

CENTRO CULTURAL DE LA COOPERACIÓN

FLOREAL GORINI

ANUARIO DE INVESTIGACIONES

AÑO 2014

COMPLETAR NOMBRE DEL DEPARTAMENTO

AUTOR/A: SOCOLOFF, IVANA

TITULO DEL TRABAJO: ARTE DE GOBIERNO NEOLIBERAL,
CAPITAL FINANCIERO Y CIUDAD: ALGUNOS VÍNCULOS Y
MEDIACIONES

Publicación Anual - Nº 5

ISSN: 1853-8452

Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini
Av. Corrientes 1543 (C1042AAB) - Ciudad de Buenos Aires - [011]-5077-8000 - www.centrocultural.coop

Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini

Anuario de Investigaciones - Año 2013

Directores de la publicación:

Pablo Imen

Paula Aguilar

Marcelo Barrera

Ana Grondona

Natacha Koss

Gabriela Nacht

Luis Wainer
Sofia Calderón

Director del Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini: Prof. Juan Carlos Junio

Subdirector: Ing. Horacio López

Director Artístico: Juano Villafañe

Secretario de Ediciones y Biblioteca: Jorge C. Testero

Secretario de Investigaciones: Pablo Imen

Secretario de Comunicaciones: Luis Pablo Giniger

Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini
Av. Corrientes 1543 (C1042AAB) - Ciudad de Buenos Aires - [011]-5077-8000 -
www.centrocultural.coop

De los autores

Todos los derechos reservados.

ISSN: 1853-8452

Arte de gobierno neoliberal, capital financiero y ciudad: algunos vínculos y mediaciones ¹

Ivana Socoloff

1. Introducción

Este trabajo se propone reflexionar sobre los efectos que tuvieron las transformaciones del sistema capitalista y el desbloqueo del arte de gobierno neoliberal -que han cambiado el comportamiento del sistema financiero internacional- sobre las formas en que el capital circula a nivel mundial, se fija el territorio y transforma las ciudades y el lugar de las clases sociales en ellas.

El artículo está organizado de la siguiente manera. En primer lugar, se ponen en relación los primeros dos elementos: capital financiero y territorio. Para ello, me propongo presentar algunos debates sobre cómo el capital financiero se fija en el territorio. En este sentido, en un nivel más teórico y a partir de estudios sobre Argentina, el objetivo es retomar los trabajos de la geografía crítica inglesa a partir de los aportes de los estudios sobre la gubernamentalidad, que han propuesto el análisis de dispositivos y tecnologías de gobierno. En un segundo lugar, me voy a focalizar en el estudio de las dinámicas en el sector inmobiliario, entendido como parte de un conjunto mayor de “productores del ambiente construido”. Procuré aquí dar cuenta también de los efectos de estos procesos, principalmente para el caso de la Ciudad de Buenos Aires. Asimismo, y de manera sucinta, se procurará mostrar cómo los cambios en las ciudades exacerbaban los conflictos urbanos y, por lo tanto, alejan el horizonte de la democratización de las ciudades; o, lo que es lo mismo, de la socialización de los beneficios de la aglomeración, en tanto producto colectivo. Finalmente, se presentarán algunas reflexiones en torno a la relación entre capital financiero y ciudad para el caso argentino.

2. Capital financiero y ciudad

Menciono brevemente algunas premisas y puntos de partida sobre las que se sustenta lo que sigue a continuación. Algunas pueden parecer obviedades, pero esconden nada más y nada menos que el debate en torno a la relación entre capital y espacio.

Una primera cuestión a mencionar es que la fijación espacial del capital es necesaria para su reproducción; es decir, el capitalismo requiere de infraestructura, edificios, calles y viviendas para reproducirse. La segunda cuestión es que el espacio (la *tierra*) es limitada y está desigualmente distribuida, como ya decía nada más y nada menos que Ricardo.

A esta mirada se le oponen una serie de pensadores quienes, como von Mises, han sostenido que la tierra es ilimitada porque la naturaleza “ha sido tan pródiga con nosotros” (von Mises, 1986 [1949]: 933). Una idea similar y más actualizada es la de pensar que, al construir en altura en la misma parcela de tierra se puede “multiplicar” su superficie. Sin embargo, aún en este caso cabe recuperar la premisa original de que la tierra es *limitada*, porque la altura a la cual podemos construir depende de la tecnología existente. Y en este momento, la tecnología y las maquinarias existentes, así como el tipo de suelo que hay en nuestras llanuras o siquiera los vientos, limitan la altura y la extensión que las construcciones pueden alcanzar en nuestras ciudades.

Con respecto al otro punto, el de la distribución desigual, podemos decir que resulta autoevidente. Y su importancia en este esquema de análisis radica en que esta desigualdad es la que da origen a la *renta*. Es decir que, quien monopoliza el uso de una parcela, monopoliza una

¹ Una versión preliminar de las líneas que orientan este texto fue presentada en el XI Congreso Nacional y IV Congreso Internacional sobre Democracia “Entre el malestar y la innovación. Los nuevos retos para la democracia en América Latina” Rosario, 8 al 11 de septiembre de 2014.

condición que es externa al capital y que no puede reproducir individualmente: me refiero al acceso y los beneficios –o perjuicios- que esas coordenadas precisas otorgan (Topalov, 1984). Una última premisa a mencionar es que, una vez que el capital se fija en el territorio –se convierte, por ejemplo, en un edificio- deja de circular y deviene un activo anclado en la tierra (Harvey, 1981). Según su calidad, tardará décadas en depreciarse. Al ser un bien fijo, no es fácilmente vendible y es imposible de trasladar a otras coordenadas geográficas sin pagar altísimos costos.

Ahora bien, esta fijación del capital en el territorio resulta frecuentemente una *traba* -o un límite- *espacial* para la circulación del capital, condición imprescindible de su rotación y reproducción. Pero esa traba ha sido sorteada de diversas maneras a lo largo de la historia. Me permito entonces mencionar algunas de las maneras en que esto se produce a partir de la historia concreta de nuestras ciudades:

- 1) Una primera forma es la de *ampliar la superficie*. Es decir, encontrar nueva tierra para incorporar a la ciudad, tanto en la periferia como en el centro. Un elemento importante es que ese proceso requiere el aval de las autoridades para cambiar la normativa. Así, en Buenos Aires tenemos el ejemplo de Puerto Madero y en Rosario el mejor ejemplo sería el de Puerto Norte.
- 2) Otra forma es la de *destruir para reconstruir*. Es decir, la demolición precedida muchas veces por el desalojo que constituiría una forma de “destrucción creativa”, en el sentido que le da Harvey (2005). También podemos englobar en esta segunda forma, el reciclaje o reacondicionamiento para nuevas funciones. Acá también muchas veces se requiere de nueva normativa urbana para adaptar los inmuebles a nuevas funciones.
- 3) Una tercera forma es lo que se conoce como *revitalización de áreas enteras*, que no es otra cosa que reacondicionar espacios, procesos que suelen tener un fuerte impacto en la valorización de la tierra. En estos casos, bajo la premisa de “mejorar el barrio”, suele haber un fuerte costo para los estados locales en mejoras “estéticas”, junto con un aumento en los gastos de vigilancia y seguridad.
- 4) Finalmente, una última forma que puede superponerse o complementarse con las anteriores, es simplemente *desplazar* la zona de valorización a otro sector de la ciudad, si ésta lo permite, mediante inversión pública en infraestructura y transporte (por ejemplo el subte y el metrobús en Buenos Aires o, el traslado de oficinas estatales como en los casos de la Ciudad Judicial y la nueva sede central del Banco Ciudad), o mediante la inversión privada por medio de la creación de algún centro de entretenimiento (shopping).

Por sus efectos, observamos que estas formas constituyen reinyecciones de recursos –en gran medida públicos- con la finalidad de generar nuevos nichos para el mercado inmobiliario. Ahora bien, salvo raras excepciones, como podría ser el caso de Puerto Madero que había sido celosamente custodiado en dictadura, estos procesos implican el desalojo, expulsión, desplazamiento de familias que habitaban esos espacios, destrucción de historia(s), como todos hemos sido testigos en nuestras ciudades.

Sin embargo, tanto los empresarios como los políticos que llevan adelante estas políticas, muchas veces deben pagar altos costos económicos -y eventualmente políticos- para “defender la propiedad privada”. Por lo tanto, son procesos lentos, costosos, que requieren apoyo y consenso incondicional de varias instituciones públicas para llevarse adelante. Por lo cual, es importante mencionar, *no siempre se logran*. Se requiere entonces el aval de todos los poderes del Estado en sus diversos niveles, incluyéndose el poder legislativo (que da normativa urbana), el poder ejecutivo local (área de planificación urbana, interpretación urbanística), el poder judicial (local y nacional), y el poder ejecutivo nacional (financiamiento o apoyo para conseguir financiamiento), etc.

Al respecto, un detalle quizás, pero que constituye una regularidad que observable para Buenos Aires -pero también se puede constatar en otras ciudades de Argentina y el mundo- es que la percepción de crisis, sobre todo las económicas, son momentos claves para aunar consensos. Pues son momentos en que los procesos se acortan y las resistencias de acallan; los desalojos se hacen más expeditivos y la violencia sobre los desplazados es mayor. La “necesidad de dar respuestas frente a la crisis” lleva a aprobar normativa que deja en manos del capital privado una parte importante de la planificación y el diseño de la ciudad; pero –hay que aclarar- sin delegarlo jamás completamente, como muchas veces se cree (Socoloff, 2015).

3. Movilización de lo inmueble

Ahora bien, retornando al eje, resulta que hay otra forma vinculada con las anteriores en que el capitalismo “moviliza” lo inamovible, lo inmueble. Y esta última forma que me gustaría comentar tiene que ver justamente con las estrechas relaciones entre el desarrollo urbano y el capital financiero.

En sus versiones más apocalípticas, muchos pensadores críticos, sostienen que la globalización, el neoliberalismo y el capital financiero han venido a arrasar con nuestros territorios, por ejemplo a través de la imitación de formas urbanas y del desplazamiento masivo de los sectores populares. Ahora bien, resulta importante dar cuenta de transformaciones menos unívocas, más conflictivas, menos lineales y –sobre todo- con contradicciones y temporalidades propias. Sin negar los procesos estructurales, se hace necesario mostrar los conflictos, los actores, sus disputas y sus resistencias.

Afirmar entonces que el sistema financiero y los fondos llamados “buitres” tienen un peso mayor en nuestras economías o nuestras ciudades, sigue sin explicarnos el *cómo* de ese poder. Entonces, la pregunta sería más bien ¿cómo comanda el capital financiero el desarrollo urbano?

Al respecto, lo primero que hay que entender, nuevamente a riesgo de decir obviedades, es que el capital financiero se canaliza a través de instituciones financieras, y lo hace creando instrumentos de colocación de fondos para el desarrollo inmobiliario futuro, por un lado, o para otras actividades económicas, por el otro, con garantía en el parque inmobiliario existente. En este sentido, una forma extendida en nuestro país, es que personas físicas o jurídicas inviertan sus ahorros en inmuebles *directamente*, sin pasar por el sistema financiero. Simplemente financiando al desarrollador o colocando dinero en una sociedad/fideicomiso no financiero que tiene el objetivo de llevar adelante un emprendimiento inmobiliario. Sin embargo, esta forma clásica –que es la más común en Argentina- en tanto no involucra a Bancos que den créditos hipotecarios a los compradores o a los desarrolladores y tampoco involucra al mercado de capitales, *no* sería un ejemplo de financiarización, justamente porque no participan entidades financieras.

De esta manera, dicho simplificado, nuestra caja de ahorro en un Banco sirve para financiar a quienes el Banco les presta dinero, es decir, un desarrollador inmobiliario, una hipoteca, etc. En este caso, entonces, hay una canalización de ahorros *por medio* del sistema financiero, sin que nosotros sepamos a dónde van nuestros ahorros, por los que cobramos un interés.

Pues bien, así como el Banco selecciona cuidadosamente a quién le presta el dinero, el mercado de capitales y el sistema financiero en general proceden de manera muy exigente para filtrar las inversiones “legítimas” y “no legítimas”, midiendo y creando modelos de riesgo y rentabilidad. Los papeles deben estar en orden y la empresa o el emprendimiento deben demostrar que obtendrá una rentabilidad futura para recibir financiamiento.

Lo que sucede en la práctica, sin embargo, son dos cosas.

En primer lugar, hay una división del trabajo muy importante y muy sofisticada. Entonces, de la misma manera que en el caso de la caja de ahorro del Banco en la cual no sabemos dónde va el dinero, los pequeños inversores o aún los inversores institucionales (como cajas de jubilación), someten sus decisiones de inversión a información y saberes producidos por el propio sistema financiero para favorecer o vetar ciertos instrumentos. Así, en el sistema financiero se construyen y estandarizan criterios de “confianza”, con los intermediarios que –al igual que el vendedor del local- tienen intereses propios en juego y cobran una mayor o menor comisión según el producto o la inversión que recomienden. Si a esto que acabo de mencionar, le agregamos el hecho de que los productos financieros poseen complejidades relativas a su valuación y riesgo que sólo quienes los inventaron –es decir, quienes advirtieron la existencia de un nicho de mercado- conocen en profundidad; encontramos que las operaciones “legítimas”, “riesgosas”, “rentables”, etc. son el resultado de complejas categorizaciones y articulaciones de intereses.

En este contexto, las agencias de calificación y las empresas privadas de certificación (de construcciones “limpias”, “verdes”, “sustentables”, etc) que conforman muchas veces un oligopolio en determinados mercados, se erigieron en verdaderos *jueces privados*. Decía que conforman oligopolios, porque en Argentina en este momento hay sólo cuatro calificadoras autorizadas por la Comisión Nacional de Valores (Evaluadora Latinoamericana S.A. Calificadora de Riesgo, Fitch Argentina Calificadora de Riesgo S.A., Moody s Latin America Calificadora de Riesgo S.A. y Standard & Poor s International Ratings, LLC. Sucursal Argentina). Así, estas empresas privadas regidas por la lógica de la ganancia, cobran altas comisiones para emitir juicios de valor y otorgar certificaciones. A este respecto, un analista financiero y prestigioso periodista del New York Times sostenía mucho antes de las crisis, en 1996 que:

“There are two superpowers in the world today in my opinion. There’s the United States and there’s Moody’s bond rating service. The United States can destroy you by dropping bombs, and Moody’s can destroy you by downgrading your bonds. And believe me, it’s not clear sometimes who’s more powerful. // En mi opinión hay dos superpoderes en el mundo hoy en día. Están los Estados Unidos y está la calificadora de bonos Moody’s. Los Estados Unidos pueden destruirte arrojando bombas, Moody’s puede destruirte bajando la calificación de tus bonos. Y créanme, no está claro a veces quién es más poderoso” (Thomas Friedman, 1996 citado en Partnoy, 2009: 64)

Decíamos entonces que en la práctica, ocurre -en segundo lugar y por todo lo que acabamos de mencionar- que sólo las grandes empresas inmobiliarias cotizan en Bolsa y sólo los grandes emprendimientos conforman fideicomisos financieros para financiarse mediante el mercado de capitales. Por un lado, porque se necesitan grandes volúmenes de capital, pero por el otro, porque sólo estos emprendimientos cumplen con los requisitos de información que impone el mercado de capitales.

De esta forma, la lógica del valor se impone sobre otros valores y se mercantilizan aspectos que habían permanecido fuera ella. Se impone entonces, por prescripción directa o por anticipación de los productores del espacio construido, estrategias ligadas al aprovechamiento intensivo del espacio comercial, el manejo de grandes volúmenes y economía de escala por la reproducción en serie, la selección de inquilinos y –con ella- la exclusión espacial. Un ejemplo concreto, podrían ser los shoppings administrados por IRSA mediante la subsidiaria APSA, que negocian con grandes cadenas y hacen un uso intensivo del espacio y de la publicidad. Así, en el shopping del Abasto, el cerramiento de la plaza pública que conecta los cuerpos del centro comercial, ha devenido un espacio virtualmente privatizado.

Adicionalmente a estas formas, encontramos otras dos expresiones de los lazos entre el sistema financiero y el espacio urbano.

Una primera forma, explicada de manera simple, es una de las grandes responsables de la crisis financiera de 2007. Me refiero a el caso de los bancos norteamericanos que financiaron los créditos hipotecarios *sub-prime* a tasas muy bajas producto de la creación de instrumentos derivados, mediante el mecanismo se conoce como securitización. Con estos derivados, los bancos tuvieron incentivos claros para promover el endeudamiento de las capas más bajas de la población, bajo la premisa de que se iban a deshacer de esos papeles, y que instituciones público-privadas segmentarían esos papeles (ocultando -con ayuda de calificadoras y aseguradoras- sus riesgos implícitos) y los venderían en el mercado de capitales. Estos procedimientos generaron fuertes ganancias a los intermediarios del sector financiero, quienes no asumieron los riesgos, cobraron grandes comisiones y enriquecieron a sus artífices.

Y una segunda forma, que sabemos que se encuentra muy extendida en nuestro país, es la creación de instrumentos e ingeniería financiera para el sector inmobiliario con la el efecto de permitir y multiplicar la evasión impositiva de las empresas. Esto se ha producido sobre todo mediante la creación de sociedades en paraísos fiscales o de instrumentos de deuda para ocultar ganancias en el caso de las grandes empresas. También el endeudamiento intra-firma ha sido descrito como uno de los principales mecanismos de fuga de capitales.

Asimismo, las empresas de menor envergadura e inversores menores han amasado buenas sumas de dinero mediante la creación de fideicomisos llamados “inmobiliarios” creados con la ley 24.441 que desde el año 1994 hasta el año 2012 y 2013 permitía exenciones impositivas no correspondientes con la naturaleza de esas operaciones.

En resumidas cuentas entonces, los principales gestores de fondos de inversión han destinado de manera creciente una parte de su cartera a empresas y operaciones inmobiliarias con vistas a diversificarse, mediante la compra de bonos, acciones, o productos derivados. Seleccionan, comandan y gobiernan *a distancia* el tipo de emprendimientos a financiar, privilegiando – como decía- grandes volúmenes y, cada vez más, activos de renta con flujos de fondo futuros: shoppings, oficinas *premium*, hoteles de lujo, parques industriales o de logística, etc.

Y en este proceso, son las empresas *locales* las que –arraigadas en un territorio- realizan el “trabajo sucio” de lidiar con las autoridades locales, consiguiendo permisos especiales, evadiendo impuestos, etc. Podemos decir que son ellos quienes “filtran el riesgo” de los mercados “emergentes” para el mercado internacional. Y en alianza con las autoridades locales, ellos “venden ciudad” como lugar para hacer negocios. Para ello, deben mostrar ciudades que se modernizan, entendiendo por “modernidad” a los centros comerciales, oficinas *premium*, hoteles de lujo, etc. Al respecto, algunos datos simplemente para ilustrar. La Ciudad de Buenos Aires cuenta en la actualidad con 26 hoteles 5 estrellas contra los 14 que existían en 2003 que se explica por el aluvión de turistas por la devaluación, por un lado, mientras que el Gran Buenos Aires prácticamente duplicó la cantidad de shoppings pasando de 20 en 1997 a 36 en 2008, por el otro. En todas estas operaciones, participaron capitales transnacionales en alianza con empresarios locales.

Al respecto, no cabe duda que los años 90s fueron una época de gran recepción de capitales para el sector y se otorgaron un sinnúmero de normativas urbanas favoreciendo a este sector. Una especie de “época de acumulación originaria” que dejó huellas en nuestras ciudades.

Se segmentó así al sector de los productores de la ciudad mediante la formación de una capa de empresas y grupos económicos hasta entonces inéditas en el país. Me refiero a los *grandes desarrolladores* inmobiliarios, con el grupo IRSA a la cabeza, quienes son dueños de los centros comerciales más importantes del país.

Y junto con estos grandes desarrolladores, desde la crisis del 2001, vemos emerger otro fenómeno que es una capa intermedia de empresas impulsada por los beneficios impositivos y

urbanos. Así, el gran boom de la edificación (residencial y no residencial) experimentado entre 2003 y 2008 en la CABA fue financiado con ahorros locales, prácticamente sin crédito, que buscaron los inmuebles como reserva de valor, frente a la inestabilidad de otras inversiones. En este proceso, fueron los desarrolladores de menor envergadura quienes tuvieron una gran participación a la hora de captar esos fondos y volcarlos a la edificación.

Este proceso estuvo lógicamente acompañado e impulsado por la reproducción de saberes e instituciones antes inexistentes, que transformaron el comportamiento de estos actores históricamente poco sofisticados. Así, desembarcaron en el país una serie de consultoras inmobiliarias que reproducen representaciones espaciales, orientan las inversiones, crean vocabulario, asesoran en publicidad, etc. Junto con estas consultoras, se han multiplicado en los últimos 10 años las publicaciones inmobiliarias, los diarios han dado importancia a las secciones inmobiliarias y hasta existe un programa de televisión llamado “El Desarrollador”. También, han proliferado las formaciones de postgrado en “real estate”, desarrollo inmobiliario, administración de empresas inmobiliarias, etc. Hoy por hoy, todas las universidades privadas en Buenos Aires cuentan con postgrados ligados a la gestión inmobiliaria, a la que se le suman las formaciones a distancia.

Dentro de las instituciones representativas del sector, se creó en 2001 la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos que nuclea a los grandes desarrolladores y la tradicional Asociación de Empresarios de la Vivienda, devino la Asociación de Empresarios de la Vivienda y el Desarrollo Urbano. Estas cámaras se han posicionado como voceros del sector y han logrado muy recientemente, por ejemplo, mantener reuniones frecuentes con las autoridades, la introducción de los desarrollos urbanísticos dentro del Plan Pro.Cre.Ar, y –más significativo– la exclusión de la función social de la propiedad en el debate de unificación de los Códigos Civil y Comercial.

Así, estas nuevas instituciones se atribuyen para sí, con contradicciones, un espacio mayor en las disputas por el espacio; un saber en la urbanización y la planificación, ámbito de gobierno que había caído en las manos del Estado con el nacimiento del urbanismo.

4. Neoliberalismo y ciudad: algunas mediaciones

Como se mencionaba al comienzo, me voy a focalizar ahora en los efectos de estos procesos, ya que –como observamos– la transformación de las ciudades exacerba los conflictos urbanos y, por lo tanto, aleja el horizonte de la socialización de los beneficios de la aglomeración, en tanto producto colectivo.

Para ello, voy a mencionar dos casos que he trabajado en profundidad, exponentes de los modos en que el capital financiero genera nuevos nichos al producir destrucciones creativas sobre el territorio y transformando el lugar de los sujetos en él. Sin embargo, acá nuevamente la idea es presentar las mediaciones. Es decir, interesa analizar las traducciones en el caso particular de Buenos Aires.

El primero de los ejemplos es el de los *clusters* y parques industriales, con fuerte participación de las autoridades nacionales y locales en los procesos de traducción. El segundo es el caso de los centros comerciales o shoppings, con importante participación del capital financiero internacional y los empresarios.

1) Los clusters²

“Conjuntos productivos”, “sistemas locales de innovación”, “parques”, “polos”, “distritos” o “clústers” son algunos de los nombres usados frecuentemente en el español para describir concentraciones espaciales de actividades económicas vinculadas de alguna manera entre sí.

² Al respecto, ver Socoloff (2014)

Como objetos urbanos, remiten a expresiones espaciales muy heterogéneas, teniendo en común sólo la creencia de que existe una “economía de la aglomeración” y un “derrame de conocimiento” generado por estos espacios.

La temporalidad de estos objetos es difícil de identificar. Los parques industriales, por ejemplo, existen en Argentina desde fines de la década del sesenta y principios de los años setenta (Briano y Fritzsche, 2007). Los años noventa, por su parte, marcan la expansión y consolidación de los “clústers” como uno de los ejes de la política de promoción industrial en Argentina y América Latina. En la actualidad, en cambio, las políticas argentinas tienden a identificar con el nombre de “polo” o “distrito” a este tipo de aglomeración; testigos de lo cual son tanto el “Polo Audiovisual” en Isla Demarchi que impulsa el gobierno nacional, como el flamante “Distrito de las Artes” promovido por el gobierno de la ciudad de Buenos Aires.

Podemos decir entonces que la creación de polos/distritos responde sin duda a los principios difundidos del neoliberalismo urbano (Theodore, Peck y Brenner, 2009), pero más allá de enunciar esto, interesa analizar las mediaciones y traducciones en el caso particular de Buenos Aires.

Al analizar entonces esta traducción, impulsada sobre todo después de la crisis de 2007, observamos cuatro transformaciones que resumo brevemente. En primer lugar, un pasaje peculiar desde los polos a los distritos, convertidos en perímetros amplios intervenidos, insertos en el tejido urbano existente. Segundo, una estrategia de “facilitación” y “colaboración público-privada”, entendida como de incentivos impositivos a las empresas localizadas como principal atractivo a fin de alcanzar el “desarrollo económico”. Tercero una estrategia de “revitalización” principalmente estética y tendiente a resolver el “problema de la inseguridad”. Y cuarto, una intervención al alza sobre los valores del suelo tendiente a resolver el “desequilibrio norte-sur”.

De esta manera, los parques industriales, clusters o “distritos” han actuado en la práctica como figuras de “facilitación” de la realización del capital, mediante la exención impositiva que promueve la radicación de empresas en esos territorios.

Así, los distritos constituyeron un caso particular dentro de otras políticas urbanas tendientes a transformar la zona sur de la ciudad y gobernar a los sectores marginales de la sociedad a través de mecanismos de desplazamiento. Ahora bien, los efectos gentrificadores observados se corresponden con una voluntad explícita de promover el alza del valor de los inmuebles, bajo los supuestos de que: a) el aumento del valor económico del bien es explicado por un aumento en el valor socialmente atribuido, y b) el “equilibrio norte-sur” es sinónimo de la equiparación de los valores inmobiliarios entre ambas regiones de la ciudad. En otras palabras, la gentrificación no sería un efecto secundario de esta intervención urbana sino uno de sus objetivos, por su vinculación con la valorización inmobiliaria y la invisibilización de los sectores desplazados por la política pública.

Pero más allá de la cuestión de la gentrificación, resultó importante poner el acento en que: la creación de un clúster particular, “urbano”, “abierto”, “integrado” y localizado en un área cercana al centro, nos habla de una reconfiguración de las racionalidades políticas -lenta pero sostenida durante varias décadas- sobre la relación entre el “desarrollo urbano” y el “desarrollo económico”, es decir, entre el gobierno del territorio y el gobierno de la economía. De forma tal que la creencia acrítica en las bondades de la “economía de aglomeración” y en la “magia” de la tecnología, buscan generar efectos eminentemente inmobiliarios: el aumento del valor de las propiedades.

El rol activo y permanente asignado al Estado parece ser la promoción de “enclaves de desarrollo”, como estrategia conducente justamente al “desarrollo económico” con “derrame” en el “desarrollo social”. El Estado, de esta manera, se propone como protector de estos enclaves de los avatares y “riesgos de la economía” (asegurando rentabilidad a través de la

transferencia de recursos públicos, escasez y capacitación de la mano de obra, etc) así como de los “riesgos sociales” (principalmente el “problema de la inseguridad”).

Por lo cual, no puede pensarse desde estos discursos como un Estado “capturado” por los “intereses privados”; sino más bien como un productor permanente de enclaves socio-económicos protegidos. De esta manera, podemos afirmar que estos enclaves acaban proponiendo -y naturalizando- una construcción desigual del territorio de la ciudad de Buenos Aires, con zonas protegidas, valorizadas, revitalizadas, rodeadas por áreas desprotegidas, desvalorizadas, ignoradas.

2) Los shoppings

Los trabajos desde las ciencias sociales preocupados por el estudio de los centros comerciales se han focalizado en realizar aportes críticos respecto al tipo de sociabilidad y urbanidad que generan estos espacios. Diversos estudios provenientes de la antropología urbana, la sociología urbana o la geografía social, han calificado a los centros comerciales como “ciudades artificiales acondicionadas para el consumo” o aún “no-lugares”. Trabajos más recientes, sin embargo, han discutido algunas de las representaciones existentes entre los investigadores. En Argentina y en otros países de América Latina las investigaciones sobre los centros comerciales también han descrito críticamente a los malls como “artefactos de la globalización”, como “postales de la modernización”, como emergentes del “retiro del Estado” y “la decadencia del espacio público”. Para el caso de Buenos Aires en particular, los trabajos han seguido frecuentemente la trayectoria crítica que hemos planteado.

Ahora bien, nos parece importante retomar los aportes de estos investigadores, entendiendo sin embargo que resulta necesario complementar estos estudios con otros nuevos que, superando la escala microsociedad, permitan explicar cómo “la globalización” produce estos “artefactos” y contribuye a fragmentar el territorio. Para ello, resulta imprescindible desde nuestra perspectiva analizar a los actores locales que participan en el desarrollo de los malls, su administración y financiamiento. Es decir, aquellos que median entre el “capital global” y la ciudad para llevar adelante los emprendimientos.

Dicha mediación implica actuar en segmentos determinados del sector inmobiliario en una geografía específica, cumpliendo a la vez las exigencias de rentabilidad de los inversores internacionales. Si ponemos el foco en la historia del Grupo IRSA, la primera constatación es que este grupo se orientó al sector de los shoppings, dando cuenta de transformaciones ocurridas en las formas de consumo de la sociedad de Buenos Aires, pero contribuyendo a la vez a reforzar esas tendencias. Ya que, aun cuando los malls en Argentina poseen una penetración menor que en otros países de la región (como México y Brasil), y compiten con formas de consumo minorista informal o “a cielo abierto”, ocupan un lugar privilegiado en la oferta comercial y se han instalado dentro de numerosos grupos sociales como ámbitos seguros de entretenimiento y consumo.

Por otra parte, vemos que la estrategia de IRSA se inserta en el marco de otras estrategias empresariales, produciendo una verdadera transformación en la organización del sector. Y esto porque, si bien la historia del segmento de los shoppings muestra que estos nacieron de la mano de diversos desarrolladores locales como parte de estrategias de grupos económicos diversificados; la especialización de estos grupos -también sometidos a las lógicas de especialización del mercado internacional- condujo a que se deshicieran de estos activos. Lo que observamos entonces fue un proceso de concentración en este sector en manos de agentes especializados en el negocio inmobiliario.

En ese sentido, advertimos que por el volumen de capitales involucrados, esta concentración no habría sido posible sin el aporte de grandes capitales financieros internacionales que se orientaron a inversiones “alternativas” en países emergentes. Del lado de los inversores, la estructura institucional de IRSA y su participación en el mercado de capitales argentino, les

permitió operar sobre estos activos. Todo lo cual, contribuyó a diversificar sus inversiones tanto en términos tanto geográficos como en tipología de inversión. Y a pesar de que sabemos que para estos fondos internacionales las sumas destinadas al real estate en las ciudades del hemisferio sur constituyen valores poco relevantes, son estos montos los que han resultado en una gran transformación de nuestras ciudades.

Así, el grupo se ha especializado en el “gerenciamiento” de estos centros, fortaleciendo su capacidad de imponer condiciones a los inquilinos. Al respecto, un detalle que no puede soslayarse, es que los mencionados inquilinos se encuentran más fragmentados y dispersos a la hora de negociar, en tanto provienen mayoritariamente del sector textil, que constituye un sector económicamente menos concentrado. A su vez, para estas empresas, la presencia en los centros comerciales resulta imprescindible en el desarrollo de su actividad, debido sobre todo a la importancia de estos espacios en un contexto de transformación en los modos de consumo de los sectores medios. De este modo, IRSA ha logrado aumentar la rentabilidad del segmento y consolidarse como la principal empresa de centros comerciales de Buenos Aires, donde el suelo para este tipo de emprendimientos se ha prácticamente agotado, como lo reconocen los empresarios. Su orientación al sector, ha convertido a los shopping centers en su “principal negocio” en la región, distinguiéndose de aquella empresa recicladora de oficinas o desarrolladora de vivienda para sectores medios que caracterizó sus primeros años.

5. Reflexiones finales

Las transformaciones en el modo de producción capitalista entre los años '60 y '70, junto con el desbloqueo del arte de gobierno neoliberal que contribuyeron a reconfigurar los roles asignados a los gobiernos locales dentro del escenario mundial (Harvey, 1989) han producido una proliferación de objetos urbanos “de la globalización” (shoppings, hoteles de lujo, polos, etc.). Bajo la creencia difundida de que las ciudades y las regiones “compiten”, los gobiernos locales se dieron a sí mismos la tarea de generar las condiciones para atraer inversiones (Arantes, Vainer y Maricato, 2000); asumiendo explícitamente políticas llamadas de marketing urbano, que no se proponen otra cosa que “vender” la ciudad (como marca, como objeto, como imagen, etc) a inversores y turistas.

Y al igual que en otras áreas de la política pública, es observable la repetición y la imitación de “buenas prácticas” en política urbana; es decir, la reproducción de ciertos patrones de desarrollo urbano, que provoca que toda innovación acabe siendo efímera. En particular, el problema de la innovación en las ciudades es que el capital se fija espacialmente y procura rentabilidad a corto plazo; es decir, se construyen “objetos de la globalización” de larga duración y que no pueden ser reemplazados por otros hasta que se destruyen. De esta manera, una parte del capital se inmoviliza por medio de estos objetos a la vez que, como decíamos, se vuelve más especulativo (Harvey, 1989).

En estos procesos, está demostrado que el nivel nacional tiene una importancia central en favorecer o no la acumulación en el sector inmobiliario, así como el comportamiento de los flujos de fondos y la crisis (o no) de determinadas ramas industriales. Por su parte, la escala local constituye el ámbito que le da forma final a estos procesos, lo cual ha llevado a algunos a hablar de “capitalismos locales”, expresando y reforzando el desarrollo desigual de las regiones.

La crisis actual plantea nuevos desafíos, porque como demuestran diversas investigaciones, las crisis del sistema capitalista han sido resueltas a partir de la expansión de la construcción, junto con el endeudamiento de los sectores medios y populares norteamericanos. En palabras de Harvey, el sistema capitalista resuelve la caída en la tasa de ganancia del circuito primario acumulación del capital, localizándose en el circuito secundario.

La historia argentina por su parte nos muestra que la urbanización y la expansión de la construcción y la expansión de la propiedad como forma dominante de acceso a la vivienda,

estuvieron estrechamente vinculada con las necesidades del sector de la construcción que en un primer momento acompañó las necesidades de los de vivienda de los trabajadores -estoy hablando de los programas durante el peronismo- pero que luego se fue concentrando y extranjerizando orientándose a construcciones más sofisticadas para servir a la obra pública del Estado o para atender las necesidades de vivienda de los sectores más concentrados de la economía.

Junto con esto, el problema de la vivienda (y del acceso a los beneficios de la aglomeración) emerge como un problema acuciante, dado: a) el aumento de la tasa de inquilinos; b) el encarecimiento del valor del m² en dólares y c) valorización de la tierra. Lo cual genera procesos de desplazamiento de población generados por “el mercado”, pero reforzados por las políticas públicas que no atienden el problema del suelo.

La casa como refugio, ámbito de previsibilidad y de planificación a largo plazo, se convierte en algo cada vez más alejado aún para los jóvenes de clase media, como está sucediendo en la mayor parte de las principales ciudades.

En nuestra región, todo esto se ve agravado por la falta de política de alquileres y de suelo y por los incentivos a convertir a los inmuebles en reserva de valor frente a los avatares de la economía, ya que la legislación que permite la retención de inmuebles vacíos.

Los efectos observados en el presente tienen que ver con los límites físicos de la política de vivienda cuando el suelo de la ciudad constituye una mercancía monopolizada por la burguesía o cuando las reformas normativas promueven el “boom inmobiliario”. Con ello, la vivienda se convierte en un destino de inversión y una protección contra la inflación para los propietarios, a la vez que el acceso a la ciudad se aleja del horizonte de los trabajadores.

En este contexto, la pregunta por la democracia *de* la ciudad, nos reenvía a la pregunta por los modos de producción del espacio en el capitalismo (producción física, producción de fronteras), entendiendo que socializar los beneficios de la aglomeración no es lo mismo que multiplicar los espacios públicos. Se necesita, más bien, una defensa de lo público, mediante la generación de procesos colectivos, comunes y de socialización.

En el marco de esta lucha política en curso y procesos con contradicciones, esta exposición pretendió ser un pequeño aporte para mostrar los vínculos -pero también las mediaciones- entre el capital financiero internacional y el suelo de nuestras ciudades, mostrando el rol estratégico del gobierno *a distancia* del territorio en el arte de gobierno neoliberal.

Es en su rol de mediadores que las autoridades y los empresarios inmobiliarios conforman una cadena de transmisión de cálculos estandarizados del mundo de las finanzas, filtrando los conflictos locales particulares, y es allí donde se juega gran parte del devenir del neoliberalismo en las ciudades.

Así, este aporte pretendió poner a la ciudad y a sus recursos en debate, que en opinión de quien les habla constituye aún una consigna pendiente, de la cual debemos apropiarnos antes de que... como decía Engels... también el suelo de nuestras ciudades caiga completamente en manos de la Bolsa.

Bibliografía

Aalbers, M. B (2011) *Place, exclusion and mortgage markets* Wiley-Blackwell (an imprint of John Wiley & Sons).

Aalbers, M. B. (2012). *Subprime cities: the political economy of mortgage markets*. Chiccester, Wiley-Blackwell (an imprint of John Wiley & Sons).

Aalbers, M. B. (2015). Corporate Financialization (N. Castree, Ed.). The International Encyclopedia of Geography: People, the Earth, Environment, and Technology.

Abramo, Pedro. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. EURE (Santiago), 38(114), 35-69. Recuperado en 09

- de diciembre de 2013, de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612012000200002&lng=es&tlng=es. 10.4067/S0250-71612012000200002.
- Baer, Luis (2011) "El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil", *Facultad de Filosofía y Letras. Área Geografía*, (Buenos Aires: UBA).
- Clichevsky, Nora (1975) *El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires y su incidencia sobre los sectores populares, periodo 1943-1973* (Buenos Aires: Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Instituto Torcuato di Tella).
- Clichevsky, Nora (1996) *Política social urbana : Normativa y configuración de la ciudad* (Buenos Aires: Espacio).
- Clichevsky, Nora, Prévôt Schapira, Marie France y Schneier, Graciela (1990) *Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires : el caso del Municipio de Moreno* (Buenos Aires, Argentina: CEUR : CREDAL).
- David, Louise and Halbert, Ludovic (2010) "Chapitre 2: Logiques financières globales et fabrique de la ville" En Jacquet, Pierre *et al.* (eds.) *Regards sur la Terre 2010* (Paris: Presses de Sciences Po).
- Foucault, Michel (2007) *Nacimiento de la biopolítica : curso en el Collège de France (1978-1979)* (México: Fondo de Cultura Económica).
- Gotham, Kevin Fox (2006) "The Secondary Circuit of Capital Reconsidered: Globalization and the U.S. Real Estate Sector" en *AJS*, Vol 112, N 1 (July 2006): 231–75.
- Gotham, Kevin Fox (2012) "Creating Liquidity Out of Spatial Fixity. The Secondary Circuit of Capital and the Restructuring of the US Housing Finance System" en Aalbers, M. B. (2012). *Subprime cities: the political economy of mortgage markets*. Chicester, Wiley-Blackwell (an imprint of John Wiley & Sons).
- Halbert, Ludovic (2013) Are financial market investors making cities ? Towards a research agenda. En [Espacestemp.net](http://www.espacestemp.net). 09.07.2013 Disponible en : <http://www.espacestemp.net/en/articles/les-acteurs-des-marches-financiers-font-ils-la-ville-vers-un-agenda-de-recherche/>
- Halbert, Ludovic et Renaud Le Goix (2012) « La ville financiarisée » *Urbanisme*, n° 384: p.39-78.
- Harvey, David (1978) "The urban process under capitalism: a framework for analysis" en *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 2, N° 1-4.
- Harvey, David (1989) "From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism" en *Geografiska Annaler. Series B. Human Geography* Vol. 71, N° 1.
- Harvey, David (1990) *Los Límites del capitalismo y la teoría marxista* (México: Fondo de Cultura Económica).
- Harvey, David (1992 [1973]) *Urbanismo y desigualdad social* (Madrid: Siglo XXI).
- Harvey, David (2007 [1981]) "La solución espacial: Hegel, von Thünen y Marx" En Harvey, David (ed.) *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica* (Madrid: Akal).
- Harvey, David (2009) "Assessments : Reshaping Economic Geography: The World Development Report 2009" en *Development and Change* Vol. 40, N° 6.
- Harvey, David (2010) *The enigma of capital : and the crises of capitalism* (Oxford ; New York: Oxford University Press).
- Jaramillo, S. (1994) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Ediciones Uniandes, Bogotá.
- Kozak, Daniel (2008) "Urban Fragmentation in Buenos Aires: The Case of Abasto.", (Oxford: Oxford Brookes University).
- Lefebvre, Henri (1968) *Le Droit à la ville* (Paris,: Anthropos).

- Logan, John R. y Molotch, Harvey Luskin (1987) *Urban fortunes : the political economy of place* (Berkeley, CA: University of California Press).
- Lojkine, Jean (1977a) "L'analyse marxiste de l'état" en *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 1, Nº 1-4.
- Lojkine, Jean (1977b) "L'état et l'urbain" en *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 1, Nº 1-4.
- Lovera, A. (2012) "Enfoques de investigación sobre el capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina", en: Cátedra Sur - Emilio Pradilla Cobos, UNGS-UAM, Los Polvorines, Provincia de Buenos Aires.
- Marx, Karl (1995 [1894]) *El capital : crítica de la economía política*. 3 (México: Fondo de Cultura Económica).
- Menger, Carl (1985 [1871]) *Principios de economía política* (Madrid: Orbis).
- Nappi-Choulet, I. (2013), "La financiarisation du marché immobilier français : de la crise des années 1990 à la crise des subprimes de 2008" *Revue D'Économie Financière*, Nº 110, Juin 2013
- Panaia, Marta (2004) *El sector de la Construcción: un proceso de industrialización inconcluso* (Buenos Aires Nobuko).
- Pickvance, C. G. (1977) "Marxist approaches to the study of urban politics" en *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 1, Nº 1-4.
- Pírez, Pedro (2000) *Servicios urbanos y equidad en América Latina, un panorama con base en algunos casos* (Santiago de Chile: Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina y el Caribe).
- Schteingart, Martha (1989) *Los productores del espacio habitable : estado, empresa y sociedad en la ciudad de México* (Mexico, D.F.: El Colegio de Mexico, Centro de Estudios y de Desarrollo Urbano).
- Schvarzer, Jorge y Itzcovitz, Victoria (1989) *Organizaciones corporativas del empresariado argentino. La Cámara Argentina de la Construcción (1960 –1985)* (Buenos Aires: CISEA).
- Socoloff, Ivana (2011) "Strategie de ville, strategie d'entreprise. Le cas d'IRSA à Buenos Aires", *Territoire, Espace, Société*, (Paris: École des Hautes Etudes en Sciences Sociales).
- Socoloff, Ivana (2013a) *Reflexiones en torno a las relaciones entre empresa, estado y ciudad: Un estudio a partir del caso IRSA en Buenos Aires (1991-2012)*. Tesis para optar por el título de Doctor en Ciencias Sociales Facultad de Ciencias Sociales Universidad de Buenos Aires. Bajo la dirección de Pedro Pírez. 2013.
- Socoloff, Ivana (2013b) "Aventuras y desventuras de IRSA en Buenos Aires: una lectura a partir del caso de la ex Ciudad Deportiva" en Cuadernos de Trabajo Laboratorio de Políticas Públicas. Disponible online: http://www.lpp-buenosaires.net/web/content/uploads/2013-11_Socoloff-_Aventuras_y_desventuras_de_IRSA_en_Buenos_Aires.pdf
- Socoloff, Ivana (2014) "Polos, distritos y enclaves en Buenos Aires. De la pedagogía del inversor a la "inflación" de los precios del suelo" en Marín, J (comp.) *La ciudad empresa*. Centro Cultural de la Cooperación, Ciudad de Buenos Aires.
- Socoloff, Ivana (Coord); Colombo Blanco, Ana; Kitay, Iván; Rullansky, Ignacio y Stiberman, Laura (2013) "Apuntes sobre las transformaciones en las estrategias de financiamiento público para la vivienda por medio del Banco Hipotecario" en III Encuentro Internacional de Teoría y práctica política: "Estado, política y transformaciones sociales en América Latina" Facultad de Humanidades – Universidad Nacional de Mar del Plata 11, 12 y 13 de diciembre 2013
- Theodore, Nik; Peck, Jamie y Brenner, Neil (2009) "Urbanismo neoliberal: la ciudad y la supremacía de los mercados," en *Temas Sociales* (SUR Corporación de Estudios Sociales y Educación, Santiago de Chile), 66, Marzo (2009): 1-11.
- Theodore, Nik; Peck, Jamie y Brenner, Neil (2013) "Neoliberal Urbanism Redux?" en *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 37.3 May 2013, pp 1091-09.

- Topalov, Christian (1974) *Les promoteurs immobiliers : contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France* (Paris: Mouton).
- Topalov, Christian (1984) *Ganancias y rentas urbanas, elementos teóricas* (Madrid: Siglo veintiuno).
- Topalov, Christian (1987) *Le logement en France : histoire d'une marchandise impossible* (Paris: Presses de la Fondation nationale des sciences politiques).
- Vitelli, Guillermo (1976) *Competencia, oligopolio y cambio tecnológico en la industria de la construcción : el caso argentino* (Buenos Aires: Programa BID/CEPAL sobre Investigación en Temas de Ciencia y Tecnología).
- Von Mises, Ludwig (1986 [1949]) *La acción humana : tratado de economía* (Madrid: Union Editorial).
- Yujnovsky, Oscar (1984) *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981* (Buenos Aires, Argentina: Grupo Editor Latinoamericano).