nacional que sistematice un debate y pueda encontrar puntos en común entre distintos estudios de caso. Desde el punto de vista metodológico, se realizó una inducción de tendencias generales a partir de casos particulares, empleando un análisis multiescalar que dé cuenta de la relación compleja entre realidades locales con su temporalidad propia, y agentes y flujos que operan a escala nacional y provincial (Piccinini, 2006). Por otro lado, se enmarca este análisis en la discusión alrededor de las características que asume la financiarización de la vivienda en el país, sentando como elemento clave la relación con la práctica turística.

La emergencia de un actor clave en el desarrollo urbano postconvertibilidad

Los llamados desarrolladores urbanos o “desarrollistas” se han constituido en un actor clave en la evolución de localidades pequeñas e intermedias en el interior del país, especialmente en aquellas que son también destinos turísticos. Se trata de un sector que ha tenido la capacidad de canalizar flujos de liquidez y ahorro hacia el sector inmobiliario, desplegando rasgos comunes en diferentes regiones del país. Ramírez *et al.* (2013), en su análisis del mercado inmobiliario de La Plata, sostienen que el boom inmobiliario de la década de los 2000 se da por una dinámica macroeconómica general, aunada a la presencia de agentes promotores en la subdivisión y comercialización de terrenos y en la construcción de unidades habitacionales. Estos autores conciben a la promoción inmobiliaria como un proceso de producción del espacio construido, el cual incluye la obtención del terreno; la definición del proyecto urbanístico-arquitectónico; la canalización de financiamiento; la supervisión del proceso productivo; y finalmente su difusión y comercialización. Siempre siguiendo sus planteos, en el contexto de la primera década del siglo XXI, se dio un crecimiento del negocio sin necesidad de apalancamiento hipotecario; por el contrario, la consolidación de los fideicomisos y de la práctica de la inversión “en ladrillos” posicionó a un nuevo tipo de agente inmobiliario integrado vertical y horizontalmente que presta servicios avanzados (especialmente en las grandes ciudades), llevando a una concentración de la intermediación inmobiliaria. En su trabajo del barrio de porteño de Caballito, Raspall (2017, p. 22) sostiene lo siguiente:

La caracterización de los principales actores que participaron del desarrollo inmobiliario en la posconvertibilidad da cuenta de un escenario compuesto por un universo muy amplio de agentes económicos. Mientras que el mapa de los promotores y las empresas constructoras está compuesto por una multiplicidad de actores pequeños y medianos, atomizados, fluctuantes y poco organizados, las inmobiliarias constituyen actores que presentan niveles significativamente mayores de concentración y organización corporativa. Los inversores (...) combinan actores con grandes capitales en busca de canales de inversión, con pequeños ahorristas que encuentran en los inmuebles un mecanismo de reserva de valor.

Socoloff (2017) aporta su mirada sobre las nuevas relaciones entre inversores, desarrolladores y espacio construido en entramados históricos y geográficamente específicos. Sostiene que la fijación de capitales en el espacio urbano está mediada por múltiples actores, con estrategias globales y negociadas localmente. En el caso argentino, propone usar la categoría de *spatial fix* [fijación espacial] para interpretar la parcial desfinanciarización de la economía argentina luego de la crisis de la convertibilidad. En la década de los '90s, el desarrollo inmobiliario se vuelve un negocio rentable, llevando a que los desarrolladores se vuelquen a la gestión de fondos, y por lo tanto a la innovación en materia de productos inmobiliarios, publicidad y marketing.

En función de estos elementos, y más allá de matices regionales y diferencias en el acceso a porciones de mercado de actores más o menos atomizados, se puede afirmar que durante la convertibilidad se gesta un modelo de negocios integrado, en principio acotado al AMBA, luego consolidado y proyectado al resto del país en los años 2000. En palabras de Cisterna (2019, p. 2):

A pesar de la atomización histórica de la oferta que caracteriza el mercado de la vivienda, se observó la consolidación de agentes económicos integradores del proceso productivo inmobiliario, denominados comúnmente ‘desarrolladores urbanos’, que fortalecerán su accionar en la producción diferencial de lo construido, en pos de una mayor capitalización de rentas. Así, algunas empresas comenzarán a constituirse como capital de promoción inmobiliaria, al encargarse del desarrollo de emprendimientos con mayor nivel de articulación e integración (compra de lote, producción, financiación y venta de inmuebles) y poseer la capacidad de organizar el uso del suelo con vistas a la creación y captura de rentas (cursivas en el original).

En 2001 se crea la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU), que hoy agrupa a 110 miembros de todo el país^[4]. Si bien no puede atribuirse a esta entidad la capacidad de articular a todo un sector, su aparición marca la cristalización de este proceso de emergencia de un nuevo actor apto para gestionar el negocio inmobiliario de una nueva forma. Un testimonio ilustrativo del actual presidente de la CEDU, autor de libros teóricos sobre el sector y docente, Damián Tabakman:

Hay un update en nuestra manera de liderar proyectos urbanos. Hace 30 años atrás no existía la figura del desarrollador urbano; la gente le compraba a la empresa constructora. En los 90 el protagonismo lo tenían las inmobiliarias y en los últimos 20 años fue adquiriendo mucha relevancia el desarrollador urbano^[5].

Su nivel de desarrollo institucional que han llegado a tener presencia en la formación de grado y posgrado no solo del ámbito de las universidades privadas sino también en la esfera de la educación pública, como la Facultad de Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires^[6].

Una empresa paradigmática de este nuevo sujeto es EIDICO, fundada en 1994. Habiendo realizado más de 94 emprendimientos bajo su sistema “cooperativo”, suscripto 42 mil unidades, desarrollado 18 mil hectáreas y administrado 1000 millones de dólares, ejemplifica el paulatino despliegue de estas lógicas inmobiliarias en el territorio nacional (Rocha, 2019). Sus primeras intervenciones fueron en la zona norte del AMBA, durante la segunda mitad de la década del 90. En los años 2000, emprendió desarrollos similares en la Patagonia, Salta y Mendoza. Y luego diversificó su cartera de productos con proyectos forestales en Corrientes y comerciales en Tierra del Fuego. Es también una empresa que se ha visto involucrada en conflictos socioambientales^[7].

Se trata entonces de un actor de la producción del espacio urbano y suburbano que empalma con tendencias internacionales, pero expresa condiciones específicas del contexto nacional. Supone una generación de valor agregado en base a un modelo de negocios intensivo en diseño y mano de obra calificada, pero sostenido en la rentabilidad que le otorga el acceso a tierras baratas en las periferias, y a inmuebles devaluados o deteriorados en áreas céntricas. Uno de sus productos principales es el de desarrollos enmarcados en la tipología de urbanizaciones cerradas mencionada previamente, en un principio en las periferias de los principales conglomerados urbanos del país, y luego en numerosas localidades pequeñas e intermedias del país. Nos interesan aquellas que constituyen destinos turísticos, ya que allí se manifiesta con claridad la relación entre práctica turística y otras formas de ocio, nuevas formas de distinción social, y patrones de ocupación y producción del espacio urbano.

Un repaso del panorama nacional

A continuación se repasa bibliografía académica disponible a nivel nacional sobre el tema. Sin pretender exhaustividad, el criterio de selección es el de dar un panorama lo más representativo posible, abarcando una diversidad de realidades regionales y locales. Más allá de la diversidad de planteos y perspectivas teóricas, se considera que hay un trasfondo común de discusiones sobre los que vale la pena realizar un estado de la cuestión. Si bien nuestro interés principal está en los destinos turísticos del interior del país, es inevitable hacer referencia a la situación del Área Metropolitana de Buenos Aires, así como de otras grandes ciudades como Rosario, Córdoba, Resistencia, Tucumán o Mendoza. Estos conglomerados urbanos se repasan en un primer momento, a modo de encuadre general, dado su peso específico en términos demográficos, económicos y espaciales, de lo que sucede en localidades más pequeñas donde el turismo tiene especial relevancia.

Vidal-Koppmann (2011) aporta el dato de la existencia de 500 urbanizaciones cerradas en el AMBA para el año 2011, un fenómeno que había despuntado en la década de los '70s y se había acelerado desde 1995, gracias a factores como la estabilidad económica que daba la paridad cambiaria, la extensión de obras viales, una legislación flexible y el mayor rendimiento de los negocios inmobiliarios sobre tierra de uso agropecuario. El resultado es un nuevo patrón de urbanización difusa y fragmentada según ejes de expansión. Se trata de "islas urbanas" de naturaleza artificializada, emprendimientos diseñados con elementos de propuestas de alojamiento de alta gama, mediante la concertación con actores públicos para rezonificar áreas. De Duren (2010) señala cómo, en la provincia de Buenos Aires, la proliferación de urbanizaciones cerradas se relaciona con la descentralización de la planificación urbana a partir de 1997, que le da a los municipios la facultad de definir usos del suelo. De esta manera, según esta autora, se consolida la desigualdad social y territorial entre municipios y al interior de los mismos, ya que las urbanizaciones cerradas se instalan en medio de la pobreza suburbana, y se retroalimentan con ella, al demandar fuerza de trabajo precarizada. Bertinetti (2019) muestra el crecimiento residencial y comercial de Canning (entre los partidos de Ezeiza y Esteban Echeverría) sobre el eje carretero de la ruta provincial n.º 52, a través de desarrollos privados ejecutados por fideicomisos. Estos desarrolladores marcan el rumbo de la expansión urbana hacia el sudoeste, sobre la base de la relación entre un modo de inversión específico en el mercado inmobiliario y transformaciones sociourbanas.

Estarellas Mullin (2018) analiza la situación del litoral del AMBA y afirma que urbanizaciones cerradas, complejos de oficinas y shoppings, emergen en áreas de reestructuración urbana o en periferias, ocupando suelos productivos y degradados, de bajo valor, para obtener rentas extraordinarias a partir de transformación del suelo, aprovechando infraestructuras financiadas por el estado. En este caso se da la mercantilización de paisajes asociados al agua, con las urbanizaciones acuáticas o polderizadas. Wertheimer (2018, p. 7) aborda los conflictos en localidades costeras del AMBA como Quilmes, Avellaneda y Vicente López, apuntando el aumento del valor del metro cuadrado como "rentas derivadas del 'plusvalor' que representa la belleza decorativa del agua en tanto telón de fondo de escenas de goce urbano". La valorización inmobiliaria

de las riberas se da en principio por su uso marginal y su emplazamiento estratégico. Mientras que en Vicente López son las excepciones urbanísticas al código de ordenamiento las que permiten intervenciones sobre el parque costero, en Avellaneda y Quilmes avanzan proyectos urbanos en tierras que eran del CEAMSE, con el objetivo de integrar estas áreas a un corredor ribereño metropolitano, con un discurso de fomento del espacio público y de conservación ambiental. El denominador común es un empresarismo urbano en el que el estado en sus tres niveles cede la iniciativa a corporaciones como Techint para permitir una lógica especulativa en la regeneración urbana; el fraccionamiento y comercialización de tierras públicas para generar una oferta orientada a las clases altas, con acceso vial, localización estratégica y vistas escenográficas.

Iglesias y Marinelli (2020) abordan los emprendimientos de Pueblos del Plata (en Hudson, partido de Berazategui) en términos del uso de imaginarios y la construcción de poder para legitimar la conversión de los humedales en espacios improductivos a ser transformados, por parte de los agentes que impulsan el extractivismo. Estos discursos mercantiles son parte de una “nueva experiencia de vida” basada en valores como la naturaleza, la familia y la concreción de objetivos personales. Este caso es relevante porque ilustra diferentes elementos que nos interesan: la ubicación cercana a una vía de gran fluidez como la Autopista Buenos Aires-La Plata; el rol del organismo provincial que cambia la zonificación de usos del suelo permitiendo el desmonte del bosque ribereño; el modelo de negocios de los desarrolladores, denominado INCO (“inversiones al costo”), caracterizado por la integración de costos en la entrega de lotes con servicios.

Kozak y Feld (2018) analizan la situación de la costa fluvial de Rosario, ciudad portuaria que se ha posicionado como destino turístico recientemente, en términos de grandes proyectos urbanos emergentes de una nueva fase del capitalismo, en la que las directrices de la globalización se conjugan con un entramado de actores locales. En este caso, la política de regeneración urbana en el Puerto Norte está anclada en el potencial de atracción de inversión inmobiliaria a partir del atractivo paisajístico del Paraná, y valor patrimonial de equipamiento portuario, lo cual conlleva la revalorización de suelo urbano otrora depreciado. Ante el problema del acceso público a la costa, la Secretaría de Planeamiento Municipal actúa como desarrollador negociando con los propietarios, negociando para generar espacios públicos en terrenos privados, demostrando que el estado oscila entre la defensa del interés común y la articulación con actores privados.

Torre Gerdali y Mignone (2020) apuntan que en el Gran Resistencia se da una nueva modalidad de crecimiento urbano a través de barrios privados. En una periferia crecientemente fragmentada donde el acceso a la vivienda para los sectores populares se restringe a barrios planificados, los barrios privados se expanden cercanos a vías de acceso a la ciudad, impulsando el desarrollo de comercios a lo largo de las rutas nacionales n.º 11 y 16. A pesar de las promesas de los desarrolladores de seguridad, exclusividad, calidad paisajística y la obtención de plusvalías, el riesgo hídrico es un condicionante de peso, que obliga a la construcción de defensas contra posibles inundaciones, lo cual agrava los impactos ambientales de estos desarrollos.

En el contexto del periurbano de la capital mendocina, Bernabeu y Navarrete (2020) sostienen que los desarrolladores se concentran en áreas específicas, donde

se da el salto de rentas rurales a urbanas. Los emprendimientos que desarrollan son puntas de lanza de la expansión de la ciudad, en los que se articulan pautas de consumo de clases altas con la obtención de una renta de monopolio por segregación. Los principales actores controlan alrededor del 40% del mercado inmobiliario y por lo tanto son capaces de incidir notablemente en la dinámica urbana a través de diferentes prácticas especulativas.

Sabattini (2017) analiza el rol de los desarrollistas en la provincia de Córdoba, ligados al auge del esquema del agronegocio, que emplean el “suelo urbano como *mercancía clave* para la creación de ámbitos privilegiados de acumulación” (*ibid.*, p. 3, cursivas en el original). En esta provincia se da una reforma neoliberal del estado a partir del llamado Pacto de las Tejas, luego del cual (entre otras cuestiones) se crea la Corporación Inmobiliaria de Córdoba con el objetivo de negociar inmuebles provinciales. La CEDUC logra cristalizar en su práctica una serie de factores de cambio urbano, como la liquidez proveniente de la actividad agropecuaria; la estabilidad económica de mediados de los años 2000; y la demanda de vivienda del público universitario. De esta manera se consolida una práctica urbanística corporativa asociada al Estado convierte al sector inmobiliario en eslabón de la realización del capital financiero. Buraschi (2018) estudia la valorización inmobiliaria de Córdoba en términos de un modelo de ciudad “competitiva”, cuyo rasgo distintivo es la acción público-privada en la conjunción de una aceleración de expectativas de renta y un estado constructor de viviendas e infraestructura. Las consecuencias de este proceso comenzado en los ‘90s y consolidado en la postconvertibilidad son la proliferación de urbanizaciones cerradas y subcentros especializados en la periferia; la modernización, densificación y extensión del área central; la densificación de barrios de sectores medios por la construcción en altura; y el empeoramiento de condiciones del hábitat popular.

En las Sierras Chicas, marco de la metropolización de la capital cordobesa en el eje noroeste (hacia Villa Allende, Unquillo y Río Ceballos), Chiavassa *et al.* (2019) y presentan el “desarrollismo” como expresión de la territorialidad del capital financiero. Una urbanización desregulada sobre pendientes que agravan los riesgos de inundaciones, al que se le suman prácticas de ocio de alto impacto como el enduro, recrudecen la presión sobre recursos cada vez más escasos como la masa forestal y el agua. Por otro lado, en Traslasierra, donde pequeñas localidades como Panaholma reciben inversiones de envergadura, se evidencian las contradicciones de este modelo de desarrollo urbano cuando se desata un conflicto alrededor de la instalación del loteo Cimas de Nono. La movilización de la población a través de organizaciones civiles y ambientales, junto al accionar del municipio, frenó el avance de las obras. En este escenario se amplió el ejido municipal y se avanzó en la elaboración y sanción de un nuevo código de ordenamiento territorial. En este caso, los desarrolladores habían aprovechado el hecho de encontrarse por fuera del ejido de Nono. La resistencia social al emprendimiento se alimentó de un contexto provincial de movilización en torno a una modificación de la Ley n° 9.814 de Bosques cordobesa (Autor, 2021).

Malizia y Paloasso (2009) sostienen que en Yerba Buena, Tucumán, el crecimiento de la localidad se da alrededor de las principales conexiones viales, desplazando usos rurales en terrenos de bajo costo, aprovechando vacíos legales. La llegada de urbanizaciones cerradas impulsa la provisión de servicios y otras

infraestructuras, mientras que la expansión de la actividad comercial en lo que otrora eran suburbios, lleva a la constitución de una nueva centralidad, aunque de menor jerarquía que la capital provincial. En principio, el principal eje es el de la Avenida Aconquija-Mate de Luna, pero luego consolida el eje de la avenida Presidente Perón, más al norte, como atractivo para inversiones inmobiliarias y comerciales sobre tierras otrora destinadas a la producción cañera. En el Valle del Tafí, la mejora de la infraestructura carretera permite un aumento de la circulación y una mayor integración del circuito turístico con los Valles Calchaquies, así como estimula la producción de segunda residencia para sectores medios y altos de la capital tucumana, fortaleciendo la relación entre turismo y migración de amenidad (Morales Gaitán y Rainer, 2013). Cáceres (2018) estudia Cafayate (Salta) como destino de alcance nacional e internacional, comprobando la construcción del vino en altura como atractivo de lujo. Allí se dan profundas transformaciones productivas y sociales por la llegada de inversiones en productos inmobiliarios que conjugan turismo, segundas residencias y producción vitivinícola, en nuevos conjuntos arquitectónicos dotados de una estética neocolonial basada en representaciones sobre la cultura del noroeste argentino. El resultado son nuevas formas de segregación residencial anclados en un acceso diferencial al agua.

En cuanto a la Quebrada de Humahuaca, en Jujuy, Braticevic (2020a) apunta a la relación entre la disputa por la renta del suelo y el acaparamiento de tierras como formas de acumulación por desposesión. Sostiene que la gentrificación rural relacionada a desarrollo turístico provoca una expansión de la frontera inmobiliaria:

fajas de espacio físico o tierras que pasan a ser ofertadas en el mercado inmobiliario (otrora fiscales); o bien, áreas que incrementan de manera ostensible su valor de mercado; o que debido a un cambio en el uso del suelo se valorizan de manera creciente (en general, del ámbito rural al urbano) (*ibid.*, pp. 163-164).

En esta región, el proceso se desencadena con la patrimonialización, dado que su posicionamiento como destino internacional lleva a un auge del mercado de tierras orientado al turismo, con un consecuente aumento del costo de vida y por ende de la segregación espacial. Son los agentes inmobiliarios locales quienes instalan cierto nivel de precios de la tierra, llevando a una estratificación de la oferta de tierras. El resultado desde este proceso es el cambio de la morfología urbana hacia un “paisaje *boutique*”, siendo factores subjetivos como la belleza escenográfica o su carácter patrimonial los que llevan los precios de la tierra a niveles desmedidos. Este autor trabaja también en Misiones y el Alto Uruguay en términos de “nuevas fronteras inmobiliarias”; es decir, nuevos mercados de tierra con parcelas antes improductivas en áreas de borde. Allí, el crecimiento del turismo se da con emprendimientos rurales de alta gama, al compás de la relación entre valorización inmobiliaria y avance de la infraestructura de servicios y caminos (Braticevich, 2020b).

Narodowski *et al.* (2018) estudian el caso de Gualaguaychú (Entre Ríos), y conciben la ocupación de humedales como una “ofensiva rentista” (*ibid.*, p. 264) que consagra una “ciudad (...) sometida a la lógica de la especulación inmobiliaria que (...) genera lógicas destructivas del espacio económico y residencial y una superexplotación de los recursos naturales” (*ibid.*, p. 277). Estos autores señalan que la especulación inmobiliaria crece cuando no hay otro modelo de desarrollo

territorial: de hecho, la influencia del rubro de la construcción en el nivel de empleo y actividad económica fortalece la posición de sectores rentistas que bregan por un modelo poco diversificado. Por otro lado, el caso del conflicto del emprendimiento Amarras muestra cómo las empresas desarrolladoras logran omitir normas con trucos procedimentales y llevan la cuestión al terreno judicial, donde tienen preeminencia. Si bien se trata, en general, de conflictos que se dan a escala municipal, la escala provincial se vuelve una instancia clave de negociación, ya que son organismos de este ámbito los que otorgan los permisos a las constructoras; y allí se tienen que volcar las expresiones de resistencia. El caso cobró resonancia nacional cuando la Corte Suprema de la Nación ordenó el desmantelamiento del emprendimiento y la reparación ambiental^[8].

Rodríguez y Di Nicolo (2019) presentan a la Norpatagonia como un territorio de extracción, en la cual la valoración de la Cordillera como paisaje se ha expresado en la política de parques nacionales. Más allá del perfil productivo basado en los hidrocarburos de la provincia de Neuquén, la relevancia del turismo se manifiesta en la participación de actores transnacionales, la concentración de tierras y la valorización de los recursos naturales para su explotación en una lógica de enclave. Existe una competencia por el aprovechamiento y ocupación de las riberas, los cursos de agua, las zonas boscosas y sus vistas panorámicas, en el que los desarrolladores inmobiliarios se imponen mediante concesiones en los parques nacionales y los loteos con excepciones a las reglamentaciones. Aquí también la provincial se vuelve una instancia clave de negociación para la obtención de ventajas. En Villa Pehuenia el crecimiento demográfico y turístico se da a través de la privatización de tierras para segundas residencias, impedimento de acceso público a costas, y abandonando la planificación original. En San Martín de los Andes, localidad surgida de forma planificada para la explotación del Cerro Chapelco, se da la privatización de tierras públicas para barrios privados sobre áreas protegidas, depredando los recursos forestales.

Es interesante el análisis de González Burgos (2017) sobre San Martín de los Andes y Villa la Angostura, ya que parte de la idea de turistificación como hibridación de las prácticas de ocio y disolución del turismo como práctica autónoma. En este sentido, interpreta el proceso de transición residencial y reconversión de los destinos turísticos como una burbuja de crecimiento exógeno; un paradigma inmobiliario de imagen urbana dispersa, pérdida de calidad escénica del paisaje, comodificación del medio ambiente y presión sobre los espacios públicos, en base a la modificación de los códigos urbanos en favor de los intereses inmobiliarios. La ubicación de urbanizaciones cerradas en los límites de los ejidos municipales fragmenta la trama urbana en grandes distancias. Finalmente, se genera una crisis de rentabilidad de las inversiones en turismo, dada la caída del porcentaje de ocupación promedio anual, pese al aumento de la oferta y de las visitas anuales. De esta manera conceptualiza a localidades como Villa la Angostura ya no como una villa turística, sino como una villa de migración de amenidad. Landini (2021) analiza los discursos turísticos e inmobiliarios en San Martín de los Andes, en tanto producción de representaciones e imaginarios que inciden en la construcción del lugar. El punto de partida es la hibridación de prácticas turísticas y residenciales. En estos materiales de promoción aparece un aura de autenticidad basado en el paisaje natural, el patrimonio cultural y el sentido de comunidad que se pretende ofrecer como activos para los posibles

inversores. De esta manera se constituye una concepción eminente visual de la naturaleza, como un ente inalterado, externo al sujeto observador, de consumo individual privilegiado, y con un lenguaje conservacionista.

Medina *et al.* (2018) analizan cómo el principal atractivo natural de San Carlos de Bariloche determina en buena medida su estructuración espacial. Comprobando el crecimiento de los usos turísticos y residenciales de alta gama hacia el oeste del centro histórico (y a lo largo de la costa del lago Nahuel Huapi), mientras la expansión de la vivienda social y de las residencias para sectores populares se da hacia el sur (sobre las laderas), sostienen la “apropiación del entorno paisajístico como elemento decisivo en la configuración urbana de las ciudades turísticas” (p. 30). Una clave de interpretación es la capacidad de los agentes del mercado inmobiliario para torcer el rumbo de una legislación urbana y de ordenamiento territorial con criterios de preservación que atentan contra la obtención de rentas urbanas.

Schoreder y Formiga (2012) estudian la nueva ruralidad en el sudoeste bonaerense en su dimensión territorial, en tanto representa una revalorización de los espacios rurales con integración de demandas y estilos de vida, y una ampliación de la oferta turística, lo cual sucede a partir de los años 90s con un mayor dinamismo de la inversión inmobiliaria proveniente del AMBA y provincias cercanas. Esto se plasma en la presencia de asentamientos rurales orientados a fines residenciales o turísticos con distinto grado de relación con actividades agropecuarias, concretando un cambio en la configuración territorial hacia un esquema de enclaves en los balnearios y archipiélagos de urbanización a lo largo de ejes carreteros. Grippo y Visciarelli (2008) analizan Sierra de la Ventana y plantean al turismo residenciado como una acción territorializada concreta, en el marco de un cambio de la dinámica territorial del sudoeste bonaerense por la llegada de inversiones. La contratendencia de repoblamiento de pueblos rurales da pie a una fuerte expansión inmobiliaria, articulando un nuevo espacio social y de ocio basado en la calidad de vida que ofrece cada destino. Con el antecedente de una planificación urbana a cargo de una Sociedad de Responsabilidad Limitada, en 2001 se concreta un nuevo plan de ordenamiento territorial para el partido de Tornquist. Los impactos de este crecimiento demográfico, articulado a un posicionamiento como destino turístico son la revalorización del suelo por remates de tierras; el crecimiento del mercado de venta y alquiler, generando una dificultad de acceso a ésta para la población permanente; el aumento de recaudación impositiva, con el consecuente desafío de proveer servicios; el aumento calidad de vida población local, con un efecto desestacionalizador; una mayor presión sobre recursos hídricos; y la pérdida de masa forestal.

Por otro lado, Espasa *et al.* (2010) describen la situación de Monte Hermoso como un desarrollo del turismo que se asocia a una expansión urbana e inmobiliaria en la que se produce una densificación del suelo urbano. La clave es la sobrevaloración del suelo por expectativas de venta futura, más que para construir, debido a su calidad paisajística-ambiental. En su análisis de la Costa Atlántica como territorio construido en función del turismo, Hernández (2009, p. 2) sostiene que

las urbanizaciones privadas en sitios turísticos costeros responden a una oferta impulsada por desarrolladores urbanos extraterritoriales y a una demanda-necesidad

de las clases sociales altas y media-altas de reproducir sus formas de sociabilidad y apropiación del territorio que realizan en sus espacios cotidianos, más que a una necesidad de seguridad y protección de la “otredad”.

Respecto a Tandil, también en la provincia de Buenos Aires, Migueltoarena (2010, p. 119) apunta que “los promotores inmobiliarios han comenzado a tener una fuerte impronta en los cambios que se generan en el ejido urbano, promoviendo la extensión del mismo hacia lugares que cuentan con un alto valor paisajístico, generando nuevas modalidades de residencia, como los barrios cerrados y densificando la zona céntrica”. Aquí se notan los vínculos entre posicionamiento como destino turístico, crecimiento demográfico por habitantes metropolitanos, recuperación económica, y crecimiento de demanda inmobiliaria, y por lo tanto expansión urbana hacia el sur por la presencia de las Sierras y sus paisajes atractivos. Mientras tanto, la dificultad de acceso a la vivienda para los sectores populares se agrava, conduciendo a escenarios donde las tomas de tierras son más frecuentes. En 2004, un plan de desarrollo territorial del municipio intenta regular la construcción sobre sierras, pero recibe presiones de los propietarios. Las empresas inmobiliarias diversificadas avanzan sobre sierras y logran adaptar normativas, concentrando la oferta en áreas de la ciudad de mejores condiciones ambientales y socioterritoriales.

Sobre Villa de Merlo y el Corredor de la Sierra de los Comechingones, en la provincia de San Luis, Ramé (2018) analiza los complejos de cabañas y destaca la presencia de un imaginario europeísta que lleva a una parquización de estilo británico, en detrimento (por desconocimiento) del monte serrano. Afirma que la migración de amenidad implica una transculturación por apropiación de modelos de hábitat, con una consecuente descomposición de la imagen tradicional del destino. Este destino se ha posicionado a nivel nacional en virtud del microclima como rasgo distintivo. La expansión urbana a través de loteos privados y urbanizaciones cerradas ha logrado subordinar incluso a la producción de vivienda social por parte del estado provincial, condicionando su ubicación en función de las necesidades de valorización de tierras en las afueras de Villa de Merlo, de parte de los principales agentes inmobiliarios de la zona (Autor, 2019).

Con este repaso se puede establecer que hay una serie de elementos comunes a diferentes realidades regionales y locales, que hablan de una presencia creciente de estos productos inmobiliarios, asociados al posicionamiento turístico, o bien a la difusión de nuevas prácticas de ocio, que dependen también de la provisión de infraestructura carretera y de comunicaciones, así como de servicios básicos. Es por lo tanto el resultado de un accionar consciente que se plasma en el territorio, atendiendo y moldeando demandas sociales, y condicionando en su favor la formulación y ejecución de políticas públicas a distintos niveles.

Una sistematización de las estrategias de los desarrolladores urbanos

A continuación se enumera una serie de estrategias de estos actores, en base a un enfoque que intenta comprenderlas como totalidad. Se toma como antecedente el trabajo de Capdevielle (2016) sobre los desarrolladores inmobiliarios de la ciudad de Córdoba. Allí se distingue entre estrategias de unión (en la conformación de una cámara empresaria específica); estrategias de vinculación

con el poder político local (a través de convenios público-privados); estrategias de financiamiento (que buscan crear una demanda en sectores de ingresos medios); y estrategias de emplazamiento y expansión territorial (donde se busca la valorización del suelo urbano). Es una categorización similar, pero donde no se enfatiza la relación con la práctica turística, que resulta el interés de este trabajo.

Estrategias fundiarias: la premisa inicial es acceder a la tierra a un precio lo más bajo posible, y obtener una ganancia luego de su fraccionamiento y venta al público. Con frecuencia se trata de tierras de pretéritos usos rurales. Un rasgo común a ese tipo de operaciones urbanas es el de aprovechar zonas grises en las que los municipios no tienen injerencia, y negociar a nivel provincial normativas específicas favorables, o apelando a figuras como la de las reservas privadas. Un abordaje semiológico del problema de la renta urbana (Jaramillo González, 2009) permite articular las estrategias de los desarrolladores con elementos de distinción social de su público, así como con las prácticas turísticas y de ocio. El nuevo suelo urbano producido es acaparado por emprendimientos que proponen un estilo de vida determinado, con la tranquilidad de una vida bucólica altamente securitizada y confortable.

Apaolaza y Venturini (2021) trabajan sobre el concepto de salto de renta *rent gap*, originalmente elaborado en función de las particularidades de las áreas urbanas céntricas, para estudiar la transformación del suelo rural en urbano, y su relación con el desfase entre rentas reales y potenciales capturables como sobreganancia. Sostienen que las urbanizaciones cerradas son protagonistas de la expansión urbana posterior a la crisis, con frecuencia sobre humedales y suelos decapitados por actividades como la ladrillera, siguiendo rutas de acceso y vías rápidas. Proponen una *peri rent gap I*, dada por nuevas modalidades urbanas que crecen sobre estas áreas degradadas o marginales; y una *peri rent II*, dada por rentas diferenciales obtenidas gracias a atributos naturales y paisajísticos. Si bien su análisis se enfoca en el AMBA, es un concepto que puede aplicarse para comprender el avance de la expansión urbana sobre usos rurales en otros contextos regionales. Más allá del valor agregado a través de una gestión sofisticada del suelo y de la producción de unidades habitacionales, el carácter de estos desarrolladores no deja de ser rentista.

Estrategias de ubicación: en función de la necesidad de atraer un público de origen metropolitano con un ritmo de vida particular, la cuestión de la movilidad de los habitantes/inversionistas se convierte en un factor de localización clave. Es por eso que este tipo de emprendimientos se suele ubicar sobre vías de acceso rápidas a los centros urbanos. En el caso de que el relativo aislamiento sea una condición que abona a la seguridad y exclusividad de los productos, requieren de la gestación de infraestructura carretera específica para satisfacer sus demandas. En algunas provincias la división jurisdiccional provoca que haya porciones de territorio por fuera de los ejidos municipales (algo que no sucede en la provincia de Buenos Aires). Éstas áreas se vuelven especialmente codiciadas por los desarrolladores, ya que permiten eludir posibles ordenanzas o códigos locales más restrictivos, y negociar facilidades, legislaciones favorables y el acceso a información privilegiada directamente en las capitales provinciales.

El otro rasgo fundamental de este tipo de estrategias es la búsqueda del acceso al principal atractivo del lugar, ya sean las riberas de cursos de agua, playas y humedales, o el pedemonte serrano. La promesa de exclusividad y seguridad

implica en gran medida el avance sobre el espacio público, con caminos o cursos de agua que son apropiados y privatizados *de facto*, ya sea como recurso para sostener los servicios necesarios de sus unidades habitacionales, o como objeto de contemplación. La seguridad es un mecanismo defensivo pero también de ofensiva sobre otras territorialidades.

Estrategias de financiamiento: estos desarrolladores utilizan mecanismos financieros sencillos pero efectivos en su objetivo de atraer ahorros, especialmente luego de que el sistema de las Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones (AFJP) entrara en declive. El financiamiento en pesos permite a los desarrolladores atraer ahorristas paulatinamente, y reducir el riesgo de inversión asumido al comprar la tierra. Son los propios consumidores de estos productos los que afrontan los costos de la provisión de servicios en los terrenos a urbanizar. Existen sistemas como el INCO (inversión al costo) y el EIDICO (inversión al costo y cooperativo) (Iglesias y Marinelli, *op. cit.*). Cánepa y Pantanetti (2011) marcan el año 2002 como punto de inflexión del mercado inmobiliario nacional, a partir del cual se posiciona el fideicomiso, basado en el patrimonio separado y la temporalidad contractual, como alternativa de relevancia para las inversiones inmobiliarias, especialmente teniendo en cuenta la caída del crédito hipotecario, que supone una falta de financiamiento tradicional. En destinos turísticos, se promociona la escrituración inmediata como vía para concretar operaciones rápidamente, atendiendo a la temporalidad específica del turista y posible migrante de amenidad.

Estrategias de promoción: este aspecto presenta con mayor claridad su asociación con la práctica turística. Los desarrolladores promocionan sus productos con un lenguaje y un registro visual muy cercano a los de la promoción turística, denotando su relación con otros usos no productivos de los espacios rurales. Se presentan las bondades del emprendimiento en función de una promesa de bienestar, mejora en la calidad de vida, contacto con la naturaleza, goce estético del paisaje, exclusividad, recuperación de prácticas rurales tradicionales. Cuenya señala que (2016, p. 181),

La gravitación del capital inmobiliario en el desarrollo urbano conlleva la activación de las rentas del suelo, especialmente de las rentas monopolistas, y, con ello, se refuerza el poder de la propiedad privada sobre determinadas porciones del planeta: los lugares especiales, originales, excepcionales. Es esta una de las fuentes de rentabilidad en los nuevos barrios de lujo construidos en lugares naturalmente privilegiados o artificialmente convertidos en lugares privilegiados por el capital inmobiliario.

La expansión del turismo ubica a localidades pequeñas en una “vidriera” de alcance nacional, tanto para posibles consumidores como para el capital desarrollador. Las transformaciones territoriales impulsadas por los desarrolladores inmobiliarios suponen la desestructuración de lógicas de territorialización de larga data, para imponer nuevas relaciones de producción, uno de cuyos mecanismos fundamentales de justificación ideológica pasa por su contenido visual y estético, tributario del turismo como práctica asociada a la gestación y evolución del capitalismo y sus formas de representación y producción del espacio. La difusión de la práctica turística contribuye a que el paisaje socialmente construido sea convertido en objetivo en sí mismo, como producto orientado eminentemente al consumo visual, para la generación y

obtención de rentas urbanas en las periferias de localidades turísticas en general y serranas en particular. Finalmente, el uso como unidades de alquiler temporario, lo que lo convierte en plazas parahoteleras, es lo que completa la rentabilidad de ciertas inversiones para segunda residencia en barrios privados de estos destinos turísticos. No es producto de iniciativas personales o aisladas, sino parte de la gestión de los emprendimientos por parte de sus desarrolladores. Y muestra cómo ciertas pautas de distinción social se reproducen en el tiempo y los lugares de ocio, configurando modalidades turísticas de lujo.

El resultado de estas estrategias, que deben ser comprendidas en sus interrelaciones, es que los desarrolladores ejercen un gran poder territorializador. Influyen en la manera en que se expande la mancha urbana en las capitales provinciales, y tienen un efecto determinante en destinos turísticos y localidades serranas de menor tamaño, en un patrón de urbanización difusa. La radicalidad de las transformaciones territoriales que impulsan es en gran medida explicativa de las expresiones de resistencia social en su contra, generada en el seno de comunidades que también atraviesan otras transformaciones culturales y políticas ligadas a la neorruralidad (Trimano, 2019).

A modo de cierre: una financiarización “rústica” de la vivienda

Existe un debate sobre hasta qué punto la emergencia de actores de este tipo supone la financiarización de la vivienda. Según Shimbo y Rufino (2019), durante los años 2000 en América Latina se da una imbricación de agentes e instrumentos financieros con las políticas urbanas, programas habitacionales, en la producción de infraestructura y en proyectos inmobiliarios, lo cual decanta en una financiarización del espacio urbano. A partir de la crisis financiera de 2008, los gobiernos estimulan la producción de inmuebles e infraestructuras, atrayendo capital financiero internacional. La postura de Socoloff (2019) es que en Argentina la financiarización de ha dado de manera “variada y desigual”, producto del relativo aislamiento del mercado de capitales internacional luego del default de la deuda externa decretado en 2002 (y del pago al Fondo Monetario Internacional por parte del gobierno de Néstor Kirchner). El resultado es la canalización de ahorros sin intermediación del sistema financiero, a través de un mecanismo de *switch*; es decir, el pasaje de excedentes del sector primario al secundario mediante arreglos espaciales.

Cabe preguntarse si no son estas mismas circunstancias de “desconexión” y de desconfianza frente al sistema bancario y financiero (que había pasado por el “corralito”) las que alentaron a que una masa relevante del ahorro nacional se volcara a inversiones inmobiliarias “seguras”, rápidas y efectivas, con mecanismos rudimentarios de financiamiento, pero financieros al fin. D’Avella (2012, p. 138-139), que pretende realizar una “historia espacializada del dinero” centrado en la ciudad de Buenos Aires, aporta una posible respuesta:

A raíz de la crisis, el financiamiento hipotecario se secó y todas las compras de vivienda fueron, por lo general, llevadas a cabo en efectivo. La falta de financiación bancaria tuvo un fuerte impacto en el sector de la construcción, puesto que ya no podían financiar proyectos a través de préstamos bancarios. Desarrolladores de tamaño medio que dependían de estos préstamos casi desaparecieron, y en su lugar florecieron pequeños estudios de arquitectura que se hicieron cargo de reunir los

pequeños inversores y de construir edificios bajo un modelo de inversión en el que vendían departamentos no construidos y usaban los anticipos para financiar la construcción.

Resulta impropio generalizar sobre el tamaño de los agentes inmobiliarios y desarrolladores a nivel nacional: existen desde pequeños estudios locales hasta corporaciones integradas a circuitos financieros internacionales. Lo que sí es un mecanismo distintivo es el hecho de que son estos actores los que se encargan de atraer y canalizar ahorros por fuera de los mecanismos controlados por la banca nacional e internacional presente en el país.

Desde la econometría, Bebczuk y Garegnani (2012) buscan comprobar que en Argentina, en el período 2002-2009, el gasto en inmuebles es atraído como inversión en “ladrillos” (es decir, orientado por su valor de cambio) por sobre la motivación de la vivienda (su valor de uso), aumentando los precios. Una clave de interpretación que articule estos elementos es la hibridación entre prácticas residenciales, de consumo y turísticas. Entre ellas, los propios discursos e imaginarios enarbolados por los desarrolladores inmobiliarios, quienes aprovecharon una serie de circunstancias económicas, financieras y políticas para posicionarse y desplegarse en el conjunto del país. Consideramos que se trata de una financiarización “rústica” porque aquí no existen los sofisticados instrumentos de otras latitudes, pero se ha fortalecido el suelo urbano y la construcción como mecanismos de inversión y reserva de valor, despegando el precio del metro cuadrado del salario, y el valor de uso de la vivienda de su valor de cambio. Son elementos espaciales concretos (el cambio de uso del suelo; la ubicación respecto a ejes carreteros; la singularidad escenográfica de un paisaje; la presencia de recursos; el nivel de preservación ambiental) los que gatillan las inversiones. Así refuerzan limitaciones estructurales del aparato productivo nacional, ligadas a la dificultad de canalizar ahorro en moneda nacional hacia la inversión productiva.

Referencias bibliográficas

- Aalbers, M. B., Fernández, R., y Wijburg, G. (2021). “La financiarización de los bienes raíces”. *Revista INVI*, 36(103), 215-234.
- Apaolaza, R., Venturini, J. P. (2021) “Cambios de usos del suelo en la periferia del área metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría de la *rent gap* periurbana”. *Geograficando*, 17(1), e087.
- Bebczuk, R. N., Garegnani, M.L. (2012) “Real state as housing and as a financial investment: A first assesment for Argentina”. *Documento de Trabajo* n.º 95. La Plata, Departamento de Economía, FCE-UNLP.
- Bernabeu, M.M., Navarrete, M.J. (2020) “Los productores del espacio urbano: agentes y promotores inmobiliarios. Una aproximación desde el Área Metropolitana de Mendoza, Argentina”. *URBE*, (11), 56-67.
- Bertinetti, A. (2019) “La producción social de la ciudad y la emergencia del fideicomiso inmobiliario en los desarrollos urbanos privados. El caso de Canning en la postconvertibilidad”. XIII Jornadas de Sociología. Universidad de Buenos Aires, Ciudad de Buenos Aires.

- Braticevich, S. (2020a) “Valorización inmobiliaria regional y escenario post-COVID-19. El caso de la Quebrada de Humahuaca”. *Semestre Económico*, 23(55), 161-182.
- Braticevich, S. (2020b) “Análisis de las dinámicas del mercado inmobiliario regional en el Norte Grande Argentino”. *ACTA Geográfica*, 14(34), 97-118.
- Buraschi, S. (2018) “Ciudades competitivas. Valorización inmobiliaria y modo de acumulación en Córdoba, Argentina”. *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, (10), 268-286.
- Cáceres, C. (2018) “Sofisticación territorial y turismo enológico en Salta: desavenencias en el Valle Calchaquí”. *Cardinalis*, 6 (10), 285-317.
- Cánepa P., F.M., Pantanetti, M. (2011) “El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino”. *Serie Documentos de Trabajo* n° 451. Ciudad de Buenos Aires, Universidad del CEMA.
- Capdevielle, J. (2016) “El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina”. *Cuadernos de Geografía*, 25(2), 177-196.
- Chiavassa, S., Deón, J. y Ensabella, B. (2019) “Desarrollismo urbano y conflictividades serranas. Trabajos colectivos para el ordenamiento territorial comunitario y participativo desde abajo”. VII Congreso Nacional de Geografía de Universidades Públicas. La Plata, 9 al 11 de octubre de 2019.
- Cisterna, C. (2019) “La promoción inmobiliaria y su acción empresarial organizada: El caso de la Cámara de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC)”. VII Congreso Nacional de Geografía de Universidades Públicas. La Plata, 9 al 11 de octubre de 2019.
- Cisterna, C. y Matteucci, L. G. (2015). “La urbanización en Argentina durante el neodesarrollismo. Una lectura desde las rupturas y continuidades con el período neoliberal”. *Revista de Direito da Cidade*, 7(4), 1573-1599.
- Costantino, A. (2017) “La extranjerización de la tierra en Argentina. Continuidades y cambios entre el Macrismo y el Kirchnerismo”. *Estudos Internacionais*, 5(2), 103-120.
- Cuenya, B. (2016) “La política urbana frente a la mercantilización y elitización de la ciudad: algunas reflexiones y referencias a la situación argentina”. *Cuaderno Urbano*, 21(21), 167-194.
- D’Avella, N. J. (2012) “Pesos, dólares, y ladrillos: la espacialidad del ahorro en la Argentina”. *Boletín de Antropología*, 27(44), 127-143.
- de Duren, N. L. (2010). “Barrios cerrados como estrategia de desarrollo municipal”. *Apuntes de Investigación del CECYP*, (17), 41-54.
- Delgadillo, V. (2021) “Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano”. *Revista INVI*, 36(103), 1-18.
- Espasa, L.C., Fittipaldi, R. A., Michalijos, M.P. (2010) “El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso”. *Revista Huellas*, (14), 163-182.
- Estellas Mullin, M. C. (2018) “Transformaciones territoriales en el Litoral Sur Metropolitano de Buenos Aires: desarrollos inmobiliarios en humedales de Quilmes y Berazategui”. Encuentro de Becarias y Becarios de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Plata. La Plata, diciembre de 2018.

- González Burgos, R. (2017) “Negocio inmobiliario y condicionantes para el desarrollo competitivo sustentable en San Martín de los Andes y Villa La Angostura, Neuquén”. *Divulgatio. Perfiles académicos de posgrado*, 1(3), 1-26.
- Grippe, S.B., Visciarelli, S.M. (2008) “La acción territorializadora del turismo residencial”. *Revista URBANO*, 18, 35-42.
- Hernández, F.M. (2009) “Urbanizaciones privadas en América Latina, los ‘guetos’ del Siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la Costa Atlántica Argentina”. XII Encuentro de Geógrafos de América Latina. Montevideo, 3 al 7 de abril de 2009.
- Iglesias, F., Marinelli, C. (2020) “Pueblos del Plata, entre las prácticas discursivas extractivistas y la vulneración de la naturaleza”. *Párrafos Geográficos*, 19(1), 50-72.
- Jaramillo González, S. (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá, Ed. Uniandes.
- Kozak, D., Feld, N. (2018) “Grandes proyectos urbanos y su relación con la ciudad: el caso de Puerto Norte (Rosario, Argentina)”. *EURE*, 44(133), 187-210.
- Landini, G. (2021) “‘Vivir la montaña’: el rol de las movilidades vinculadas al turismo en el proceso de construcción de lugar en San Martín de los Andes (Neuquén)”. XIV Jornadas de Sociología, Universidad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires, 1 al 5 de noviembre de 2021.
- Lash, S., Urry, J. (1998) *Economías de signos y espacio. Sobre el capitalismo de la posorganización*. Ciudad de Buenos Aires, Amorrortu Editores.
- Malizia, M. (2011) “Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas”. *Andes*, 22(2), 1-21.
- Malizia, M., Paolasso, P. (2009) “Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana”. *Estudios demográficos y urbanos*, vol. 24(3)(72), 583-613.
- Medina, D.M., Guevara, T.A., Marigo, P. (2018) “Medio ambiente, crecimiento urbano y rol del Estado: planificación urbana en San Carlos de Bariloche”. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 5(3), 17-33.
- Migueltoarena, A. (2010) “La intervención de los promotores inmobiliarios en la construcción del espacio urbano y la oferta de viviendas en la ciudad de Tandil, a comienzos del siglo XXI”. *Breves Contribuciones del Instituto de Estudios Geográficos*, n.º 22, pp. 117-137.
- Morales Gaitán, S., Rainer, G. (2013) “Migración por amenidad y turismo: ¿dinámicas globales en el espacio rural? El caso de Tañi del Valle (Tucumán, Argentina)”. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 11(4), 571-582.
- Narodowski, P., Cirio, G., Jaimarena, R. (2018) “Proyectos arquitectónicos y riesgo de inundaciones: debilidad de los actores, la normativa y las herramientas técnicas para enfrentar la especulación inmobiliaria. El caso Amarras de Pueblo General Belgrano y la resistencia en Gualeguaychú, Entre Ríos (Argentina)”. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 27(2), 262-285.
- Piccinini, D. (2006) *Espacios urbanos y tiempos sociales. Las dinámicas del pasado en los dilemas futuros de la geografía social de las ciudades argentinas*. Cuadernos de Territorio n.º 12. Ciudad de Buenos Aires, Instituto de Geografía (FFyL-UBA).
- Pintos, P. (1993) “Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización”. I Jornadas de Geografía de la Universidad Nacional de La Plata. La Plata, 12 al 15 de octubre de 1993.

- Ramé, M.J. (2018) “La planificación regional como estrategia de balance al desequilibrio urbano. El caso del Corredor Bio-Comechingones, provincia de San Luis”. *De Res Architettura*, 3, 37-47.
- Ramírez, L., Matteucci, L., Del Río, J., Relli Ugartamendía, M. (2013) “Construcción de datos para el análisis de los agentes inmobiliarios del Gran La Plata: aspectos metodológicos y resultados preliminares (primer semestre 2013)”. XV Jornadas de Geografía de la Universidad Nacional de La Plata. La Plata, 25 y 26 de septiembre de 2013.
- Raspall, T. (2017) “Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario. Un análisis de la oferta de vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad”. *Cuaderno Urbano. Espacio, cultura, sociedad*, 23(23), 7-32.
- Rocha, H. (2019) “Desarrollo directivo a través de casos en vivo. Empresariado colaborativo, negocios y desarrollo: los desafíos de Eidico en el 2019”. Repositorio Institucional de la Universidad Austral.
- Rodríguez, M.D., Di Nicolo, C. (2019) “Transformaciones en territorios turísticos de norpatagonia asociadas al extractivismo”. *Cardinalis*, 7(12), 188-212.
- Roitman, S. (2011) “Distinción social y hábitat residencial en América Latina”. *Revista Invi*, 76(73), 17-71.
- Sabattini, V. L. (2017) “Desarrollistas inmobiliarios de Córdoba: poder económico, poder político, poder cultural”. 1º Congreso de Ciencia Política, Universidad Nacional de Villa María. Villa María, 31 de octubre a 2 de noviembre de 2017.
- Schindler, S., Kanai, J.M. (2019) “Getting the territory right: infrastructure-led development and the re-emergence of spatial planning strategies”. *Regional Studies*, 55(1), 40-51.
- Schroeder, R. V., Formiga, N. (2012) “El turismo rural como estrategia de dinamización territorial. El caso del sudoeste bonaerense”. *Anales de Geografía*, 32(2), 369-397.
- Shimbo, L., Rufino, B. (2019) “Financeirização do espaço urbano na América Latina: teoria, processos e desafios para construção de uma agenda de pesquisa”. En: Shimbo, L., Rufino, B. (orgs.) *Financeirização e estudos urbanos na América Latina*. Rio de Janeiro, Editora Letra Capital.
- Sigler, T., Wachsmuth, D. (2020) “New directions in transnational gentrification: Tourism-led, state-led and lifestyle-led urban transformations”. *Urban Studies*, 57(15), 3190-3201.
- Socoloff, I. (2017) “Fijar, producir, traducir: consultores inmobiliarios en Buenos Aires y la internacionalización del real estate comercial (1991-2001)”. VI Jornadas de Historia de la Industria y los Servicios. Buenos Aires, 2 al 4 de agosto de 2017.
- Socoloff, I. (2019) “Financiarización variada de la producción inmobiliaria en Argentina: el caso del boom inmobiliario en Buenos Aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015)”. *Scripta Nova*, 22(616).
- Torre Geraldí, A., Mignone, A. (2020) “La ocupación en los espacios periféricos del aglomerado Gran Resistencia: el crecimiento de los barrios cerrados”. *Locale*, (4), 37-64.
- Trimano, L. (2019) “¿Qué es la neorruralidad? Reflexiones sobre la construcción de un objeto multidimensional”. *Territorios*, 41, 119-142.
- Autor (2019) “Las rentas del paisaje. Una indagación en la relación entre política habitacional, mercado inmobiliario y actividad turística en Villa de Merlo (San

- Luis)". 4° Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos URBARED. Los Polvorines, 2 y 3 de octubre de 2019.
- Autor (2021) "Destinos turísticos serranos, entre la expansión urbana y la defensa de los bienes naturales. Desafíos para el ordenamiento territorial en Nono y Traslasierra (Córdoba, Argentina)". *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, (30), 092.
- Vidal-Koppmann, S. (2011) "Ordenamiento territorial y producción inmobiliaria. La intervención de los actores privados en el corredor sudoeste de la Región Metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista Geográfica de América Central*, 2, 1-15.
- Wertheimer, M.C. (2018) "Renovación urbana y conflictos territoriales en las costas metropolitanas del Río de la Plata: los casos de Quilmes, Avellaneda y Vicente López". *Estudios del hábitat*, 16(2), 1-14.

Notas

- [1] Fernández, B. "En la era Macri el mercado inmobiliario alcanzó el peor año de su historia". *Ámbito BIZ*, 25/9/2019.
- [2] Taranto, P. "Una política habitacional que sólo deja hipotecados". *Tiempo Argentino*, 22/9/2019.
- [3] En el original en inglés, "a new global residential imaginary".
- [4] "La historia nos muestra que se viene el rebote". *El Constructor*, noviembre de 2021.
- [5] "Los desarrolladores urbanos están cada vez más profesionalizados". Entrevista a Damián Tabakman por el Día del Arquitecto". Disponible en: <https://cedu.com.ar/2021/07/01/los-desarrolladores-urbanos-estan-cada-vez-mas-profesionalizados-y-buscan-mejorar-en-forma-permanente-entrevista-a-damian-tabakman-por-el-dia-del-arquitecto/>.
- [6] González Casartelli, T. "UBA: Desarrollos Inmobiliarios, la nueva materia estrella de Arquitectura". *La Nación*, 29/4/2021.
- [7] "Los millonarios negocios inmobiliarios detrás de los incendios en Chubut". *IProfesional*, 4/3/2015.
- [8] "La Justicia falló contra el barrio náutico Amarras de Gualeguaychú". *Página 12*, 18/10/2019.