



# LIBRO DE ACTAS PRIMER ENCUENTRO DE TERRITORIOS HIDROSOCIALES EN DISPUTA

MODELOS DE DESARROLLO, FORMAS DE HABITAR  
Y CRISIS SOCIOAMBIENTAL

Resistencia, 25 y 26 de agosto de 2022  
Modalidad virtual





Instituto de Investigación para el Desarrollo Territorial y del Hábitat Humano -IIDTHH-UNNE/CONICET

Primer Encuentro de Territorios Hidrosociales en Disputa: modelos de desarrollo, formas de habitar y crisis socioambiental: libro de actas / coordinación general de Laura Inés Alcalá; Patricia Pintos. - 1a ed. - Corrientes : Editorial FAU-UNNE, 2023. Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-987-48445-4-5

1. Patrimonio Natural. 2. Conservación de la Naturaleza. 3. Política de Ordenamiento del Territorio. I. Alcalá, Laura Inés, coord. II. Pintos, Patricia, coord. III. Título.  
CDD 363.70525

## **DISEÑO GRÁFICO Y EDITORIAL**

DG Eugenia Kusevitzky

## **CORRECCIÓN DE TEXTOS**

Cecilia Valenzuela

Prohibida su reproducción total y/o parcial, impresa y/o digital sin la correspondiente autorización escrita de los autores. Material bibliográfico adecuado para uso académico y/o en investigación. Su divulgación académica y/o científica obliga a citar a la fuente y a los autores. Todos los Derechos Reservados. Editado por los ©Autores. Hecho el depósito que proviene de la Ley N° 11.723.



FACULTAD DE  
ARQUITECTURA Y  
URBANISMO  
UNNE

**FAU** EDITORIAL  
FAUNNE  
INVESTIGACIÓN Y  
TRANSFERENCIA

# NUEVOS RECINTOS URBANOS. CLUBES DE CAMPO, A LA VERA DE LAGUNA SOTO, CORRIENTES

AUTORA

Mgter. Arq. Julieta Repetto. (FAU-UNNE)

arqjulieta-repetto@gmail.com

*palabras clave*

*clubes de campo; suburbanizaciones privadas; fragmentación socioespacial.*

## RESUMEN

El trabajo se presenta como una primera aproximación al análisis de los procesos sociales, de producción mercantil, en la generación de suelo residencial en áreas periurbanas<sup>1</sup> en la ciudad de Corrientes. Para ello me centraré en el caso de las urbanizaciones cerradas al borde de la laguna Soto de Corrientes capital. Con material empírico, intentaré vislumbrar algunos rasgos relevantes del proceso y sus posibles motivos, a la luz de algunas teorías y autores.

El objetivo es evidenciar las dinámicas del mercado en la producción de suelo mercantil en modelos habitacionales cerrados: *los clubes de campo en la Ciudad de Corrientes, específicamente aquellas ofertas que bordean la laguna Soto*. El propósito es indagar cuáles son las características de este proceso y cómo afecta este fenómeno a la ciudad. Analizaré cuál fue el devenir del suelo para convertirse en lo que es hoy, cuáles sus actores y sus lógicas.

Si bien la formación de estos *recintos urbanos* cerrados la podemos encontrar en las distintas ciudades capitales de la Argentina y de toda Latinoamérica (ya que es un fenómeno mundial), es necesario poder entender cuáles son las diferencias y particularidades que se dan en el caso de referencia. Entre las distintas funciones-roles que juegan las ciudades en torno al proceso del

<sup>1</sup> La noción de periurbana hace referencia a un espacio fuera del área urbana, pero que a su vez no es rural, con muy poca actividad agropecuaria y muy baja densidad en la ocupación del suelo. Para este trabajo lo conceptualizamos como un espacio de transición y en movimiento: no es campo ni ciudad. Según García Ramón (1995), en la continuidad urbano rural se puede dar una cantidad de zonas, y una de ellas es periurbano o áreas urbanas con espacios discontinuos: con situaciones degradadas en lo urbano y residuales en lo agrario. Se caracteriza por situaciones de especulación, marginalidad del uso del suelo y por el desarrollo del hábitat disperso, frecuentemente carente de los servicios y equipamientos necesarios (Cardoso, 2012, p. 31).

sistema capitalista y, por consiguiente, sus distintas formas de producción de suelo suburbano privado (no es lo mismo Nor-delta, que las ofertas que se encuentran en Rosario-Córdoba o aquellas en el NEA). Pérez afirma *que la ciudad es una fuerza productiva dentro del capitalismo que asegura la reproducción de la fuerza de trabajo y producción del capital* (Pérez, 2018).

En relación con la metodología utilizada, se trabajó con entrevistas a algunos propietarios- desarrolladores de terrenos de clubes de campo adyacentes a la laguna Soto y con registros periodísticos según los relatos de los entrevistados. Por último, con información disponible en el Gis municipal, que fueron vinculadas con referencia externa.

## DESARROLLO

### Problema-caso

La ciudad de Corrientes y la de Resistencia (Chaco) conforman un conglomerado de, aproximadamente, 1.000.000 de habitantes. Ambas (y de forma rotativa) se alternan los puestos con índices más altos de pobreza de la región. A su vez, la región NEA, según datos oficiales del INDEC, es la más pobre de la Argentina: casi el 43 % de los ciudadanos no alcanzan a cubrir la canasta básica y un 11 % vive en la indigencia.



Figura 1. Pobreza e indigencia en Corrientes

Fuente: Politikon Chaco: <http://politikonchaco.com/category/publicaciones>

La ciudad de Corrientes, la más antigua de la región, ha establecido sus parámetros urbanos de forma muy similar al resto de las ciudades capitales del NEA. Con un código urbano que proviene de la dictadura, y con una política urbana intermitente y hasta algunas veces contradictoria, ha podido, en mayor o menor medida, operar en el territorio para sortear algunas inequidades propias de una ciudad pobre en la periferia del país. Un ejemplo de ello el espíritu del Plan Santa Catalina<sup>2</sup> y la oposición férrea de los agentes del estado municipal, encargados del planeamiento, de impedir la figura de “barrios cerrados”. Más allá de ello, el escenario se está transformando, generando una ruptura con el modelo de urbanización precedente.

Este proceso se fue dando de forma paulatina, específicamente desde el año 2009, con la Ordenanza N.º 5202, en la cual el municipio se adhiere a una ley provincial que lo habilitaba (Ley Provincial N.º 5405, que regula los aspectos técnicos, legales y administrativos de clubes de campo). Es a partir de ese momento cuando se comienzan a configurar otras lógicas en el territorio, específicamente áreas periurbanas o borde suburbano de la ciudad bordeando zonas de lagunas y bañados.

En la ciudad de ribera, en donde gran parte de su borde aparece invisibilizado (ocupado por asentamientos), los nuevos desarrollos inmobiliarios llamados *clubes de campo* se desplazan hacia el lado opuesto y en el borde periurbano rodeado de lagunas. En ese acto se captura el paisaje, se segrega la población y se instala otra subjetividad. La ciudad se tensiona y aparece la *ciudad rica gentry (alta burguesía) y la ciudad pobre: asentamientos* (Fernandez, 2021).

En la imagen siguiente se vinculan el espacio territorial de los asentamientos de la ciudad de Corrientes (Renabap<sup>3</sup>) y los Clubes de Campo, relacionados ambos con el recurso hídrico. Los primeros, mayoritariamente ubicados en contacto con el río, y los segundos, en su lado opuesto, a orillas de las lagunas y humedales. Los idearios *románticos* de una ciudad plural, inclusiva y heterogénea parecen amenazados al materializarse la segregación socioespacial.

A lo largo de trece años se vienen generando e incrementando usos que anteriormente no existían en la ciudad (el código de la ciudad de Corrientes impide la construcción de barrios cerrados, pero habilitó los *country* o clubes de campo en áreas periurbanas bajo el distrito ZIP<sup>4</sup>). En cada uno de estos predios la población

<sup>2</sup> Plan Maestro Santa Catalina 2013. Establece un proyecto sectorial de crecimiento en la ciudad de Corrientes con una reserva de suelo de 2400 ha en el marco de su política de desarrollo urbano inclusivo para la ciudad

<sup>3</sup> Renabap: Registro Nacional de Barrios Populares..

<sup>3</sup> Renabap: Registro Nacional de Barrios Populares.

<sup>4</sup> ZIP: Zona de Interés Paisajístico.



Figura 2. Mapa de Corrientes: asentamientos, clubes de campo y lagunas.

Fuente: Mapa GIS. <https://gis.ciudaddecorrientes.gov.ar>, con sectorización de asentamientos, clubes de campo, lagunas, ríos y riachos. Año 2021. producción propia

Corrientes tiene negado el paso y el uso de las playas (las mensuras de cada condominio se introducen en la laguna). El acceso a un bien natural y paisajístico está prohibido, por más que esté protegido<sup>5</sup>: el CPU establece que “toda acción a llevar a cabo en esta área tendrá en cuenta la preservación de las condiciones naturales de la misma” (Ordenanza Municipal N.º 5050-09). Los usuarios (dueños de playas y habitantes de los *country*) establecieron normas en relación con su uso, al considerarla como reserva de natural<sup>6</sup>; algunas de ellas son: está prohibida la pesca, la caza, no se puede usar moto de agua o lancha (que use petróleo), solo kayak, bote o cualquier embarcación náutica impulsada a viento o por el hombre.

Esta situación restrictiva en el uso de agua y playas, por parte de un sector social con mayor recurso económico sobre el resto, existió, en otra forma mercantil, en la explotación comercial de sus playas, ya que se permitía el uso si se pagaba un canon de acceso. Pero actualmente esa situación ni siquiera es posible en la mayoría de sus bordes. Tampoco existe un plan sectorial que ordene y regule el área. El “no plan” deja al territorio en manos de la especulación financiera e inmobiliaria.

Los desarrollos se despliegan en toda la RP N.º 43 y RP N.º 5 en zonas con fragilidad ambiental. El código de planificación permite el uso de clubes de campo (ZIP); sin embargo, algunos se

<sup>5</sup> Toda acción a llevar a cabo en esta área tendrá en cuenta la preservación de las condiciones naturales de la misma. Es de interés la conservación de ejemplares arbóreos y en la parquización el uso de la flora regional (Ordenanza 5050/09 página 3).

<sup>6</sup> Existe en Corrientes capital una sola Reserva Natural (Laguna Brava) enmarcada en la Ley N.º 6115/12. Laguna Soto está inscripta en un área de protección y conservación; no posee el estatus de reserva a través de una ley.



*Figura 3. Sectorización de los desarrollos inmobiliarios sobre laguna Soto. Año 2003  
Fuente: imágenes de Google Earth*



*Figura 4. Sectorización de los desarrollos inmobiliarios, sobre laguna Soto. Año 2010  
Fuente: imágenes de Google Earth, con sectorización. Producción propia*

encuentran en áreas no habilitadas (los distritos ZPA<sup>7</sup>-AR<sup>8</sup>), pero a través del pedido excepción en el Concejo Deliberante lo pudieron lograr. Estas estrategias posibilitan la oferta inmobiliaria que más se ha extendido y operado con un inductor de la ocupación en territorios con lagunas y humedales.

El mercado inmobiliario aprovecha una normativa que según los distritos permiten la figura de Clubes de Campo: ZIP, al mismo tiempo que no establece un proyecto sectorial en el área.

En el gis municipal no se indica la ubicación de las propiedades con mensura destinada a clubes de campo (como sí lo hace con los asentamientos a través del Renabap<sup>9</sup>). Solo se menciona

<sup>7</sup> ZPA: Zona Productiva Agropecuaria.

<sup>8</sup> AR: Área Rural.

<sup>9</sup> Renabap: Registro Nacional de Barrios Populares.





Figura 5. Sectorización de los desarrollos inmobiliarios sobre laguna Soto. Año 2020  
Fuente: imágenes de Google Earth con sectorización. Producción propia



Figura 6. Mapa Gis con sectorización de Clubes de Campo (CC)  
Fuente: mapa Gis. <https://gis.ciudaddecorrientes.gov.ar>, con sectorización de CC. Producción propia

la normativa que subraya las zonas con *interés paisajístico*. Pareciera, de esta manera, que el interés en el paisaje solo es para los dueños que la rodean.

Estos espacios territoriales periurbanos se encuentran en procesos: están en movimiento, creciendo silenciosamente e invisibilizados. Tan sigilosos, que el municipio aprobó las ordenanzas modificatorias al código. Entre ella, la zonificación y normativa de los distritos para ampliar ZIP (Ordenanza N.º 6634) y se permiten mayores espacios para los clubes de campo en áreas de humedales y lagunas, cubriendo una superficie importante en



Figura 7. Mapa Gis con sectorización de clubes de campo y distritos

Fuente: mapa Gis. <https://gis.ciudaddecorrientes.gov.ar>, con sectorización de clubes de Campo y distritos. Producción propia



Figura 8. Área para Clubes de Campo. Fuente: Anexo 1 pág. 204 / <https://ciudaddecorrientes.gov.ar>

relación con el área urbana consolidada de la ciudad. Esto podría implicar la consolidación de la fragmentación socioespacial legitimada por el Estado.

Por otro lado, las modificaciones a la normativa que regula los clubes de campo hacen posible que se generen dichos condominios, con propietarios de parcelas más pequeñas (cinco hectáreas como mínimo y once ha como máximo), de modo de incentivar a los desarrolladores más pequeños y fomentar la subdivisión de suelo para aquellos con parcelas que superan las once ha. Todo ello va cristalizando un posicionamiento del Estado Municipal en relación con las suburbanizaciones privadas y los recursos naturales.

Las transformaciones que atraviesa la ciudad de Corrientes se pueden inscribir dentro de fenómenos globales, como parte del proceso en un sistema capitalista (*la economía del capitalismo productivo se convierte en el capitalismo financiero y ese flujo financiero se convierte en capitalismo inmobiliario*, Harvey) que genera nuevos artefactos urbanos en el mercado inmobiliario (Fernandez, 2021). En este contexto surgen preguntas: ¿en qué momento socioeconómico se dieron estos cambios tan vertiginosos y por qué?; ¿cuáles son los actores involucrados?; ¿cuáles fueron las condiciones externas e internas que lo permitieron?

#### MUTACIÓN DE LA MERCANCÍA: DE CAMPING A CLUBES DE CAMPO

Laguna Soto es un espejo de agua que tiene características muy especiales. Forma parte de un sistema de lagunas y riachos que se expande hacia los humedales del Iberá (este de la ciudad).

La mayoría de esas lagunas en las ciudades del interior se caracterizan por un uso recreativo-comercial (en especial en verano), pero con ciertos cuidados, ya que en todos los casos hay presencia de palometas (peces que ocasionan muchas heridas por su mordida), lo que hace necesaria la inclusión de vallado con tejido para impedir su paso.



Figura 9. Áreas de lagunas, arroyos y bañados. Fuente: Subsecretaría de planeamiento. MCC  
 Figura 10. Áreas de lagunas y bañados, noroeste de la provincia de Corrientes  
 Fuente: Google Earth con sectorización

En el área gris, se pueden observar las lagunas y riachos que están incluidos en los humedales. La ruta nacional N.º 12 los fragmenta, pero al mismo tiempo permite su accesibilidad, oportunidad aprovechada por los municipios del interior para ofertas recreativas y turísticas.

El caso de laguna Soto es diferente y único, ya que en sus aguas no posee presencia de palometas y es factible su uso sin ningún tipo de artefacto de cuidado. Además, se encuentra a tan solo quince kilómetros del centro de Corrientes.

Corrientes, si bien en la actualidad posee numerosas y extensas playas sobre el río Paraná (refuladas y protegidas), que hacen factible el uso intensivo en verano y a lo largo de todo el año, en la década del 90 no contaba con ello, y solo existían dos playas ribereñas a disposición (Islas Malvinas y Molina Punta). En épocas de inundación ni siquiera era factible el uso de ambas. En este contexto, laguna Soto se presentaba como una oferta interesante no solo para Corrientes, sino también para los habitantes de Resistencia.

Es así que se convirtió en la laguna de referencia en donde los correntinos podían disfrutar del verano y la playa. Entre mediados de los 90 y los primeros años de 2000 existían sobre la laguna Soto cinco playas<sup>10</sup> y campings donde la gente (que podía pagar) asistía. Una de ellas era gestionada por el Estado municipal, que ofertaba una propuesta recreativa a muy bajo costo.

En 2008 en Corrientes capital se inaugura un nuevo tramo de

<sup>10</sup> Página con propagandas de la época: En las márgenes de la laguna, se levantan complejos turísticos y recreativos conformados por exclusivos bungalow totalmente equipados. Las canchas de vóley, de fútbol y el mini golf y las parrillas son los sitios elegidos por los visitantes cuando cae la tarde. En el área también se encuentra el "Jardín de Aves", una suerte de jaula gigante con variedad de aves autóctonas y foráneas. A tan sólo 9 kilómetros de la ciudad.  
<http://pciacorrientes.blogspot.com/2008/11/laguna-soto.html>. 3-11-2008



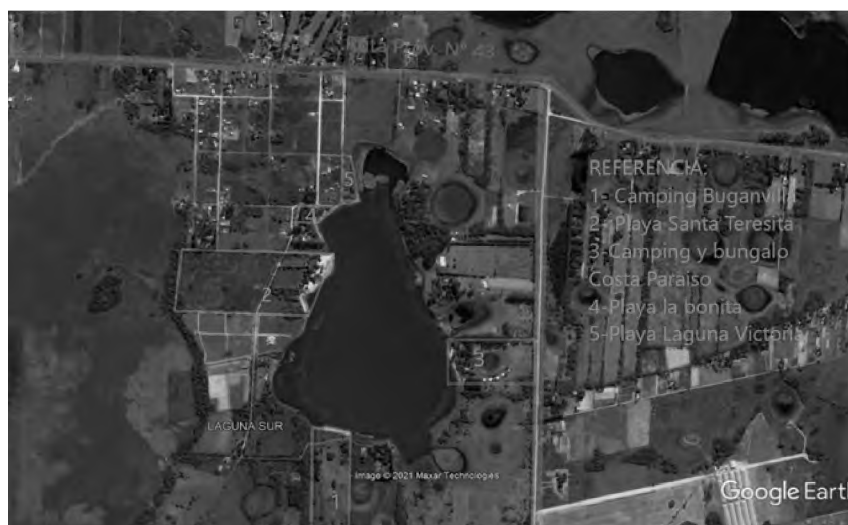
*Figura 11. Foto playa Costa Paraíso. Año 1998. Fuente: foto propietario de la playa*



*Figura 12. Foto playa Buganvilla. Año 1995. Fuente: foto propietario de la playa*

la Av. costanera al borde del río Paraná y a continuación de la Av. Costanera Gral. San Martín. La obra fue proyectada como defensa costera, obra vial y de generación de 900 ml de playa sobre el río. Esta situación competía con las ofertas de la laguna y aceleró el cambio que ya estaba en movimiento: **la reconversión de las playas de la laguna Soto a clubes de campo.**

Esta mutación no hubiera sido posible si no existiera una ley que habilitara otra forma de explotación del suelo: la **Ley provincial N.º 5405, que regula los aspectos técnicos, legales y administrativos de clubes de campo**, y más tarde, la adhesión a la ley, por



*Figura 13. Playas en laguna Soto hasta mediados de 2000  
Fuente: imágenes de Google Earth con sectorización. Producción propia*



*Figura 14. Clubes de campo y playas en laguna Soto, en la actualidad  
Fuente: imágenes de Google Earth con sectorización. Producción propia*

parte del municipio de la Ciudad de Corrientes el 19 de noviembre de 2009 (**Ordenanza N.º 5202**). El municipio no participó del beneficio que les otorgó a los dueños de lotes afectados por la ordenanza.

Pírez afirma que la producción mercantil se realiza cuando se tienen ganancias (recuperación de costos y obtención de ganancias), y supone condiciones para la producción: solo se produce algo para la demanda solvente. O sea que solo se puede si hay capacidad monetaria: *la renta* (activo inmobiliario: el propietario del suelo se queda con un excedente) (Pírez, 2018). Vemos cómo los propietarios del suelo en laguna Soto fueron capaces de modificar el tipo de explotación, según las condicionantes externas

y siempre quedando con un excedente, y, por otro lado, el Municipio lo permitió, no se quedó con plusvalía, devenida de aquella norma.

## LA AMENAZA DE LA POBREZA: ESTALLIDO SOCIAL VS. EL ENCIERRO DE LOS RICOS

Pero ¿en qué momento surge la necesidad de sancionar una ley que segrega a la población y establece otras formas de explotación de un suelo? ¿Quién la impulsó? ¿Por qué? La Ley Provincial N.º 5405 fue aprobada el 26 de noviembre de 1999 y presentada por un legislador liberal<sup>11</sup>, cuyo presidente del partido (exgobernador) forma parte de los propietarios de suelo más grande de la localidad de Santa Ana (ciudad dentro del gran Corrientes). Esa localidad y ese propietario fueron los primeros en transformar su mercancía: *convertir un terreno baldío* (que solo le generaba gasto de impuestos), *en un Club de Campo*.

¿Qué acontecía en Corrientes por esa fecha?

En 1999 el entonces intendente de Corrientes, Tato Romero Feris, es detenido por malversación de fondos durante su gestión como gobernador, y a mediados de ese mismo año, en medio de movilizaciones populares, es destituido el gobernador de entonces, Pedro Braillard Pocard (actual vicegobernador). La provincia queda a cargo del senador provincial Hugo Perié (bancada peronista).



Figura 15. Tapa del diario El Litoral. 20-06-1999. Fuente: <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes>

La Nación en general y Corrientes en particular estaban atravesando una gran crisis económica, con altos niveles de desocupación y pobreza. Los docentes de la provincia llevaban meses sin cobrar sus sueldos y tenían problemas con la obra social. Desde junio del mismo año, luego de idas y vueltas con el gobierno de entonces, decidieron en asamblea algunas medidas más drásticas que la huelga: tomar el puente interprovincial Gral. Belgrano y acampar allí. A ellos se sumaron distintas organizaciones sociales, gremios, sindicatos e independiente, tutores autoconvocados, entre otros.

Pocas las veces, en la historia de Corrientes, existieron ocasiones de sublevación y de enfrentamiento del pueblo correntino, sobre un orden establecido. Esta fue una de ellas, en donde parte de la población se sublevó y estableció una nueva forma organizativa: los “autoconvocados”.



Figura 16. Toma del puente Gral. Belgrano. Año 1999. Fuente: <http://www.momarandu.com>



Figura 17. Toma del puente Gral. Belgrano. Año 1999. Fuente: <http://www.momarandu.com>



La toma del puente interprovincial Gral. Belgrano duró hasta el 17 de diciembre del mismo año, cuando, luego de un enfrentamiento con la gendarmería, mataron a dos jóvenes<sup>12</sup> e hirieron a veintiocho de bala entre la población civil. Los ciudadanos van a protagonizar entonces una manifestación popular conocida como Plaza de la Dignidad. Y la Nación interviene la Provincia.

Esta epopeya fue un hito en la historia correntina, no solo porque estaba conformada mayoritariamente por sectores de clase media (que dependían del Estado) y sectores populares, sino también por la forma organizativa: decisiones en asamblea, elecciones de quiénes serían sus voceros, diseño de estrategias de las guardias, comida, etc., y el resguardo de la no división interna por peleas partidarias, al nominarse *autoconvocados*.

<sup>12</sup> Mauro César Ojeda y Francisco Escobar. Dos vecinos de un asentamiento cercano que al comenzar el enfrentamiento asistieron a lugar a sumarse en defensa del reclamo.



Figura 18. Enfrentamiento en el puente Gral. Belgrano. Año 1999.

Fuente: <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes>



Figura 19. Enfrentamiento en el puente Gral. Belgrano. Año 1999. Fuente: <https://www.ellitoral.com.ar/corrientes>

Corrientes había inaugurado un levantamiento popular que luego concluiría en Buenos Aires el 19 a 21 de diciembre del año

2001, con muertos y heridos y un presidente que se retiró en helicóptero.

Mientras existía este estallido social, en el Poder Legislativo, silenciosamente, se aprobaba la ley que regula la existencia de clubes de campo (26 de noviembre se aprueba y sale en el boletín oficial 7 de diciembre de 1999), y con ello un espacio alternativo de resguardo de las clases más pudientes. ¿Cuál era la necesidad de hacerlo?; ¿o fue un aprovechamiento de un contexto de turbulencia el que impedía que la sociedad se entere? ¿O el miedo que ocasionaba el empobrecimiento de sectores medios, y la resistencia de estos cuando se organizaban y se sublevaban?

En este escenario, es importante reflexionar sobre cómo fue factible, ante tan inédita movilización y pobreza generalizada, que se pudiera pensar en un nuevo tipo de urbanización cerrada para una determinada clase, sino lo entendemos como una situación amenazante (según los términos de Prévôt-Schapira, 2000) para los sectores más pudientes, que vieron una oportunidad de resguardo y de reproducción de su capital.

## REFLEXIONES FINALES

### Los actores y sus lógicas

Durante el relato del proceso que se dio en Corrientes se pudo ver a distintos actores sociales operando con sus lógicas y produciendo cambios en la urbanización de la ciudad. Si, como afirma Pires (2021), se puede identificar *quién motoriza la producción mercantil y a quién beneficia*, quizás podremos tener más precisión en el análisis de lo acontecido: ver la ciudad como un sistema de relación con los actores.

Se trata de percibir a los sujetos como personajes que desarrollan un papel, desarrollan acciones. Actores económicos o políticos. Los actores pueden ser explicados según la posición que ocupan en las relaciones de poder (Pires, 1995)

Utilizando algunas categorías de Pires (1995), se pueden identificar para nuestro caso, algunos de ellos:

1. Los que sacan ganancias: están dentro del mercado. (MERCADO) lógica de la ganancia.
  - a) Dueños de grandes extensiones de suelo en el área periurbana de la ciudad de Corrientes o en municipios pequeños cercanos a esta.
  - b) Los propietarios que adquieren el terreno como segunda

vivienda o inversión.

c) Las empresas constructoras<sup>13</sup> que construyen cada casa o desarrollan la infraestructura mínima para su habilitación o venden materiales.

d) Las empresas de abastecimiento complementario: grandes supermercados, farmacias, centros de compra, empresas de seguridad, etc., que, si bien no se encuentran dentro de los clubes de campo, crecen al ritmo de estos.

2. Los actores gubernamentales: papel representativo (de una clase social). Acumulación de poder propio en la toma de decisiones (GUBERNAMENTALES). Lógicas de acumulación política (¿+ lógica de ganancia?).

a) Los diputados y senadores que en medio de un conflicto social atendieron la demanda de la clase social más pudiente.

b) Los concejales del municipio, que después de la crisis económica mundial (Tequila: 2008) entendieron necesario el resguardo de los bienes de sectores económicos medios-altos, en capital inmobiliario, adhiriendo en 2009 a la Ley Provincial de 1999. Además, este establece las restricciones y las habilitaciones, permitiendo que las urbanizaciones privadas se den en zonas de interés paisajístico (ZIP), lo que implica un reconocimiento privado de dicho paisaje (solo lo disfrutaban aquellos propietarios).

c) El Ejecutivo municipal, que no fiscaliza las operaciones y construcciones sobre la propia normativa que lo vincula. Como si se tratase de ciudades satélites, en la cual el Estado está ausente.

<sup>13</sup> Los propietarios de uno de los clubes de campo (Santa Teresita) además de vender el suelo, ofrecen la construcción de la casa.



*Figura 20. Foto viviendas Club de Campo Santa Teresita. Año: 2021.  
Fuente: producción propia*



Figura 21. Foto viviendas Club de Campo Santa Teresita. Año: 2021.  
Fuente: producción propia

En este caso, los dueños empresarios de la construcción venden el suelo y o la casa: con el mismo prototipo (cual vivienda Fonavi), duplicando con esta estrategia sus ganancias.

David Harvey señala que *la gobernanza urbana es la articulación de actores políticos y económicos de la ciudad* (Harvey, 2007), de tal manera que una normativa sea capaz de quintuplicar el valor de un suelo rural, al colocarlo en otro distrito generado a tal efecto (Ley 5405; Ordenanza 5202). Ramírez Chávez (2019), en el estudio del barrio Nuevo Polanco (pegado al barrio de Polanco, de clase media alta) establece una de dos teorías, que podemos considerar para nuestro caso

**Régimen urbano:** coalición económica y gubernamental en la ciudad, se configura un régimen de la ciudad: cómo se puede configurar un conjunto de actores para lograr un proyecto urbano. En nuestro caso la habilitación y conformación de clubes de campo. El autor nos muestra cómo se articulan distintos actores en coaliciones. Analiza las ideas de cada uno y afirma que tiene que tener *una unidad de intereses y valores. Es una fuerza que empuja con estos motores* (Chávez, 2019).

Para nuestro caso pudimos observar esa coalición de intereses (entre exgobernador, propietarios de suelo rural, la Legislatura (con el presidente del mismo color político que el primero promocionando la ley que lo habilita) y los distintos actores privados

(otros dueños de suelo rural, empresas constructoras, etc.): todos ellos perteneciendo a una determinada clase social y trabajando para maximizar su renta y construir un escenario habitacional con exclusividad. Por otro lado, no existió, en nuestro caso, alguna coalición opositora que tensara o desequilibrara a *la promotora*, ya que los cambios descritos se dieron en medio de crisis económicas y sociales (1999-2008), por lo cual las demandas y reclamos de la mayoría de la población estaban ubicados en otras esferas, ligadas a la subsistencia y a las estrategias de sostenibilidad.

Transformaciones en la gobernanza urbana: alianza con intereses privados

David Harvey (2007) centra su reflexión en el cambio del gobierno en la ciudad durante el proceso neoliberal: de *administrador a empresarial*. Afirma que la gobernanza urbana asume como gobierno las necesidades de las empresas en general. Esta situación, como vimos, se encuentra en la forma de operar del Estado, favoreciendo los mecanismos de acumulación y sin recupero de plusvalía (por un cambio de normativa, por ejemplo).

Pero dentro del mismo proceso neoliberal de los 90 ocurrió, al final de este, una crisis generalizada. Pérez (2019) nos habla que estos procesos tienen dos momentos: **destrucción y construcción: financiamiento**. Es decir, se destruye una forma de acumulación (podemos asociarlo a la explotación de playas) e ingresa otra (los clubes de campo).

Dicha explotación es tratada bajo las lógicas del sistema financiero: se vende un lote sin que esté aprobado por el municipio ni que existan obras dentro del predio (cual edificio en un pozo). No se vende bien de uso, se lo realiza obteniendo dentro del circuito financiero ganancias, **sin producir** (Pérez, 2016). A tal efecto, esos papeles iniciales a medida que avanza el desarrollo se venden con mayor ganancia. Claves: **capital ficticio: capital financiero**: orientado a la captura anticipada del valor futuro (De Mattos, 2016).

Pérez establece dos nociones, que nos permiten conceptualizar: “la percepción de los efectos de la mercantilización generalizada. La solvencia-insolvencia es el resultado de una situación estructural, desde las relaciones de distribución y redistribución del excedente” (Pérez, 2019, pág. 4).

CRISIS ECONÓMICA FINANCIERA	ACTUACIÓN DEL ESTADO	SECTOR DEL ESTADO	DESTINATARIO
1999. Empobrecimiento. Acentuación del proceso de caída de la convertibilidad.	Se aprueba una nueva ley que permite una nueva forma de explotación del suelo suburbano: clubes de campo	Provincia	Dueños de grandes terrenos.
2009. Crisis económica (Tequila: 2008). Incertidumbre financiera	Se adhiere a la ley de clubes de campo. Se establecen las zonas para su desarrollo y el lote mínimo.	Municipio de Corrientes	Dueños de grandes terrenos. Inversionistas privados. Resguardan sus ahorros en los nuevos desarrollos.
2019. Crisis económica a mediados de 2018, gran endeudamiento y pobreza.	Se rectifica la anterior ordenanza (Ordenanza N.º 6634) que permite más lugares de explotación y aumenta la superficie del lote, lo que hace aún más exclusiva su adquisición (lotes más caros).	Municipio de Corrientes	Dueños de grandes terrenos. Inversionistas privados con mayores recursos financieros. Se amplía el número de desarrollos y se resguarda el excedente, en mayor producción de suelo residencial.

Tabla 1. Participación del Estado en la protección del capital inmobiliario.

Fuente: producción propia

En este aspecto se pudo observar cómo el Estado en sus distintas escalas (provincial y municipal) ante una crisis (social y económica) interna y externa, protegió con su accionar a los sectores más solventes y les permitió una nueva forma de maximizar sus ganancias.

Una nueva geografía social: segregación, fragmentación, secesión (Schapira, 2000)

Si bien la autora analiza cómo impactan los procesos económicos mercantiles ocurridos durante la década del 90 (neoliberalismo), específicamente en Buenos Aires, nos interesa la articulación con el caso, ya que ella se centra en la huella que deja esa lógica financiera en el espacio urbano y la población que habita, y desde ahí la convocamos.

Una de las características de los órdenes que estableció el neoliberalismo es que *Dejan la ciudad a los desarrolladores* (Schapira, 2000). Permite que estos dispongan de una superficie similar al tejido urbano, sin que exista una previa planificación (anexo 1 pág. 204 / <https://ciudaddecorrientes.gov.ar>).

Marie-France Prévôt-Schapira nos introduce a pensar la **fragmentación social y la fragmentación espacial** expresada en la ciudad. Es así que pudimos observar cómo la mayor parte de los asentamientos se encuentran desplegados a orillas del río Paraná (en bañados y áreas inundables) y, en oposición a este, los clubes de campo con sectores medio-altos se desplazan para el área contraria, este de la ciudad, zona de lagunas y humedales. La separación entre los que tienen y los que no tienen: la regularización de los terrenos se percibe como amenaza: *formas de territorialidad exacerbada y a identidades restringidas, se esboza un modelo de ciudad pulverizada, con fronteras más difusas en razón de la disolución de los lazos orgánicos, entre las distintas áreas de la ciudad: vecindad-solidaridad (se diluye)* (Schapira, 2000).

La autora nos introduce en otro rasgo de la geografía social: **la secesión** o separación de una parte del pueblo. Y los nuevos archipiélagos en la ciudad.

*La secesión supone un movimiento en alguna forma inverso que el de la segregación que relego a los pobres dentro de espacios concretos; aquí son los ricos quienes se retiran, quienes toman distancia de los pobres para evitar toda forma de conflicto* (Schapira, 2000).

La idea de encuentro con el paisaje y la familia está muy presente en los clubes de campo, tanto como la idea de amenaza e inseguridad. Esta clase social homogénea teme a otra, y aparecen la seguridad privada y vigilancia.

Si consideramos los clubes de campo como nuevos dispositivos (según los términos de Foucault), estos producen sujetos y el dispositivo produce el soporte subjetivo capaz de habitarlo (Lewkowitz, 1999). Agamben plantea que los dispositivos no solo subjetivan, sino que también producen procesos de desubjetivación, que son aquellos en que la creación de un sujeto implica la negación de un sujeto. (Fanlo, 2011, p. 14). En este aspecto se estaría generando o anidado allí un espacio, que atenta con la posibilidad de empatía y construcción de lazos solidarios (característico del pueblo correntino).

Los clubes de campo tienen algunas características particulares, que nos permiten asociar a la noción de dispositivo<sup>14</sup> (Fou-

<sup>14</sup> Dispositivo: red entre el discurso, las cosas y el sujeto. Productor de subjetividad. Sujetados a un orden del discurso cuya estructura sostiene un régimen de verdad. El dispositivo produce sujetos que quedan sujetos a determinados saberes-poderes. (Fanlo, 2011, pág. 5).

cault), siendo recintos cerrados en espacios abiertos:

- Una normativa propia.
- Instalaciones arquitectónicas organizadas de determinada manera.
- Prácticas o procedimientos, formas de comportamiento.
- La no presencia del Estado como regulador de las relaciones en el interior de estos espacios.

Por lo tanto, podemos estar en presencia de un proceso de subjetivación que trae consigo una nueva identidad urbana. (Se trata de conocer las subjetividades y las consecuencias espaciales sobre el tipo de sociedad que se genera desde el campo del planeamiento y el urbanismo).

Mónica Lacarrieu, además, aporta experiencia significativa desde la antropología social y las categorías “ciudad abierta-cerrada y heterogénea-homogénea, a partir de los estudios realizados en barrios cerrados en Buenos Aires.

Por otro lado, la presencia del paisaje y las restricciones a estos nos permiten pensar en la tensión entre la propiedad privada y el patrimonio como espacio de disputa (Cecilia Galimberti) y la mercantilización de la naturaleza. Los estudios realizados por Patricia Pintos bajo el concepto de extractivismo nos proponen pensar la naturaleza y el paisaje como *bienes comunes*, en vez de *recurso*<sup>15</sup>.

Los resultados iniciales nos permiten visualizar cómo los efectos de algunas crisis económicas favorecieron un nuevo refugio del capital, no solo para los grandes propietarios de suelo rural, sino también para aquellos compradores de lotes. El mercado genera plusvalía al cambiar suelo rural por residencial (pero con captura de plusvalía para el gran propietario), lo que provoca una ciudad expansiva y fragmentada. Por lo tanto, hace daño a las aspiraciones de una ciudad más integrada, justa y heterogénea.

<sup>15</sup> El *recurso* se utiliza con derecho de propiedad; en cambio, el *bien común* no lo disputa, ya que lo importante es lo que pasa en ella.



## BIBLIOGRAFÍA

- Cardoso, M. (2012). Revisión de la definición del espacio rururbano y sus criterios de delimitación. *Contribuciones científicas Gæa*, Vol. 24, 27-39.
- Chávez, M. R. (2019). Grandes proyectos urbanos en disputa: actores, coaliciones promotoras y políticas públicas urbanas. Facultad de ciencias políticas y sociales de la UNAM.
- Fanlo, I. G. (2011). ¿Qué es un dispositivo? Foucault, Deleuze, Agamben. *A parte rei*. Revista de filosofía, 5.
- Fernandez, R. (2021). Investigación urbano territorial. Epistemología y metodología de la investigación en arquitectura. Resistencia, Chaco, FAU-UNNE. Doctorado en Arquitectura.
- Harvey, D. (2007). *De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío*.
- Lacarrieu, M. & Thuillier, G. (2001). Las urbanizaciones privadas en buenos aires y su significación. *Perfiles latinoamericanos*, Vol. 9 numero 19, 1-31.
- Lewkowicz, I. (1999). *La noción de subjetividad*. La Plata, Facultad de Psicología. Universidad Nacional de La Plata.
- Pires, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *Ciudades* 28, octubre-diciembre 1995, RNIU, México.
- Pírez, P. (2016). Buenos Aires: la orientación neoliberal de la urbanización metropolitana. Dossier.
- Pírez, P. (2018). Analizar la urbanización latinoamericana. CONICET\_DIGITAL\_RISCO.
- Pírez, P. (2019). Hacia una perspectiva estructural de la urbanización popular en América Latina. *Revista Pensum*.
- Schapiro, M.-F. (2000). Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. *Economía Sociedad y Territorio*.