

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad.

Agustin Bertinetti.

Cita:

Agustin Bertinetti (2017). *La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad. XII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-022/418>

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

**Universidad de Buenos Aires
Facultad de Ciencias Sociales
XII Jornadas de Sociología**

**Eje N° 8: "Sociología del hábitat y del medio ambiente"
Mesa N° 74: "La ciudad en disputa"**

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

Resumen

Me interesará a lo largo del trabajo exponer los cambios en la estructura socioeconómica urbana y en las relaciones de sus actores sociales que genera la inserción de una figura específica de inversión de capital asociada al sector financiero; el fideicomiso inmobiliario. Podremos ver cómo la adopción de esta figura permite las condiciones para que, en la zona de Esteban Echeverría, en el período de la post convertibilidad en Argentina, el capital urbano tome una lógica que permita generar un cambio en las relaciones sociales hacia los procesos urbanos. Como marco de referencia, expondré el proceso de desarrollo inmobiliario en el país en la época de la post convertibilidad, vinculándolo a un proceso aún más general de financiarización de la economía mundial en el que se anclan estos procesos urbanos y sus consecuencias socio económicas. A partir de esta base, podremos avanzar en el análisis de la zona de Esteban Echeverría y la implementación de la figura financiera del fideicomiso que permite construir diversos tipos de emprendimientos urbanos con condiciones óptimas para la inversión privada de capital. La misma reconfigurará la zona y permitirá apreciar un cambio interesante en el campo de los actores sociales que intervienen en el lugar.

Palabras clave

Fideicomiso – Mercado inmobiliario – Desarrollo urbano – Post convertibilidad – Esteban Echeverría.

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

Post convertibilidad y ciudad

El modelo Post convertibilidad emergió como experiencia neo desarrollista tras la crisis de 2001 a partir de seis políticas fundacionales¹ que ejercieron modificaciones en las relaciones de fuerzas entre las distintas fracciones de clase, al tiempo que el Estado comenzó a desplegar una serie de acciones "compensatorias" en busca de lograr adhesión y gobernabilidad. Se inició una fase expansiva de acumulación basada en una lógica productivo-exportadora, estructurada a partir de la exportación de materias primas y manufacturas de escaso valor agregado centradas en el procesamiento de los recursos naturales. Si bien se mantuvo la regresividad en materia productiva, el nuevo tipo de cambio impulsó la producción industrial y junto con el crecimiento de la construcción y de la economía en general promovió un modelo legitimado con base en la inclusión a través de la recuperación del empleo. Aun así, lejos de impulsarse una significativa redistribución del ingreso, el bajo costo laboral en condiciones de aumento de la productividad constituyó una de las claves fundamentales de la ganancia empresarial. En medio del proceso de post convertibilidad, el surgimiento de la crisis mundial profundizó un cúmulo de tensiones propias del modelo y amenazó con desestabilizarlo mediante distintas vías. En este contexto, el gobierno desplegó un conjunto de activas políticas anticrisis que manifestaron la búsqueda por mantener tanto los pilares de estabilización del modelo post convertibilidad (superávit fiscal y comercial), como el statu quo establecido por el mismo. El plan anticrisis mostró la voluntad de dar continuidad al perfil productivo-exportador del modelo y articuló iniciativas para mantener los dos pilares de estabilidad que lo sustentan y combatir el desempleo, aunque sin orientaciones redistributivas. Lejos de constatarse un modelo que "alíe" a trabajadores y capitalistas, las ganancias y la productividad quedaron por fuera de la discusión oficial. De este modo, el modelo avanzó profundizando la concentración y extranjerización económicas: el plan anticrisis transfirió cuantiosos recursos al capital y condonó sus faltas en amplias moratorias; aun así, la tendencia a la "huelga de inversiones" y la fuga de capitales se mostraron crecientes. De todas formas,

¹ Devaluación, retenciones, pesificación asimétrica de deudas, salvataje al sector financiero, default y congelamiento tarifario.

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

los salarios siguieron siendo depredados por el proceso inflacionario. (Varesi, Gastón; 2013).

Una primera aproximación a la relación entre macroeconomía y ciudad a partir del análisis de la dinámica que experimentó el sector de la construcción y el mercado inmobiliario post crisis 2001/02, momento a partir del cual la actividad de la construcción creció el doble que el conjunto de la economía y más que cualquier otra actividad económica.

El Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) muestra la evolución del sector según el comportamiento de la demanda de un conjunto de insumos representativos y cubre la construcción pública y privada a nivel nacional.

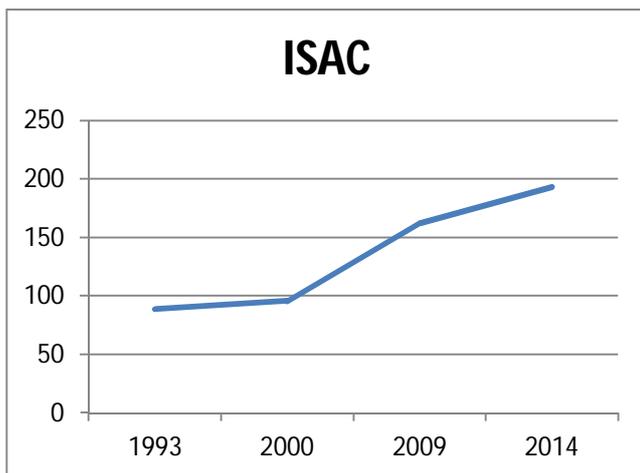
Período	ISAC vivienda	Aumento %	
1993	88,5		
1994	101,4	14,58%	
		-	
1995	81,7	19,43%	
1996	87,8	7,47%	
1997	104,9	19,48%	
1998	112,8	7,53%	
1999	106,6	-5,50%	
		-	
2000	95,6	10,32%	8,02%
		-	
2001	84,3	11,82%	
		-	
2002	60,8	27,88%	
2003	86,1	41,61%	
2004	100	16,14%	
2005	119,5	19,50%	
2006	139,4	16,65%	
2007	149,3	7,10%	
2008	158,2	5,96%	
2009	162	2,40%	69,46%
2010	177,4	9,51%	
2011	191,3	7,84%	
2012	186,8	-2,35%	
2013	192,7	3,16%	

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

2014	192,9	0,10%	19,07%	117,97%
-------------	-------	-------	--------	---------

Fuente: INDEC, ISAC, 2014.

Podemos ver cómo el sector de la construcción duplica su índice en razón de 20 años. Si bien desde 1993 a 2000 sólo se genera un aumento del 8%, desde 2001 al 2009 el mismo crece el 70%, y desde 2009 a 2014 un 19% más. Por eso, si tomamos el crecimiento del sector de la construcción desde 1993 a 2014 podremos ver que el mismo se incrementa un 118%, y también podemos apreciar que la mayoría de ese porcentaje corresponde al período que nos interesa analizar de la post convertibilidad, desde 2001 a 2014 (110%).



Para explicar este fenómeno se parte del supuesto que en el período bajo análisis las condiciones macroeconómicas intensificaron la función de los inmuebles como activo financiero y resguardo de valor. Esta tendencia no sólo significó que una parte del excedente fuera absorbido desde una lógica rentista, sino también que el aumento de los precios del suelo se independizara de la suba general de precios, ampliándose la brecha entre el salario y el metro cuadrado. La consecuencia observable fue una reducción de las condiciones de acceso al mercado inmobiliario formal, vía la compra de vivienda, de amplios sectores de la población; consolidándose un proceso de inquilinización. A efectos de realizar una lectura de este proceso se considera necesario tener en cuenta el papel de la renta del suelo en la distribución de la riqueza y el rol del funcionamiento de los mercados de suelo en la configuración de la ciudad. Sostenemos que en la última

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

década se ha observado un fuerte proceso de financiarización de los ladrillos, derivado del papel del suelo urbano en tanto capital ficticio.

La introducción de una matriz productivista, preocupada por apuntalar el empleo y el mercado interno, valora al sector de la construcción por su virtud para incrementar dos variables centrales de la ecuación del producto bruto interno: la inversión y el consumo.

Las nuevas condiciones financieras son generadas a partir de la asimilación de la figura del fideicomiso inmobiliario. En este punto, acordamos con Baer (2008) que el “boom inmobiliario” del período se explica por el bajo costo de los factores de producción del sector (suelo, mano de obra y materiales de construcción) luego de la megadevaluación y el costo de oportunidad (tasa de interés negativa y escasez de alternativas de inversión). Aspectos ambos que orientaron los recursos disponibles hacia el desarrollo inmobiliario y la compra final de inmuebles como refugio de valor.

En términos generales los factores que condicionan la evolución del sector son básicamente: la edificación de viviendas, la inversión en obra pública y la evolución del PBI. A ellos se suma la inversión privada o pública en edificios que pueden tener otros destinos no residenciales

Tras la crisis del 2001/02 el sector de la construcción registró una expansión sostenida desde el segundo semestre del 2002 hasta el 2009. Otros tres factores concurrentes contribuyen a explicar la dinámica del sector. En primer lugar, la crisis bancaria en el año 2001 -“corralito” mediante-, intensificó la desconfianza en el sistema financiero movilizándolo hacia otros destinos. Además, esta tendencia se vio reforzada por tasas de interés bajas o negativas frente a la inflación, haciendo de los depósitos en plazo fijo una opción financiera poco rentable. Junto a ello se incrementó la liquidez proveniente de los sectores favorecidos con el nuevo tipo de cambio y el aumento del precio de los commodities exportables.

Los datos recopilados por la investigación de Pertierra Cánepa y Pantanetti (2011), ponen al descubierto que luego de la inversión en oro, la apuesta por el m² constituyó el mecanismo de refugio de valor más rentable entre 2001 y 2010. Por todas estas razones, los “ladrillos” y más específicamente el suelo urbano se transformó probablemente en el principal activo financiero del período. Ya que buena parte del excedente tuvo como destino este formato de inversión segura, que se caracteriza por eludir la inestabilidad de

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

la economía doméstica, estar dolarizada y poseer una tendencia al alza en el largo plazo. El precio de los inmuebles no sólo ha sufrido una apreciación considerable a partir del año 2003, sino que a pesar de las oscilaciones coyunturales muestra una tendencia creciente desde mediados de la década del '70 a la actualidad. A pesar de la crisis del 2001, en el año 2005 los precios de los inmuebles en dólares ya habían alcanzado los valores más altos del período de convertibilidad.

En este sentido, a diferencia de la burbuja especulativa que desató en 2007 la crisis financiera en Europa y Estado Unidos, el crecimiento inmobiliario argentino no se asienta en la creación de instrumentos financieros sofisticados de apalancamiento (mercados secundarios de hipotecas), motivo por el cual frente a una reversión de los precios de los inmuebles el impacto sería acotado. Aunque, la dinámica inmobiliaria asociada a efectos de riqueza inhibe la posibilidad de un estallido especulativo, el componente no productivo (el suelo) opera como una forma de capital financiero, lo cual explica por qué se observó en este período una reducción de las posibilidades de acceso a la propiedad de la vivienda de vastos sectores de la población. Por otra parte, resulta curioso que el principal instrumento de financiamiento inmobiliario en el período haya sido la Ley 24.441, la llamada “Ley de Fideicomisos” sancionada en 1994, la cual propuso una política de blindaje de inversión inmobiliaria acorde al contexto neoliberal. En este sentido, el fideicomiso se constituyó en el marco jurídico-financiero central durante la última década, posibilitando un nuevo esquema para el negocio inmobiliario.

En este sentido, lo interesante es advertir la importancia que toma el valor de cambio y, el poder que esto infiere, el suelo urbano. Que el mismo haya pasado a convertirse en el principal activo financiero refiere a un cambio en la lógica de inversión y, por ende, a una transformación en la organización de las relaciones sociales en torno al desarrollo inmobiliario de la ciudad. Es interesante ir haciendo un análisis de la forma que toma la conformación del capital urbano, y que a su vez estructura las relaciones sociales que lo conforman. Este desarrollo urbano toma una caracterización particular con respecto al origen del capital, creemos que refiere principalmente a un capital financiero, que lo conforma, lo impulsa y lo reproduce.

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

El fideicomiso como herramienta de flexibilización del mercado inmobiliario

Para comenzar a comprender cómo la figura del fideicomiso hizo del desarrollo urbano en el partido de Esteban Echeverría un campo de transformación en las relaciones sociales que lo conforman, continuaremos el trabajo con la caracterización formal o legal de esta figura, para empezar a percibir qué formas específicas de relaciones sociales sugieren a través de sus principales características.

La figura del Fideicomiso se concibe como un contrato entre originariamente dos partes, que vendrían a ser los fiduciantes originarios (por lo general, en el ámbito del fideicomiso inmobiliario este lugar lo ocuparán los aportantes del terreno y los inversores mayoritarios del proyecto) y el fiduciario (en la mayoría de los casos el rol de fiduciario o administrador del fideicomiso lo tomarán las empresas desarrolladoras, que llevan a cabo el proyecto, lo dirigen, administran y designan constructoras, inmobiliarias y las diferentes unidades que hagan falta para llevar a cabo el mismo) con el fin específico de concretar el encargo fiduciario, es decir el proyecto (en el caso concreto de los fideicomisos inmobiliarios). Por ende, cada proyecto conllevará un nuevo comienzo que no siempre llega al fin, ya que este tipo de contratos no tienen demasiadas exigencias legales para que se concreten dominialmente.

Podríamos decir que los proyectos enmarcados en la figura del fideicomiso no tienen regulación propia, sino que la misma resulta una subespecie no legislada y a la cual no se le ha dado un tratamiento específico. A partir de 2015 se introdujeron modificaciones en el Código Civil y Comercial con respecto al Fideicomiso, que deroga parte de la ley N°24.441 que lo regulaba, en todo lo que tiene que ver con la regulación del contrato e incorpora el contrato de fideicomiso como un contrato nuevo del código civil. De esta forma el contrato de fideicomiso queda regulado de forma separada, parte por los artículos vigentes de la ley N°24.441 y parte por los artículos del Código Civil y Comercial. Los cambios más influyentes tienen que ver con el proceso de liquidación del fideicomiso, las condiciones de sustitución del fiduciario y el resguardo de riesgo que obliga a contratar un seguro de responsabilidad civil por parte del fiduciario por daños con causa en bienes fideicomitados. En base a las modificaciones las opiniones son diversas pero el factor común de las mismas es que no se restringe la base para el resguardo de los bienes que se depositan o generan en un Fideicomiso. Las mismas no

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

introducen cambios significativos en base a la garantía del dominio perfecto y esto va de la mano con el mantenimiento del tratamiento del Fideicomiso como un contrato cerrado, al que los fiduciantes beneficiarios (en definitiva, los inversores minoritarios y futuros propietarios del emprendimiento) sólo tienen libertad a contratar y no libertad contractual. Esto restringe de muchas maneras las formas de acceder y el tipo de información que se pueda manejar. De esta forma, el contrato de Fideicomiso pasa a ser el único instrumento de regulación, lo cual, a su vez, al no permitir que los fiduciantes beneficiarios puedan negociar las condiciones contractuales, genera un ámbito de desigualdad extrema en la participación de los mismos en el proyecto, lo que también tiene efectos en el momento en que se generan incumplimientos contractuales, ya que éstos tienen un margen de reclamo muy pequeño también teniendo en cuenta que los deslindes de responsabilidad son establecidos por el predisponente.

Podemos ver cómo la regulación de este tipo de figuras permite condiciones de desigualdad que generan ganadores y perdedores muy claros. Este tipo de figuras de inversión de capital (como en nuestro caso el Fideicomiso Inmobiliario) están pensadas (y avaladas y legitimadas con regulación) como postergadoras de la formalización del dominio, aprovechando los beneficios fiscales que eso conlleva. Figuras que también demuestran el carácter de una tendencia de construcción de viviendas con fines rentísticos por sobre los fines de vivienda propia.

El papel de las autoridades gubernamentales como facilitadores y reproductores de las condiciones para un tipo específico de desarrollo urbano

El proceso de desarrollo inmobiliario y, a su vez, de desarrollo urbano en la zona de Esteban Echeverría sientan las bases para que el sector privado focalice su atención en el desarrollo inmobiliario. Lo que, a su vez, permite un crecimiento demográfico sin precedentes y también genera demandas y reclamos tanto de parte del sector privado como de los habitantes (en sus diferentes sectores sociales) a la administración pública (representada en este caso por la municipalidad de Esteban Echeverría) para que acompañe el desarrollo con obras públicas y redes de infraestructura (transporte, caminos, accesos, autopistas, centros de salud, centros de educación, redes de agua, gas,

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

electricidad). El proceso de conformación urbana en la ciudad de Esteban Echeverría y la conjugación del sector público y privado en el desarrollo de la misma nos hace reflexionar sobre la función secundaria que toma el capital público como organismo de acompañamiento con infraestructura y servicios del desarrollo urbano privado, lo cual recorta al sector público a sólo su función de mediador hacia la consolidación del capital privado con fines rentísticos, dejando a un lado el control de los mismos y siendo cómplice en el desplazamiento de los asentamientos de los sectores de clase baja cada vez más hacia la periferia de la ciudad.

Si tuviéramos que analizar esta problemáticas desde la mirada de Christian Topalov (1979), podríamos decir que el Estado pasa a ser en estos procesos un actor social que interviene permitiendo cierta reproducción de la ciudad cumpliendo el interés de la clase dominante a través de un conjunto de aparatos estatales e intervenciones concretas en el territorio, cumpliendo con la función de la producción y reproducción de las condiciones desiguales de generación de capital.

La lógica financiera como motor del desarrollo inmobiliario

Se puede inferir a través de la caracterización de la figura del fideicomiso desde el aspecto legal y la relación de los desarrolladores que la llevan a cabo con el Estado, gran parte del por qué, como afirma la investigación de Pertierra Cánepa y Pantanetti (2011), más del 85 % de los emprendimientos que se desarrollan en el Gran Buenos Aires y Capital Federal se constituyen bajo el formato de Fideicomiso y, al mismo tiempo, se infiere que sin esta figura el fenómeno no hubiera tenido la misma magnitud. Este crecimiento origina la expansión y transformación de los espacios en los cuales el capital financiero se valoriza, a través de figuras como el fideicomiso, así como la configuración de una nueva lógica, que denominamos financiarizada, que se impone al grueso de los ámbitos de la actividad y de las relaciones económicas, lo que se traduce en enorme tamaño del capital financiero sobre el total de la economía, lo que a su vez trae aparejado el condicionamiento estructural sobre los agentes no financieros y el dominio sobre la dinámica de crecimiento económico. En este sentido, la financiarización es conceptualizada como un aumento de la importancia del capital financiero que se traduce en el creciente protagonismo económico y político de los

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

agentes que lo representan y, por tanto, en el incremento de su capacidad para imponer sus intereses.

Desarrollo inmobiliario sin precedentes; retroceso en el poder adquisitivo para la compra inmobiliaria

A pesar del gran desarrollo que produce el sector inmobiliario en el período de la post convertibilidad, el mismo estuvo lejos de mejorar el acceso a la vivienda y reducir el déficit habitacional. El sector de la construcción incidió en el crecimiento de la economía, la expansión del empleo y absorbió (avanzada la década de los 2000) una mejora en el salario. En un escenario económico donde el consumo en el mercado interno es un factor central del crecimiento económico nacional, la dinámica del mercado inmobiliario continúa restringiendo el acceso a la vivienda a buena parte de los sectores asalariados.

AÑO	Cantidad de SMVM que se necesitan para adquirir un terreno de 200 mt2	aumento %
1999	555	
2011	585	5,41%

AÑO	Porcentaje de representación de SMVM sobre mt2 de suelo urbano	aumento %
2001	36,00%	
2011	34,00%	-5,56%

AÑO	Porcentaje de representación de Salario del sector privado sobre mt2 de suelo urbano	aumento %
2001	147,00%	
2011	73,00%	-50,34%

Fuente: Elaboración propia.

Si bien, el salario mínimo vital y móvil (SMVM) en las últimas dos décadas representó una fracción mínima del precio del metro cuadrado del suelo urbano, en 1999 se necesitaban 555 salarios mínimos para comprar un terreno de 200 metros cuadrados mientras que 2011 eran necesarios 585 salarios. Se puede comprobar que a pesar de que el SMVM tuvo un incremento considerable con una evolución semejante al precio del

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

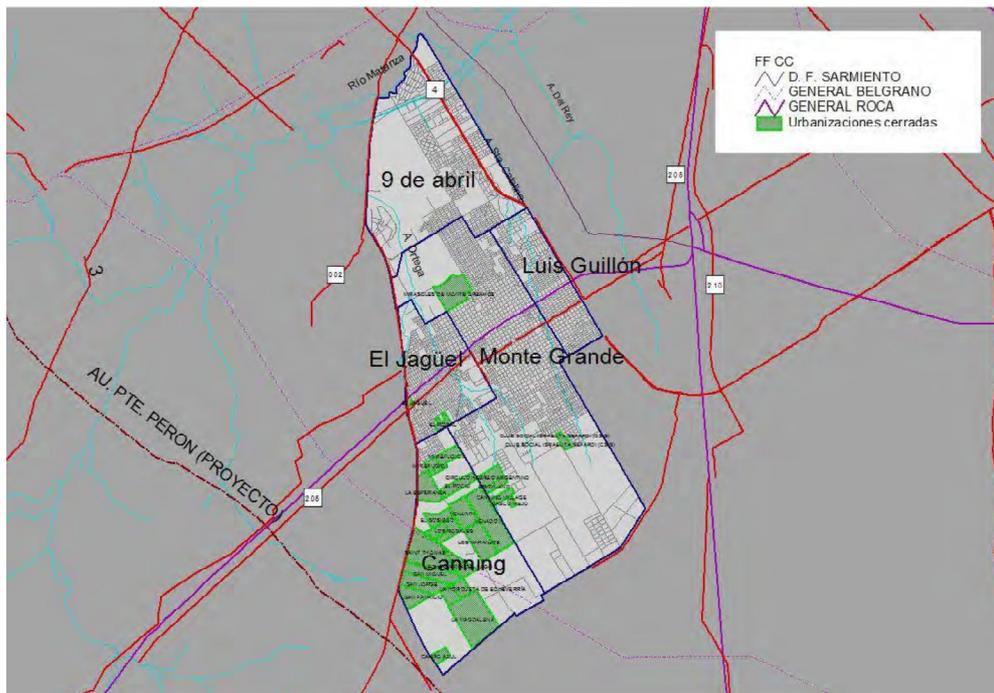
metro cuadrado de suelo urbano, en 2011 un SMVM representaba el 34% de un metro cuadrado de suelo urbano mientras que en 2001 representaba el 36%.

Mientras que en 2001 el salario promedio del sector privado representaba el 147% de un metro cuadrado diez años después representaba apenas el 73%, aunque hacia finales de la década se evidencia una leve mejora.

En síntesis, el salario mínimo legal parece haber acompañado el precio del suelo urbano, pero para los trabajadores reales (promedio de remuneración del sector privado) se hace más difícil acceder al suelo urbano y a la vivienda. Si estos sectores volcaran todo su salario a la compra de un departamento de 100 m² en la Ciudad de Buenos Aires sin realizar ningún otro gasto necesitarían en 2011 destinar 15,6 años/salario mientras que en 2001 requerían 9,1 años/salario. Cuestión que verifica la independencia y autonomía que adquirió el precio de los inmuebles dentro de la estructura de precios de la economía toda del país (Del Río, Juan Pablo; 2013).

Esteban Echeverría, desarrollo y exclusión

Urbanizaciones cerradas y trama urbana



La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

Actualmente, el municipio de Esteban Echeverría tiene entre 14.000 y 15.000 lotes en oferta, más de 60 barrios privados consolidados, 20 en desarrollo y 20 más en proyecto. Los desarrolladores inmobiliarios valoran la búsqueda de terrenos amplios con cercanía al corredor central, la Avenida Mariano Castex o Ruta 58 que inicia su recorrido desde la bajada del km.32, salida Canning, del empalme con la autopista Ezeiza Cañuelas, la misma a 18 minutos de la subida en Av. 9 de Julio y Carlos Calvo, Ciudad de Buenos Aires. El corredor central recorre el barrio de Canning, en el que se concentra gran parte del estallido inmobiliario del municipio. Debido a esta “ubicación estratégica” de los barrios del municipio, encabezado por Canning, y con antecedentes del desarrollo inmobiliario en la zona, con la particularidad de la tendencia desde mediados de la década de los noventa hasta la actualidad del barrio privado ya no como casa de fin de semana sino como residencia fija (permitiendo también un desarrollo comercial y productivo en la zona), este sector aprecia el aumento del mt2 de su suelo urbano en un 45% en el período de la post convertibilidad, desde 2002 a la actualidad, tanto en lotes en barrios privados como en condominios.

En base a estas condiciones, podemos ver que el municipio, en los últimos 9 años, ha excedido el promedio de permisos para la construcción, lo cual refleja un importante desarrollo constructivo.

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	PROMEDIO
Total (135 municipios)	5.988.282	7.853.334	5.644.494	5.497.631	5.191.403	5.354.907	6.044.226	6.243.204	5.732.990	5.950.052,36
ESTEBAN ECHEVERRÍA	47.845	154.898	99.232	77.321	17.341	43.355	97.028	100.322	54.889	76.914,47
porc. Con bs.as.	0,80%	1,97%	1,76%	1,41%	0,33%	0,81%	1,61%	1,61%	0,96%	1,25%
promedio (dividido por 135 municipios)	44.357,65	58.172,84	41.811,07	40.723,20	38.454,83	39.665,98	44.772,04	46.245,96	42.466,59	44.074,46
supera el promedio	si	si	si	si	no	si	si	si	si	
excedente de permisos (absoluto)	3.487	96.725	57.421	36.598	-21.114	3.689	52.255	54.076	12.422	32.840,01
excedente de permisos (porcentaje) sobre el promedio	7,86%	166,27%	137,33%	89,87%	-54,91%	9,30%	116,71%	116,93%	29,25%	68,74%

Fuente: Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, 2017.

Podemos apreciar que los años 2008 a 2010, y 2013 a 2014 fueron aquellos de mayores solicitudes de permisos para la construcción. Esto refuerza la hipótesis que refería a que

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

la crisis mundial afecta algunos factores de la economía argentina, pero a través de un proceso de transformación en las figuras de inversión en el mercado inmobiliario, el sector toma gran fuerza incluso en los años de menor estabilidad económica a nivel mundial. En el caso de Esteban Echeverría, es interesante señalar su creciente capacidad constructiva reflejada en el aumento constante de los permisos para la construcción, dando como resultado un promedio de crecimiento del 69% de los permisos desde 2007 a 2015. Este desarrollo constructivo sin precedentes en la zona de Esteban Echeverría lo sitúa en los últimos diez años en uno de los municipios de la provincia de Buenos Aires con mayor cantidad de solicitudes de permisos para la construcción.

Período Censal	Población			
	1991	2001	2010	2015 (proyectado)
Total Provincia de Buenos Aires	12.594.974	13.827.203	15.716.942	16.659.931
Porcentaje intercensal de aumento de población		9,78%	13,67%	6,00%
Esteban Echeverría	198.335	275.793	300.959	337.890
Porcentaje intercensal de aumento de población		39,05%	9,12%	12,27%
Supera en porcentaje aumento de pob. Promedio Provincia		29,27%	-4,54%	6,27%
Densidad poblacional Provincia de Buenos Aires(baja)	40,95	44,96	51,10	54,17
Densidad poblacional Esteban Echeverría (media baja)	526,09	731,55	798,30	896,26

Fuente: Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, 2017.

Podemos ver también que tal desarrollo trajo acompañado un crecimiento de población también sin precedentes en la zona. Como decíamos anteriormente, el cambio de función de los barrios privados de casa de fin de semana a residencia permanente han sentado las bases para un aumento demográfico importante para la zona y sus alrededores. Podemos apreciar que la actual densidad poblacional de la zona excede por demás el promedio de densidad de la Provincia de Buenos Aires, lo cual refiere a una consolidación de la zona urbana. En los últimos 25 años, la zona ha crecido poblacionalmente un 70% con respecto a su cantidad de habitantes en 1991. Hasta el momento, el período de mayor crecimiento se puede encontrar de 1991 a 2001, con un crecimiento del 39% de la población. De todas formas, se espera también que para el

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

período 2010-2020 la misma crezca un 25%. Estos porcentajes superan ampliamente el crecimiento promedio de la Provincia de Buenos Aires en el mismo período.

Hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) Provincia de Buenos Aires. Años 1980 - 2010

Total de hogares	1980		1991		2001		2010	
	Total	Con NBI %						
Total Provincia	2.865.982	19,8	3.535.695	14,5	3.920.985	13,0	4.789.484	8,2
ESTEBAN ECHEVERRÍA	45.953	30,4	70.182	22,9	62.931	17,5	85.952	10,8
Excede a promedio de Provincia		10,6		8,3		4,5		2,6

Fuente: Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, 2017.

Históricamente, el municipio contaba con un porcentaje de hogares con necesidades básicas insatisfechas superior al promedio en de la Provincia de Buenos Aires. Si bien la brecha se fue acortando, y el municipio registra en cada censo valores menores de porcentajes de hogares con NBI, podemos observar dos cuestiones importantes. Primero, que el porcentaje de NBI de Esteban Echeverría sigue siendo superior al promedio de la Provincia, lo cual habla de las precarias condiciones de vida de un sector importante de la población del municipio. Y en segundo lugar, y no por ello menos significativo, podemos ver que si bien el porcentaje desde 1991 hasta 2010 bajó en un 12%, debido a este crecimiento de población de un 70%, en la actualidad existen 15.770 hogares más con NBI que en 1991. Esto habla de un crecimiento del 22% de la población con NBI en Esteban Echeverría.

Partido	Población en viviendas particulares en área urbana	Presencia de servicios en el segmento											
		Recolección de residuos		Transporte público		Pavimento		Boca de tormenta o alcantarilla		Alumbrado público		Instalación sanitaria	
		Sí	No	Sí	No	Sí	No	Sí	No	Sí	No	Con descarga de agua	Sin descarga de agua o sin retrete
Total	9.847.570	9.283.426	564.144	9.094.744	752.826	8.424.312	1.423.258	5.838.508	4.009.062	9.026.380	821.190	8.165.417	1.694.241
% Bs. As.	100%	94,27%	5,73%	92,36%	7,64%	85,55%	14,45%	59,29%	40,71%	91,66%	8,34%	82,92%	17,20%
Esteban Echeverría	300.042	278.350	21.692	274.635	25.407	222.838	77.204	124.307	175.735	279.645	20.397	236.572	63.684

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

%	100,00%	92,77%	7,23%	91,53%	8,47%	74,27%	25,73%	41,43%	58,57%	93,20%	6,80%	78,85%	21,23%
Excede promedio de Total Provincia	100%		1,50%		0,82%		11,28%		17,86%		-1,54%		4,02%

Fuente: Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, 2017.

Por otro lado, podemos ver que al 2010 el municipio cuenta con un alto déficit de servicios e infraestructura. En términos generales, el municipio tiene un 30% de déficit de servicios e infraestructura más que el promedio de la Provincia. Los déficits más graves son los de pavimento, las bocas de tormenta o alcantarillas y la instalación sanitaria.

Podemos considerar que el municipio de Esteban Echeverría ha tenido un desarrollo urbano pero sólo para una parte de la población. Sólo para aquella que se concentra sobre el corredor principal y que se distribuye en los diferentes barrios privados y Countries de la zona. En su contraparte, existe una creciente precarización de las condiciones de vida de los habitantes de las periferias de los municipios. Es interesante apreciar cómo las localidades que llevan a cabo el mayor desarrollo constructivo de la zona, como ser Canning y sus límites directos con las localidades de El jagüel y Monte Grande, son también aquellas que contienen los mayores índices de habitantes con necesidades básicas insatisfechas y los déficits más altos de servicios e infraestructura.

Hacia un análisis de los actores sociales en Esteban Echeverría

Nos resulta sustancial para comenzar el análisis de los actores sociales que producen y reproducen el territorio en Esteban Echeverría definiendo el concepto de ciudad y urbanización capitalista desde la mirada de Christian Topalov. El mismo dirá que la ciudad es el marco de la ganancia, pero sus elementos son también objeto de ganancia. El marco edificado urbano proporciona al capital, en su conjunto, un valor de uso complejo. Si partimos de la base de que los medios de producción son privados y las relaciones de producción son capitalistas, los valores de uso, que son los complejos urbanos, están formados por un proceso ciego, sin sujeto, es decir, el movimiento de búsqueda de la ganancia privada de cada polo autónomo de acumulación. Por tanto, la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de procesos privados de apropiación

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

de espacio. Y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción de capital. Esta forma de producción de ciudad también genera tres tipos en los que se sustenta la base de la contradicción entre las relación de producción capitalista con el movimiento de socialización. En primer término, el capital no producirá los elementos no rentables del valor de uso complejo urbano. Esto significa que la explotación capitalista de las infraestructuras presupone la existencia de actividades económicas que utilizarán las mismas, ya que el capital sólo invertirá donde ya estén dadas las condiciones de rentabilidad, lo que de alguna forma bloqueará el desarrollo donde no estén dadas esas condiciones. De esta forma, se reproduce la desigualdad del desarrollo espacial de las infraestructuras, y esto traerá como consecuencia la hiper concentración del capital urbano en ciertas zonas y el desierto económico en otras. Otra forma de contradicción será que la búsqueda de ganancia privada se opone a la formación del sistema espacial de elementos que constituye el valor de uso complejo, es decir que cuando cada capital privado busca su ganancia obstaculiza la formación de los efectos útiles de aglomeración, de los valores de uso. Y esto a su vez generará la concentración espacial que conduce al desarrollo desigual del espacio (Topalov, Christian; 1979).

Con la base teórica de Topalov, podemos aproximarnos a la comprensión del motivo (o, aunque sea, de uno de ellos) de la concentración de capital en una zona específica del municipio de Esteban Echeverría (principalmente sobre el corredor principal, ruta 58 (Av. M. Castex) hacia sus alrededores, acompañada por un conjunto de medidas e intervenciones urbanas llevadas a cabo por la municipalidad sustentando el proceso de concentración de capital, lo que a su vez genera mayor exclusión y precarización en el modo de vida de los habitantes del municipio en el resto de las zonas urbanas no consolidadas.

En el caso de Esteban Echeverría, podemos percibir cambios radicales en la estructura de los actores sociales a través, también, de la transformación en el suelo urbano. Podemos llegar a una breve caracterización de los actores que componen el desarrollo urbano en la zona, aquellos que directamente participan de ella y otros que resultan afectados directa o indirectamente por la misma.

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

Ya que la actividad de la construcción y el desarrollo urbano se orienta exclusivamente al mercado interno, podemos ver los impulsores del desarrollo en la zona de Esteban Echeverría son actores sociales como el sector inmobiliario y los desarrolladores urbanos, que promueven un movimiento de capital hacia la zona en un primer momento de inversión donde el suelo era mayoritariamente rural, y luego va reinvertiendo el capital hacia la concentración urbana principalmente sobre el corredor central (Canning). Estos actores son también los responsables de buscar alternativas jurídico-impositivas y financieras en pos de abaratar costos de producción y brindar al público que demanda el producto alternativas realizables para poder llevar a cabo los proyectos urbanos. Con el transcurso de los años, podemos ver cómo estos actores van ganando peso y se van valorizando en la escala del capital, lo cual les permite tener más peso en las decisiones políticas de las autoridades locales. Los mismos comienzan a efectuar demandas que tienen que ver con el acompañamiento de infraestructura por lo menos para la zona donde se comienzan a producir los desarrollos urbanos. La realización de estas obras de infraestructura habla de la influencia y la potestad que poseen los actores económicos financieros sobre las decisiones políticas de la municipalidad de Esteban Echeverría. En este sentido, también podemos ver las características que fue tomando el Municipio de Esteban Echeverría en los últimos 15 años. De pasar a ser un municipio con una recaudación acotada, debido a su precario desarrollo urbano y su escasa población, se ha convertido en el agente que brinda las condiciones para permitir las interacciones entre estos agentes influyentes y le provee de la legitimidad necesaria que estos sectores necesitan a través de la obra pública hacia las intermediaciones de los desarrollos urbanos, generando una distancia aún mayor con las clases bajas y medias bajas profundizando el déficit de servicios en las zonas en las que ellos se localizan, generando efectos socio económicos graves en las periferias de las zonas donde se efectúan los desarrollos urbanos. Lo que por un lado parecería una oportunidad de progreso socioeconómico, por otro lado se traduce en condiciones más favorables para la generación de mecanismos de flexibilización y desregulación para los procesos en donde se localizan aquellos con menores oportunidades. Por otro lado, también podemos ver la generación de una clase media y media alta, que es el público de venta de los proyectos inmobiliarios de la zona. Este actor sociales ha sufrido también

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

cambios radicales, ya que antes del período de post convertibilidad los mismos utilizaban las viviendas de la zona como casa de fin de semana, cuestión que fue cambiando en los primeros años del período, transformándose la misma en residencias permanente, lo cual también ha permitido un desarrollo de los servicios de consumo en la zona. Antes del período de la post convertibilidad, este actor social no tenía residencia fija y por ende, su voz en las interacciones entre los actores era débil. Su consolidación como sector social a partir de la post convertibilidad le permite ir ganando espacio e influencia en las demandas sociales hacia la municipalidad de Esteban Echeverría, demandas que comparten con el sector inmobiliario y los desarrolladores urbanos. Las mismas generan más peso en contra de la reproducción de la creciente clase baja y media baja de la zona.



La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

Consideraciones finales

A lo largo de todo el trabajo, hemos pasado por diferentes dimensiones de análisis de la temática que nos convoca, la cual es poder analizar la reestructuración en las dinámicas de las relaciones socio económicas que provoca la inserción de la figura del fideicomiso en el desarrollo inmobiliario de la zona de Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad, comenzando por la caracterización del proceso histórico de la post convertibilidad que llega hasta estos días y su relación con el sector inmobiliario, siguiendo con el análisis de la figura del fideicomiso como herramienta financiero-jurídica para el desarrollo urbano, el papel fundamental que jugaron las autoridades gubernamentales como facilitadoras y reproductoras de las condiciones de un tipo específico de desarrollo urbano, este desarrollo a la luz de los efectos que produjo en la capacidad adquisitiva de los diferentes agentes sociales. A través del trabajo, podemos apreciar que el desarrollo urbano en Esteban Echeverría está direccionado (debido a la falta de consolidación del municipio y a la falta de regulación a nivel nacional), a través de los actores sociales relacionados con la construcción y venta de bienes inmuebles, a la renta directa del producto del suelo y la maximización de la ganancia. Permitiendo, a su vez, que el escaso presupuesto con el que cuenta la municipalidad se destine a obras que estructuren todo un sector (corredor central) que a su vez segregue al resto de la población (hemos podido comprobarlo a través del análisis de los indicadores socio económicos del sector). El desarrollo en este sector necesitaba de una herramienta que oculte el patrimonio, que flexibilice y de mayor ganancias por beneficios impositivos, y allí es donde aparece el fideicomiso también como luz y reflejo de un proceso de la financiarización de la economía toda del país. A lo largo del período, este proceso le da cada día más poder al sector financiero para poder dirigir y configurar un sector urbano que los beneficia y reproduzca a costa de otros sectores que se perjudican día tras día. Esta modalidad de economía urbana financiera genera una invisibilización de los efectos negativos socio económicos que pueden generar los desarrollos urbanos en el territorio. El inversor participa del desarrollo urbano a través de una figura financiera que no le permite ser consciente de la disparidad y desequilibrio que genera un desarrollo focalizado.

La inserción de la figura del fideicomiso en el mercado inmobiliario y los cambios socio espaciales que genera en el desarrollo urbano en Esteban Echeverría durante el período de la post convertibilidad

Bibliografía

- Baer (2008): “Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda. Algunas reflexiones sobre el caso de la Ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002”, Ministerio de vivienda.
- Código Civil y Comercial de la Nación.
- Del Rio, Juan Pablo (2013): “La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista”, *Revista Realidad Económica* N°283, pág. 77-101, IADE, Buenos Aires.
- Elcronista.com (2015): “El barrio cerrado en el nuevo Código Civil y Comercial; La flamante normativa introduce potenciales mejoras que ordenan algunos aspectos”, Miércoles 04 de Noviembre de 2015 (consulta 05/05/2017).
- Fujita, Masahisa; Krugman, Paul R.; Venables, Anthony J. (1999) *Economía espacial: las ciudades, las regiones y el comercio internacional*, Barcelona, Ariel.
- Garay, Alfredo (2012): “Plan Estratégico para el Desarrollo Territorial del Partido de Esteban Echeverría de la Provincia de Buenos Aires”, PROGRAMA MULTISECTORIAL DE PREINVERSIÓN III - PRÉSTAMO BID 1896 OC-AR, Proyecto 1.EG.215.
- Pertierra Cánepa, Francisco y Pantanetti, Mariano (2011): “El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino” Documento de trabajo 451, Universidad del CEMA, Buenos Aires.
- Topalov, Christian (1979): “La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis”, Edicol, México.
- Varesi, Gastón Angel (2013) *Modelo de acumulación y hegemonía en la Argentina post-convertibilidad, 2002-2008 (Tesis de posgrado)*.