

Me encierro y te encierro. El impacto socio-espacial de la expansión de las urbanizaciones cerradas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán. El caso de la Colonia De Chazal (Noroeste Argentino).

Matilde Malizia.

Cita:

Matilde Malizia (2019). *Me encierro y te encierro. El impacto socio-espacial de la expansión de las urbanizaciones cerradas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán. El caso de la Colonia De Chazal (Noroeste Argentino)*. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/404>

Me encierro y te encierro. El impacto socio-espacial de la expansión de las urbanizaciones cerradas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán. El caso de la Colonia De Chazal (Noroeste Argentino)

Autora: Matilde Malizia

Eje Temático: 4. Poder, conflicto, cambio social

Mesa: 71. Hábitat, informalidad urbana y desigualdad. Una puesta en cuestión de conceptos, abordajes y perspectivas

Pertenencia institucional: Centro de Estudios sobre Territorio y Hábitat Popular, Facultad de Arquitectura u Urbanismo, UNT – CONICET

E-mail: matumalizia@yahoo.com.ar

RESUMEN

Desde el punto de vista socio-espacial una de las transformaciones más importantes ocurrida en la estructura urbana del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, desde fines de la década de 1970, fue la instalación de urbanizaciones cerradas en su territorio. De los 132 emprendimientos detectados en la actualidad hay un caso que merece especial atención, la urbanización cerrada San Pablo Country Life and Golf. Este country se construyó sobre un lote azucarero (que luego devino en plantación de limones) en el que en residían, desde hace aproximadamente 90 años, familias de la Colonia Chazal que trabajaban en la zafra en el ex Ingenio San Pablo. El proceso de conformación de este emprendimiento comenzó en el año 2009 y dejó en su interior a esas familias provocando una serie de disputas espaciales que se mantienen hasta la actualidad. El objetivo principal de este trabajo es la identificación y análisis de tales disputas y las situaciones resultantes. Su estudio permite entrever otra característica de la desigualdad, las islas de pobreza y de riqueza ya no aparecen próximas entre sí, sino que por el contrario ahora aparecen superpuestas en un mismo territorio, profundizando aún más la fragmentación y la segregación en la ciudad.

Palabras clave: urbanizaciones cerradas; disputas espaciales; desigualdad; islas de pobreza y riqueza

INTRODUCCIÓN

Desde el punto de vista socio-espacial una de las transformaciones más importantes ocurrida en la estructura urbana del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán (GSMT), considerado una ciudad intermedia en la jerarquía urbana de Argentina, desde fines de la década de 1970 fue la instalación de urbanizaciones cerradas. Su llegada modificó su estructura e influyó en su población, provocando cambios en los ámbitos político, económico, cultural, social y espacial; acentuando y profundizando

la desigualdad ya existente entre los distintos grupos sociales (Roitman, 2016; Svampa, 2004; Girola, 2005; Malizia, 2011).

La difusión de estos emprendimientos implicó la llegada de nuevas formas de habitar la ciudad y de nuevos valores y estilos de vida que, junto con la importación de capitales financieros, se relacionan con la producción de estos nuevos espacios urbanos. El mercado inmobiliario, liberalizado y altamente especulativo, fue el medio ideal para la expansión de esta nueva forma de vivienda, ayudada a su vez por el clientelismo existente entre este sector y el político (Boldrini, Malizia y Paolasso, 2018).

Si bien estos emprendimientos forman parte de la competencia política y administrativa de los municipios que las contienen, su planificación deja de ser competencia del estado municipal o provincial, y es sustituida por actores privados, pero solamente allí donde la demanda promete un margen de ganancia (Mertins 2003/2004), en tanto este proceso implica la privatización del desarrollo urbano en detrimento del espacio público. Estos emprendimientos forman parte de la *nueva informalidad* en la ciudad; en tanto se legitima desde el Estado la ausencia de normas que regulen su instalación y construcción, poniendo en evidencia la distancia existente entre la planificación urbana y la efectiva expansión de la ciudad. En este sentido Roitman (2016) pone el énfasis en la responsabilidad que tienen los gobiernos locales en minimizar los efectos negativos que acarrea la instalación de urbanizaciones cerradas en el territorio. “Los gobiernos locales tienen un rol central al aceptar a las urbanizaciones cerradas como un tipo habitacional que satisfaga las necesidades de algunos residentes, pero haciendo hincapié en que esto no perjudique a otros grupos sociales o la sociedad en su conjunto” (2016: 21).

A comienzos del año 2019 se registraron 132 urbanizaciones cerradas en el aglomerado GSMT que ocupan una superficie estimada de 1.888 ha, es decir el 9,4% del total de la superficie urbana del aglomerado. Ahora bien, de todos estos emprendimientos hay un caso que merece especial atención, la urbanización cerrada San Pablo Country Life and Golf. Este country se construyó sobre un lote azucarero (que luego devino en plantación de limones) en el que residen, desde hace aproximadamente 90 años, familias de la Colonia De Chazal que trabajaban en la zafra en el ex Ingenio San Pablo. El proceso de conformación de este emprendimiento residencial se inició en el año 2009 y dejó en su interior a esas familias provocando una serie de disputas espaciales que se mantienen hasta la actualidad.

Es por ello que el objetivo principal de este artículo radica en el análisis de la interacción entre los representantes de la empresa Grupo Lucci dueños del country San Pablo Country Life and Golf y los habitantes de la Colonia Chazal a partir de la identificación y estudio de tales disputas y de las situaciones resultantes. En la actualidad de las cuarenta familias que residían de manera permanente

en la colonia cuando el ingenio se encontraba en funcionamiento, solo quedan once. Éstas luchan de manera cotidiana por permanecer en sus tierras y en sus casas en las que habitan hace más de noventa años. Las diversas estrategias implementadas por los agentes privados para desalojarlos no lograron completar, hasta el momento, su objetivo.

En el marco de los estudios urbanos el caso que se analiza en este artículo reviste una significativa importancia en tanto no se encontraron antecedentes similares en el ámbito local y/o regional. Su estudio permite poner en evidencia otra característica de la desigualdad en tanto las islas de pobreza y de riqueza ya no aparecen próximas entre sí, sino que por el contrario ahora aparecen superpuestas en un mismo territorio, profundizando aún más la fragmentación y la segregación en la ciudad.

Su desarrollo se llevó a cabo mediante un estudio de caso. Dada la complejidad de la situación que se propone estudiar, este método es el más apropiado para captar las percepciones de los entrevistados en relación con determinados aspectos de sus vidas y de sus experiencias socio-espaciales. El caso está conformado por un proceso social construido a partir de un determinado recorte empírico y conceptual de la realidad que dadas sus particularidades constituye un tema y/o problema de investigación (Neiman y Quaranta, 2015; Marradi, Archeri y Piovani, 2012).

La recolección de la información se realizó mediante distintas técnicas cualitativas entre las que se destacan las entrevistas en profundidad, la observación con participación y el análisis de documentos. Su aplicación permitió el estudio, uso y recolección de una variedad de fuentes de información que describen los momentos habituales, problemáticos y significativos de la vida de los sujetos (Vasilachis de Gialdino, 2006).¹

EL DERROTERO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS EN EL AGLOMERADO GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN

La construcción de la primera urbanización cerrada en el aglomerado data del año 1978. El country Yerba Buena Golf Country Club fue considerado en sus orígenes como un club de campo cuyas viviendas funcionaban como residencia secundaria de las familias de mayor poder adquisitivo de la capital tucumana. Sin embargo, a fines de la década de 1990 comenzó a poblarse de residencias permanentes, dejando en el pasado su carácter de residencias secundarias.

Recién en el transcurso de la década de 1990 las urbanizaciones cerradas comenzaron a multiplicarse bajo una fase de flexibilización económica y liberalización de los mercados que rompió claramente con las tradicionales pautas de estructuración urbana. Esos factores favorecieron las oportunidades de edificación y difusión de tales complejos. No obstante, su desarrollo exponencial recién se produjo

¹ El trabajo de campo se llevó a cabo entre los meses de agosto y septiembre del año 2015 y entre septiembre y diciembre de 2018. Durante el mismo se realizaron entrevistas a familias de Colonia Chazal, a los comercializadores del emprendimiento residencial, a representantes del Grupo Lucci y a otros actores sociales vinculados con la temática.

a partir del año 2000 (Malizia, 2011). En efecto a comienzos del año 2019 se registraron 132 urbanizaciones cerradas distribuidas en distintas áreas del aglomerado GSMT (base de datos Malizia y Boldrini, 2019) que se clasifican en tres tipos: barrios privados, countries, y condominios (Figura 1).² De las 132 urbanizaciones cerradas detectadas, el 79,5 % se localiza hacia el oeste del aglomerado en una franja urbana que se extiende sobre el pedemonte de la Sierra San Javier en las localidades Nueva Esperanza, Tafí Viejo, Cevil Redondo, Yerba Buena, El Manantial y San Pablo-Villa Nougués. Esta franja es un paisaje de transición sometido a una intensa presión económica por los sistemas poblacionales y productivos agroindustriales como la caña de azúcar, el citrus y las hortalizas. Se caracteriza por su elevado valor ecológico y patrimonial, sus paisajes atractivos vinculados al entorno montañoso, espejos de agua y el acceso directo a una exuberante naturaleza (Boldrini, Malizia y Paolasso, 2018).

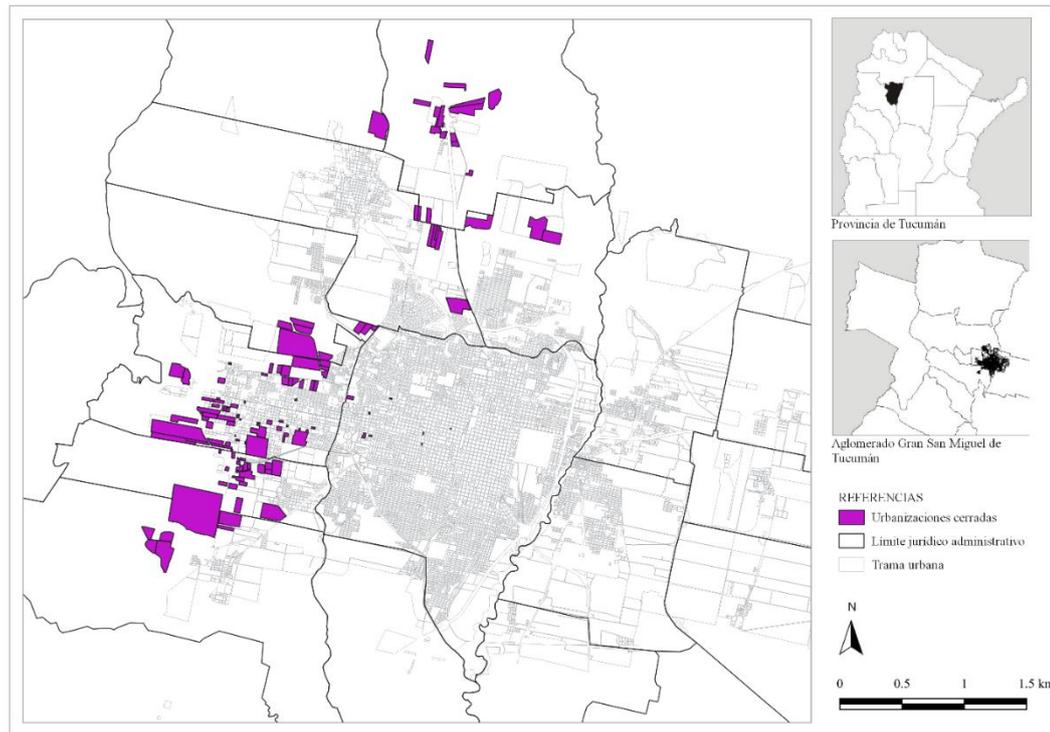
La incorporación de estos emprendimientos residenciales en el aglomerado puso en evidencia un proceso gradual de transformación de gran parte de las áreas centrales y periféricas de los municipios y comunas rurales que los contienen. Propicia su rápida integración al tejido urbano (sobre todo en municipios consolidados como Yerba Buena) o bien su incorporación a una trama urbana en vías de consolidación (como la comuna rural El Manantial). Estos emprendimientos se instalan, en su mayoría, sobre lotes desocupados (37,1%) o en terrenos con plantaciones de caña de azúcar (22,7%), limones (28%) y hortalizas (6%) (base de datos Malizia y Boldrini, 2019). Ocupan superficies que oscilan entre menos de 1 ha y 330 ha y tienen una densidad habitacional de 4-6 viviendas por hectárea (viv/ha), siendo la más baja del aglomerado en comparación con los barrios de obra de vivienda pública y las urbanizaciones informales que tienen una densidad de 14-25 y 25-30 viv/ha respectivamente (Gómez López y Cuozzo, 2018).

En el aglomerado GSMT, al igual que en otras ciudades de América Latina, su instalación profundizó (y lo continúa haciendo) el desequilibrio del sistema territorial en sus aspectos físicos y sociales, generando fragmentos con escasa o nula conexión entre sí. Las barreras físicas (muros, rejas y alambrados) se convirtieron en barreras sociales que marcan profundas diferencias entre quienes viven adentro de las urbanizaciones cerradas y quienes viven afuera, es decir con el resto de los habitantes de la ciudad (Malizia, 2015). En términos de Janoschka y Glasze (2003) el surgimiento de estos emprendimientos implicó la organización de la vida cotidiana hacia adentro (intramuros) evitando el contacto directo con personas que se distinguen en su estilo de vida. Así es posible observar a mayor escala geográfica la convivencia de distintos grupos sociales, pero ante una disminución en la escala se advierte que la distancia social entre dichos grupos es cada vez más amplia, intensificando la segregación social (Sabatini, 2016). Los extremos están representados por

² Para ampliar sobre la caracterización de las urbanizaciones cerradas en Tucumán ver Malizia (2011).

quienes viven adentro de las urbanizaciones cerradas y por quienes habitan las urbanizaciones informales cercanas a las mismas (Malizia, 2011). El surgimiento y la consolidación de este tipo de emprendimientos representan la otra cara de la fragmentación y la polarización, y pone de manifiesto a su vez, tal como lo plantean los modelos de la ciudad latinoamericana, que la desigualdad no solo no ha desaparecido, sino que por el contrario se ha ampliado.

Figura 1. Localización de las urbanizaciones cerradas en el aglomerado GSMT. 2019



Fuente: base de datos Malizia y Boldrini, 2019; Subsecretaría de Planificación Urbano de la Municipalidad San Miguel de Tucumán, 2014; Infraestructura de Datos Espaciales de Tucumán, 2016.

REALIDADES CONTRAPUESTAS EN UN MISMO TERRITORIO

El área donde se localiza el caso de estudio se sitúa hacia el suroeste del aglomerado GSMT, en un sector perteneciente a las comunas rurales El Manantial y San Pablo-Villa Nougés. En este sector, en el transcurso de los últimos quince años, se instalaron múltiples urbanizaciones cerradas conformando un conglomerado de emprendimientos residenciales privados cuya continuidad satura el territorio.³ Este sector (al igual que sus alrededores) estuvo destinado históricamente al cultivo de caña de azúcar, pero en el transcurso de la década del '90 fue reemplazado gradualmente por el cultivo de cítricos (limones)⁴ y en los últimos años, sobre todo, por emprendimientos residenciales privados

³ Para ampliar sobre este tipo de conglomerados ver Vidal Koppmann (2018).

⁴ Las industrias azucarera y citrícola constituyen las principales actividades económicas de la provincia de Tucumán.

(Figura 2), dando lugar a lo que Vidal Koppmann (2018) denomina urbanismo privado.

El emprendimiento San Pablo Country Life and Golf comenzó a construirse en el año 2009 mediante un fideicomiso entre el Grupo Lucci (propietarios de la tierra) y Germán Schilman Inmobiliaria & Emprendimientos (encargados de la elaboración del proyecto, la ejecución de las obras y su comercialización). Ocupa un predio de 330 ha, que originalmente fue un lote azucarero devenido en plantación de limones, y actualmente es el más grande del aglomerado. Su proceso constructivo y comercial se lleva a cabo en cuatro etapas consecutivas. Al respecto uno de los directivos del Grupo Lucci explicaba “el proyecto completo contempla aproximadamente 900 lotes y estará dotado de toda la infraestructura de servicios comunes y deportivas tales como cancha de golf de 18 hoyos en dos etapas, un campo para actividades ecuestres y una superficie de espacios verdes, entre otros *amenities*” (entrevista Arq. Lucci, 8/05/2019). Las dos primeras (Vicenza y Vilabela) abarcan 174 ha en las que viven alrededor de 60 familias y están destinadas a grupos con ingresos económicos medio-alto y alto. Las dos etapas restantes recién están comenzando a ejecutarse motivo por el cual el predio continúa sembrado parcialmente con plantaciones de limones. La tercera etapa prevé la construcción de un hotel boutique de densidad media y torres de departamentos de baja densidad integrados y fusionados con el entorno natural que los rodea. La última etapa, por su parte, estará compuesta por lotes de alrededor de 700 metros cuadrados (más pequeños en comparación con los lotes de las primeras etapas que rondan los 1500 metros cuadrados) destinados a grupos con ingreso económicos medios.

La Colonia Chazal (norte y sur), por su parte, está integrada por familias que trabajaban en la zafra en el ex Ingenio San Pablo.⁵ Su origen se remontan a los primeros años del siglo XX, aunque no se conoce con exactitud en que año se estableció.

En la provincia de Tucumán, el proceso productivo azucarero incluía tanto a la fábrica donde se elaboraba el azúcar como a los campos donde se cultivaba la caña de azúcar.⁶ En estas tierras, de propiedad de las patronales azucareras, se crearon las colonias agrícolas que constituían verdaderas unidades de producción (Nassif, 2015). Estas colonias eran administradas por un mayordomo quién recibía una determinada extensión de tierra, aportaba los elementos de trabajo, se encargaba de nuclear a los trabajadores y al finalizar la cosecha recibía un pago según la cantidad de caña entregada

⁵ La incipiente fábrica del Ingenio San Pablo fue instalada en el año 1832 por Juan Nougues (inmigrante francés), hacia el suroeste de la ciudad de San Miguel de Tucumán, en la actual comuna rural San Pablo-Villa Nougues. Su crecimiento fue vertiginoso, a comienzos de la década de 1870 ya producía azúcar, miel y aguardiente; y al llegar el ferrocarril a la provincia (en el año 1876) fue uno de los primeros establecimientos en modernizarse adoptando las máquinas a vapor. La pujanza del Ingenio San Pablo constituyó un elemento estructurador del paisaje al dinamizar la vida del poblado de San Pablo y su área de influencia que se reflejó en la provisión de servicios e infraestructuras comunitarias. Hacia 1940 el Ingenio San Pablo era uno de los tres establecimientos azucareros más importantes de la provincia. En la actualidad el casco de este ingenio se reconvirtió en la Universidad San Pablo T, casa de estudios creada por la Fundación para el Desarrollo y sostenida por el grupo empresarial Los Balcanes, representado por Jorge Rocchia Ferro en la que se dictan 17 carreras universitarias (Malizia, García Moritán y Brown, 2014).

⁶ Hasta el establecimiento de la cosecha mecanizada, los obreros azucareros se diferenciaban por el trabajo que realizaban (fabril o rural) y por el período de tiempo en que eran empleados (permanentes o temporarios) (Nassif, 2015).

(Paterlini de Koch, s/f). En las colonias vivían y trabajaban los obreros permanentes que realizaban las tareas agrícolas (plantación, cultivo, cosecha y transporte de la caña) y los obreros estacionales (encargados de pelar y cortar la caña) que eran ocupados sólo en época de cosecha (desde junio hasta octubre aproximadamente). Las viviendas eran de propiedad del ingenio, otorgadas en tenencia precaria a sus trabajadores. No obstante, durante la década de 1930, luego de diversos reclamos sociales por parte de los obreros azucareros, se “manifestó la necesidad de precisar el área exterior perteneciente a cada edificio (especialmente para las viviendas) en función de fijar límites para poder transferirlos a las familias que lo habitan. [...] Las viviendas de los obreros permanentes eran similares a las que construía el ingenio para sus obreros de fábrica, [estaban ubicadas] en forma lineal a lo largo de un camino provincial que las vinculaba con el pueblo del ingenio [...]. Y para los obreros transitorios se construían cuartos [...] conformando tiras que se emplazan generalmente en lugares secundarios con respecto a las viviendas de los obreros permanentes y a las vías de comunicación” (Paterlini de Koch, s/f: 39-40).⁷

Figura 2. Área de estudio. 2019



Fuente: base de datos Malizia y Boldrini, 2019; Subsecretaría de Planificación Urbano de la Municipalidad San Miguel de Tucumán, 2014; Infraestructura de Datos Espaciales de Tucumán, 2016.

⁷ Existe una abundante bibliografía sobre la temática azucarera en la provincia de Tucumán. Al respecto puede consultarse Nassif (2015), Malizia, García Moritán y Brown (2014), Guy (2008), Giarraca (1999) y Campi y Bravo (1999), sólo por mencionar a algunos.

En la actualidad de las 38 familias que habitaban de manera permanente en Colonia Chazal en pleno auge del Ingenio San Pablo (décadas 1920-1960) sólo quedan 11 distribuidas en aproximadamente 14 ha. Sus habitantes nacieron y se criaron en la colonia y muchos fueron empleados del ingenio. Uno de los entrevistados recuerda “...en esa época había varias colonias pertenecientes al Ingenio San Pablo. En cada colonia había alrededor de 40 familias y todos trabajaban en la zafra. Había casas, galpones y depósitos. Los cosecheros [estacionales] venían del cerro y de Santiago del Estero, eran como 100 familias. Les ponían carpas o chozas y galpones que eran conventillos de madera y chapa con cocina y letrinas al frente” (entrevista Sr. Alfredo, 4/10/2018).

DISPUTAS ESPACIALES: “QUEDAMOS COMO PRISIONEROS ADENTRO DEL COUNTRY”

En el año 1986 los propietarios del Ingenio San Pablo se declararon en quiebra y posteriormente en 1989 el ingenio cerró definitivamente como resultado de las diversas crisis económicas que impactaron en el sector. Las políticas de ajuste estructural implementadas desde fines de los ochenta y con mayor énfasis durante la década del '90 le otorgaron mayor complejidad a la estructura social cañera tucumana (Giarraca,1999). Uno de los entrevistados recordaba “En 1986 fue la última zafra del Ingenio, luego se declaró en quiebra y cerró. Entre ese año y 1989 el síndico de la quiebra organizó una cooperativa para trabajar el ingenio, pero no funcionó... cuando cerró las personas se quedaron todas acá viviendo en la colonia” (entrevista Sr. Alfredo, 4/10/2018). En ese momento aún vivían en la colonia las 38 familias que habían trabajado para el ingenio.

Posteriormente, a comienzo de la década del '90 las instalaciones y campos de cultivo del ex Ingenio San Pablo fueron adquiridas por el grupo empresarial BALAL (representada por Jorge Rocchia Ferro). En el año 1996 se firma un acta acuerdo entre representantes del personal obrero del ex ingenio, de la Confederación General del Trabajo, de la empresa BALAL y del gobierno provincial (un legislador y el ministro de la producción), para dejar en claro cuál sería “el futuro de los trabajadores que pertenecieron al ex Ingenio San Pablo”. Entre diversos aspectos tratados en dicha acta, en relación con la propiedad de la tierra se resuelve “La empresa BALAL acepta no desalojar a ninguna familia de las viviendas que actualmente ocupan y que formaba parte del grupo de edificaciones que pertenecieron al ex Ingenio San Pablo, y se compromete a entregar la escritura respectiva de dominio, cuando ésta tuviere en su poder su propia escritura; La empresa BALAL se compromete a entregar 200 lotes de medidas mínimas de 10 x 30 metros para edificación de viviendas de familias que pertenecieron al ex Ingenio San Pablo, no incluidos en el punto anterior” (Acta Acuerdo, 22/4/1996).

Al respecto, uno de los entrevistados explica “se firmó un acta acuerdo por el que se acordó que la gente se quedaba en sus casas y que les iban a dar las escrituras [...]. Rocchia Ferro nos dijo que el sólo iba a trabajar donde había caña y que no se iba a meter en dónde estaban las casas” (entrevista Sr. Antonio, 4/10/2018). Sin embargo, en ese mismo año (1996) la firma BALAL le vendió las tierras a la corporación empresarial Grupo Lucci quienes reemplazaron el cultivo de caña de azúcar por plantaciones de cítricos (limones). “Se las compramos a la empresa BALAL y escrituramos. Ellos se las habían comprado anteriormente a la quiebra del ingenio mediante una transacción fraudulenta y muy rara [...]. Cuando lo compramos era un cañaveral abandonado y lo reemplazamos por plantaciones de limones” (entrevista Arq. Lucci, 8/5/2019).

En forma simultánea, y contradiciendo lo establecido en el Acta Acuerdo, a comienzos del año 1997, la empresa le inició un juicio al Sr. Quinteros, de Colonia Chazal Sur, para desalojarlo de su vivienda. Ésta había pertenecido a la familia De Chazal (el mayordomo de la colonia) mientras habitaron y administraron parte de las tierras del ingenio. Quinteros comenta “yo me mudé a esa casa porque los dueños del ingenio me la ofrecieron. En 1984 el Sr. Otto Paz, jefe de campo, me cita en la oficina junto con Antonio Apolinario Ponce. Otto nos dice que la casa de los Chazal estaba deshabitada y que entre nosotros dos, que teníamos familias numerosas, podíamos elegir quien la habitaría. Con Antonio definimos que yo me mudaría a esa casa” (entrevista Sr. Antonio, 11/10/2018). Este fue el primero de otros juicios y demandas que les iniciaron a los habitantes de Colonia Chazal con el objetivo de desalojarlos de sus tierras y sus viviendas.

Ante el incumplimiento de lo establecido en el Acta Acuerdo, los vecinos de Colonia Chazal presentaron en el año 1998 un pedido en la Honorable Legislatura de Tucumán y a través de ésta al Poder Ejecutivo de la Provincia para que “se arbitren las medidas necesarias para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Acta Acuerdo que fuera firmada a favor de los trabajadores del ex ingenio” (Honorable Legislatura de Tucumán, nota 240-4/98). Sin embargo, estas acciones no tuvieron repercusión alguna sobre las disputas cotidianas, “la legislatura nos dio la razón y esa acta paso a la gobernación, pero de ahí no salió nunca más” (entrevista Sr. Alfredo, 25/10/2018).

Ante esta situación los habitantes de la colonia decidieron recurrir al Centro de Mediación Comunitaria de la Defensoría del Pueblo de Tucumán para que interceda. Esta institución llevo a cabo audiencias de mediación entre las partes y luego de múltiples negociaciones, en las que no todos los habitantes de Colonia Chazal estaban de acuerdo, en diciembre de 2006 se firmó un acuerdo entre 24 familias de la colonia (de las 38 existentes) y los representantes del Grupo Lucci en el que se acuerda que la empresa reubicaría a las mismas en otra zona de su finca y el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucumán (IPVyDU) se encargaría de construir las viviendas con todos los servicios básicos y se las entregaría a sus respectivos dueños, es decir las familias de la colonia (El

Siglo, 22/12/2006). Los representantes de la empresa explican “cuando nosotros adquirimos las tierras, en la Colonia Chazal había 38 familias que ocupaban 20 ha., entonces para que no haya conflicto decidimos donar una porción de tierra en otra parte de la ciudad [atrás de los toboganes acuáticos de San Pablo], para trasladar a esas familias. Nosotros donamos la tierra y la instalación de toda la infraestructura y el Instituto de la Vivienda [haciendo referencia al IPVyDU] construyó las casas” (entrevista Arq. Lucci, 8/05/2019).

Esta situación resulta llamativa. El desarrollo y mejora del área se resuelve bajo lógicas de mercantilización, privatización y exclusión que traen aparejadas conflictos y disputas por el uso del espacio. La llegada de nuevos actores sociales (la empresa) entra en tensión con los antiguos habitantes de la zona (los habitantes de la colonia) y genera disputas espaciales y sociales. No obstante, su resolución no responde a los intereses de todos los actores sociales, sino que por el contrario es el resultado de las relaciones y negociaciones entabladas entre el privado y el Estado. Una de las abogadas representante de las familias de la colonia explica el funcionamiento de este mecanismo “Lucci paga sus deudas [con el Estado] con tierra donde se construyen viviendas estatales [...] porque las casas del barrio son del Instituto de la Vivienda” (entrevista Dra. Argañaraz, 29/09/2015). En este caso el Estado, a través del desarrollo de un plan de vivienda, participa en la reproducción de la segregación socio-espacial al contribuir al establecimiento de un barrio con escasa conectividad con el resto de la ciudad. Como explica Sabatini “siempre existe alguna participación del Estado en la producción de la segregación” (2006: 19).

Nuevamente este acuerdo no se cumplió. Las promesas de una casa sin costo se desvanecieron cuando los miembros de la colonia descubrieron que debían comenzar a pagar por sus viviendas. No obstante, hacia fines del año 2007 estas familias que había accedido a este acuerdo cansadas de las luchas y enfrentamientos permanentes, optaron por mudarse de todos modos a este nuevo barrio. Los entrevistados explicaron “...algunos se han ido al barrio Citrusvil [nombre con el que se conoce al barrio nuevo]. Lucci donó las tierras para que el Instituto de la Vivienda haga las casas, pero después a la gente se las terminaron cobrando” (entrevista Sr. Antonio, 4/10/2018); “les dijeron que no se las iban a cobrar a las casas, pero si les están cobrando la cuota del instituto de la vivienda todos los meses, aunque hay algunos no pueden pagar” (entrevista Sr. Alfredo, 4/10/2018).

El barrio Citrusvil, al igual que la zona donde posteriormente se construiría el emprendimiento San Pablo Country Life and Golf y sus alrededores, están localizados en una zona de escurrimiento de agua de lluvia y por lo tanto pasible de inundarse: “en esa zona el agua que descende desde el cerro produce inundaciones sobre todo lo que esté a su paso, incluyendo las viviendas” (El Periódico Movel, 5/5/2016). Un ingeniero civil explicaba “el problema en esa zona, empezó algunos años antes cuando se desvió el cauce del arroyo Polonio que baja desde el cerro [la Serranía San Javier] para la

construcción del country [San Pablo Country Life and Golf] sin ningún tipo de regulación por parte de los organismos estatales (entrevista Ing. Adler, 08/01/2010). De este modo el viejo cauce del arroyo Polonio quedó integrado en el espacio que ocupa actualmente el country. Es por ello que en su diseño se incluyeron “14 lagunas que serán parte del sistema de manejo de aguas pluviales y que forma parte del *Landscape* conformado (La Gaceta, 17/11/2009).

A medida que el proceso migratorio hacia este barrio se iba desarrollando las viviendas desocupadas en la colonia eran destruidas por personal de la empresa con el objetivo de evitar que fueran reocupadas y afirmar, de este modo, su posesión sobre la tierra. Además, a las 14 familias que se quedaron en la colonia la empresa les inicio un juicio de desalojo que luego fue apaleado por los vecinos. Un vecino explicaba “ellos [los habitantes de Colonia Chazal] están en juicio por la tenencia de sus tierras con Lucci (entrevista Sr. Lezcano, 13/11/18). Ante esta situación, representantes del Grupo Lucci manifestaban “no se quieren ir y se están perdiendo la posibilidad de ser propietarios con escrituras; prefirieron quedarse en sus casas del viejo Ingenio San Pablo [...]. Es por eso que están todos demandados por reivindicación y estamos a merced de la justicia, es solo cuestión de tiempo (entrevista Arq. Lucci, 8/05/2019).

En el año 2009 comenzaron las obras para reemplazar las plantaciones de limones por el emprendimiento residencial San Pablo Country Life and Golf. Esta situación provocó nuevas tensiones entre los actores sociales involucrados. La empresa cercó el predio donde se construiría el country y dejó solamente un portón lateral sobre un camino vecinal para el ingreso de los miembros de la colonia. La distribución espacial del emprendimiento dividió a las familias en colonia norte y colonia sur, con 6 y 8 familias respectivamente, y comunicadas solamente por una calle interna de propiedad del country (Fotos 1 y 2).

El gradual reemplazo del uso de la tierra, pasando primero de plantación de caña de azúcar a cultivo de cítricos y luego a emprendimiento residencial privado, se enmarca en un proceso especulativo. El móvil principal que conduce este tipo de acciones es la ganancia que se espera obtener a través del cambio en el valor del suelo, es decir la diferencia potencial de la renta o *rent gap* (Urbina González, 2012). Estas acciones acentúan y precipitan la transformación social del territorio en detrimento del grupo que tradicionalmente vivían allí.

La construcción del country dio lugar a nuevas negociaciones. La empresa les ofreció dinero por sus terrenos y viviendas, pero para los vecinos de la colonia las cifras no representan el valor real de sus propiedades en comparación con el valor de los lotes en el interior del country:⁸ “nos ofrecieron \$100.000 para que nos vayamos” (entrevista Sr. Antonio, 11/10/2018); “para arreglar nos querían dar

⁸ El metro cuadrado de tierra (sin edificar) en el interior del country ronda en la actualidad entre 140 y 200 dólares dependiendo de su ubicación. Si se calcula el valor de las propiedades de la colonia (lotes de aproximadamente 15 por 30 metros) a partir de estos montos, el dinero ofrecido por la empresa es insignificante.

\$20.000” (entrevista Sra. Hilda, 11/10/2018); “a Gómez le ofrecieron \$300.000 y al resto \$30.000” (entrevista Sr. Alfredo, 13/11/2018). Al respecto, desde la empresa explican “Ellos para irse [refiriéndose a las familias de la colonia] quieren que les paguemos el valor del metro cuadrado del country, y lo que ellos reclaman no vale eso porque yo le agregue la infraestructura a toda la zona y recién ahí se valorizó la tierra” (entrevista Arq. Lucci, 8/05/2019). Las disparidades entre los montos ofrecidos a los vecinos de la colonia y el valor real del suelo responden, sobre todo, a la escasa regulación existente tanto en la producción como en la comercialización del suelo. Esta situación provoca que el mercado legal de suelo urbano resulte inaccesible para la población de bajos ingresos (Clichevsky, 2003).

En el año 2012 la empresa colocó un candado en el portón de entrada a la colonia, sobre el camino vecinal, y una cámara de seguridad con el objetivo de prohibir a sus habitantes la libre circulación, controlarlos y forzarlos a abandonar sus hogares. Los vecinos denunciaron estas situaciones en los medios de comunicación y a las autoridades correspondientes. “Al anochecer las guardias de seguridad del country cierran el paso con una cerca y le colocan un candado al portón del camino vecinal, desoyendo los reclamos de los vecinos [...] les cerraron los accesos a sus casas” (Contexto, 24/10/2012); “... al lado del portón nos pusieron una cámara de video y más arriba, por el camino, hay otra, pero no se atreven a poner acá [señalando el interior de la colonia donde está su vivienda] porque es privado” (entrevista Sra. Hilda, 11/10/2018).

Fotos 1 y 2. Viviendas y camino vecinal en Colonia Chazal Norte y Sur



Fuente: trabajo de campo de la autora, 2018.

Del mismo modo, en el año 2017 la empresa decidió cerrar definitivamente la calle interna del country que conectaba a las colonias norte y sur. Esta situación profundizó aún más los conflictos ya existentes ya que ahora los habitantes de Colonia Chazal Sur solo pueden ingresar a sus casas por alguna de las dos porterías de acceso del country, situación en la que los controlan, ejerciendo un derecho de admisión inválido. Los entrevistados manifiestan “las familias que viven ahí [en colonia sur] solo pueden entrar por el portón del country” (entrevista Sr. Alfredo, 14/10/2018); “a los de acá [colonia

norte] no nos dejan pasar para la parte de la colonia que está adentro del country donde está la gruta de Santa Clara y la cancha de fútbol” (entrevista Sr. Antonio, 04/10/2018). Del mismo modo tampoco pueden recibir visitas “en la actualidad no pueden entrar ni los familiares de quienes vivimos adentro [en colonia sur], los detienen en las porterías y les dicen que no pueden entrar porque esas tierras y las familias están en juicio” (entrevista Sra. Sara, 11/10/18). Alfredo, vocero del grupo de las familias de la colonia, resume la lucha que llevan adelante y explica “llevamos muchos años ya en esta situación... cada vez que nos hacen algo yo voy a la fiscalía y los denuncio. Por eso ellos me demandaron [...], dicen que soy el cabecilla” (Entrevista Sr. Alfredo, 4/10/2018).

En diciembre de 2018 solo viven en Colonia Chazal 11 familias, 6 en colonia sur y 5 en colonia norte, 46 personas que pertenecen a cuatro generaciones. La trayectoria familiar de Antonio, uno de los entrevistados, es ejemplo de esto. Sus padres llegaron a trabajar al ex-Ingenio San Pablo a comienzos de la década de 1930, luego en 1947 nació Antonio, en 1985 nació Claudia, una de sus hijas y finalmente en el año 2010 una de sus nietas. Todos ellos han vivido y viven en la Colonia de manera permanente.

REFLEXIONES FINALES

Una de las transformaciones más importantes ocurrida en la estructura urbana del aglomerado GSMT en las últimas décadas fue la instalación de urbanizaciones cerradas en su territorio. Su impacto es aún más evidente si se observa la franja urbana localizada hacia el oeste del aglomerado en donde se ubica el el 79,5 % de estos emprendimientos. Esta franja urbana, que se extiende sobre el pedemonte de la Sierra San Javier, se encuentra bajo un intenso proceso de transición como resultado de las presiones económicas propias del sistema poblacional y productivo.

Es en este contexto donde se localiza el caso de estudio analizado. Sus características distintivas lo sitúan como único tanto en la provincia como en la región. Luego de más dos décadas de disputas entre los representantes de la empresa Grupo Lucci San Pablo Country Life and Golf y los habitantes de Colonia Chazal, la situación de conflicto continúa vigente y no parece haber en el horizonte cercano una solución posible. Por el contrario, su vigencia destaca el carácter intrínsecamente especulativo del mercado inmobiliario (como uno de los principales agentes que influyen en el proceso de expansión urbana actual) y los impactos que ello genera en el patrón de segregación residencial. En concordancia con lo que plantea Sabatini (2006), la localización de conjuntos residenciales privados destinados a grupos sociales con ingresos económicos medio y alto, en zonas alejadas del centro principal y en territorios en proceso de transición rural-urbana, les permite a los agentes privados capitalizar importantes rentas de dinero. Como resultado se modifica el patrón tradicional de segregación residencial.

En el caso analizado, la coexistencia en un mismo territorio de una urbanización cerrada y una ex colonia azucarera, cuyos habitantes pertenecen a diferentes grupos socio-económicos, inciden en la forma que adquiere la segregación residencial. Ésta es un fenómeno resultante que adquiere diferentes connotaciones a medida que se modifica la escala, por lo tanto, la segregación se intensifica a medida que disminuye la escala de desagregación geográfica. Entonces se podría definir a la segregación resultante como microsegregación (Sabatini, 2016) en la cual la convivencia entre los distintos grupos sociales en un mismo espacio pone en evidencia los matices que adquiere. Su estudio permite poner en evidencia otra característica de la desigualdad en tanto las islas de pobreza y de riqueza ya no aparecen próximas entre sí, sino que por el contrario ahora aparecen superpuestas en un mismo territorio, profundizando aún más la fragmentación y la segregación en la ciudad. Finalmente, el surgimiento y la consolidación de este tipo de situaciones representan otra cara de la fragmentación y la polarización, y pone de manifiesto, tal como lo plantean los modelos de la ciudad latinoamericana, que la desigualdad no solo no desapareció, sino que por el contrario se profundizó.

REFERENCIAS

- Boldrini, P.; Malizia, M. y Paolasso, P. (2018). El análisis intra-urbano: fragmentación y crecimiento en islas. En M. Malizia, P. Boldrini y P. Paolasso (comp.), *Hacia otra ciudad posible. Transformaciones urbanas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán* (pp. 47-86). Buenos Aires, Argentina: Café de las ciudades.
- Campi, D. y Bravo, M. C. (1999). La industria azucarera en Argentina. Resumen historiográfico y fuentes. *América Latina en la Historia Económica*, 6(11), 73-93.
- Clichevsky, N. (2003). *Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina*. Chile: Naciones Unidas, CEPAL, División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos.
- Giarraca, N. (1999). Trabajo y trabajadores en la actividad cañera de Tucumán. *Estudios del trabajo* 17 25-48.
- Girola, F. (2005). Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires. *Revista de Antropología Iberoamericana*, 43, 1-24.
- Gómez López, C. y Cuzzo, R. L. (2018). Las tendencias del crecimiento metropolitano. En M. Malizia, P. Boldrini y P. Paolasso (comp.), *Hacia otra ciudad posible. Transformaciones urbanas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán* (pp. 141-166). Buenos Aires, Argentina: Café de las ciudades.
- Guy, D. (2008). Política azucarera Argentina: Tucumán y la generación del ochenta. Tucumán, Argentina: EDUNT.

- Janoschka, M. y Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. *Ciudades* 59, 9-20.
- Malizia, M. (2011). *Countries y barrios privados en el Gran San Miguel de Tucumán. Efectos y contrastes sociales*. (Tesis doctoral). Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán, Argentina.
- Malizia, M. (2015). El estudio de las urbanizaciones cerradas. Una propuesta metodológica aplicada al aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, Argentina. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(88), 103-133. ISSN: 0186-7210.
- Malizia, S.; García Moritán, M. y Brown, A. (2014). Bitácora La ruta del azúcar. 200 años promoviendo el desarrollo regional. Tucumán, Argentina: Ediciones del Subtrópico.
- Marradi, A.; Archenti, N. y Piovani, J. I. (2012). *Metodología de las Ciencias Sociales*. Buenos Aires, Argentina: CENGAGE Learning.
- Mertis, G. (2003/2004). Ciudades Nuevas – Ciudades privadas. *Población & Sociedad*, 10/11, 183-192.
- Nassif, S. (2015). Condiciones de vida y subjetividad de los obreros de la agro-industria azucarera tucumana hacia la década de 1960. *Revista Nuestro NOA* 6, 77-120.
- Neiman, G. y Quaranta, G. (2006). Los estudios de caso en la investigación sociológica. En I. Vasilachis de Gialdino (coord.), *Estrategias de investigación cualitativa*. Buenos Aires, Argentina: gedisa editorial.
- Paterlini de Koch, O. (s/f). Los ingenios azucareros tucumanos. En línea: <https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/5359/Article13.pdf>.
- Roitman, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Prospectiva. Revista de Trabajo Social e Intervención Social* 21, 13-22.
- Sabatini, F. (2006). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Chile: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Svampa, M. (2004). *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Argentina: capital intelectual.
- Urbina González, A. (2012). El centro histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 5(9), 46-69. ISSN 2027–2103.
- Vasilachis de Gialdino, I. 2006. (coord.). *Estrategias de Investigación cualitativa*. Buenos Aires: gedisa editorial.
- Vidal Koppmann, S. (2018). Los conglomerados de urbanizaciones privadas: una nueva frontera para el ordenamiento urbano-territorial de la Región Metropolitana de Buenos Aires. En S. Vidal Koppmann (comp.), *Dinámica socio-espacial de regiones metropolitanas. Claves para el análisis de un fenómeno complejo* (pp. 119-134). Buenos Aires: IMHICIHU – CONICET.