

CON MARCELO PÉREZ SÁNCHEZ

La utopía burguesa de vivir en barrios privados

Marcelo Pérez Sánchez es licenciado en Ciencia Política de la Udelar, docente e investigador, y su tesis doctoral es esta investigación que hoy se presenta como libro con el título “Urbanismo Neoliberal: barrios privados en Uruguay”, publicado por Ediciones del Berretín.

TEXTOS: RICARDO POSE
FOTOS: MERI PARRADO

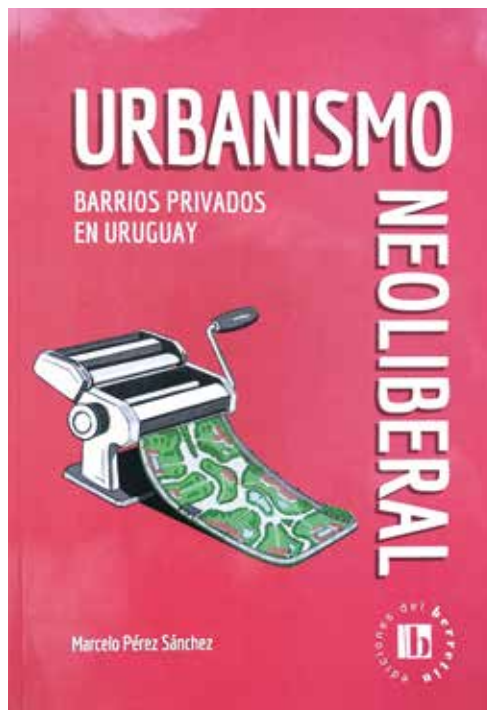
En Lo de Molina, el multicentro cultural y gastronómico, hablamos largo y tendido con el autor del libro y los desafíos que deja planteados para el mundo académico, para el sistema político y el movimiento popular. Este es el extracto de una larga y fecunda charla.

Vamos a empezar con cuál fue el disparador de su investigación sobre ese tema específico del libro.

Un poco el libro surge a partir de una inquietud que tiene que ver con mi trabajo en la Universidad de la República. Yo trabajo en un programa que se llama Programa Integral Metropolitano, que trabaja extensión, investigación y enseñanza a nivel territorial en la zona nordeste del área metropolitana de Montevideo. Estamos en la zona de camino Maldonado ruta 8, trabajando en la zona de Barros Blancos al sur, y nos dimos cuenta, trabajando con algunos sectores populares de la zona de Colonia Nicolich, Aeroparque, allá por el 2011, que habían calles que terminaban en un lugar cerrado, una urbanización cerrada, que en ese caso era Altos de la Tahona.

Lo primero que nos llamó la atención fue que era un fenómeno que no se discutía en la academia, no se discutía a nivel político ni a nivel del campo social. Este libro es el resultado de mi tesis doctoral, empecé en 2015 y terminé en el 2021.

La idea fue plantear la autosegregación, por qué hay gente se va a vivir a un barrio privado, etc. Y en la maestría había trabajado qué pasa con los barrios privados que están cerca de sectores populares y cómo estaba el fenómeno a nivel país. Es un trabajo de un tema del que hay poco material y es inédito también a ni-



vel general; es una radiografía del país entero hasta marzo del 2020 y ver cuántos barrios hay, qué tipos, qué ofrecen, dónde se ubican, etc. Estudiar el mecanismo que tiene que ver con el desarrollo del sector inmobiliario con el Estado, la articulación entre lo privado y lo público, que es lo que explica que exista. Es llamativo porque la academia y la política un poco lo invisibilizaban, no se trataba y, rápidamente, hace muy pocos años, pasó de estar invisibilizado a estar naturalizado; todos convivimos con eso y no es un problema, no hubo conflicto, no hubo debate, no hubo todo un conjunto de cosas que uno puede ver que sucedieron en otros países.

ES LLAMATIVO, PORQUE LA ACADEMIA Y LA POLÍTICA UN POCO LO INVISIBILIZABAN, NO SE TRATABA, Y RÁPIDAMENTE, HACE MUY POCOS AÑOS, PASÓ DE ESTAR INVISIBILIZADO A ESTAR NATURALIZADO; TODOS CONVIVIMOS CON ESO Y NO ES UN PROBLEMA, NO HUBO CONFLICTO, NO HUBO DEBATE, NO HUBO TODO UN CONJUNTO DE COSAS QUE UNO PUEDE VER QUE SUCEDIERON EN OTROS PAÍSES.

¿Por qué usted concluye que es un problema?

Es un problema porque un barrio privado o una urbanización cerrada, como se llama en otros lugares barrio cerrado, condominios cerrados, implica sentenciar físicamente la desigualdad. O sea, hay una desigualdad social que preexiste a los barrios privados y es lo que hace que el barrio privado exprese físicamente una desigualdad, un quiebre, un cierre. Hay un adentro y un afuera y considera una lógica de privatización del espacio y el territorio. Hay calles a las cuales no podemos acceder, que no forman parte de la trama pública. En ese sentido, forma parte de lo que se llama muchas veces la segregación. La segregación se suele pensar para los asentamientos, los cantegriles como llamábamos, como la segregación padecida, aquel que no puede y se va a vivir a la periferia. Pero también hay una autosegregación. Esa segregación que es elegida, que es la de sectores altos o de ingresos medios, medios altos, que se van a vivir a un lugar que está marcado por un cierre, por un cerco.

Pero hay algunas cooperativas de vivienda que tienen cerco perimetral. ¿Cuáles serían las diferencias fundamentales?

Son dos cosas muy distintas. Una cosa es un producto inmobiliario creado y diseñado y que su sentido de ser tiene que ver con el cierre y otras son las formas de enrejamiento que tiene toda la sociedad en forma de la seguridad. Las cooperativas no son islas, también se enreja, Euskalerría, otros grandes complejos. En este caso hay un producto inmobiliario, un artefacto que nace con esa idea. O sea, el cierre es parte de su contexto.



Barrios privados que ocupan grandes superficies.

Para que hablemos de un barrio privado, estamos hablando siempre de más de una hectárea. Por tanto, están limitando la circulación pública. Para ser barrio privado tiene que tener más de 10 mil m² de hec. Cuando estamos pensando en un edificio, en una cooperativa, estamos pensando en una manzana, menos de una manzana por lo general, o algo más chico, aunque puede haber algunas un poco más grandes.

Usted hace una clasificación de los barrios privados.

Los barrios de acuerdo a esa tipología tienen distinto metraje en los lotes y además tienen distinto tipo de amenities (comodidades) que los promotores inmobiliarios ofrecen además del lote. Por ejemplo, en algunos casos hay un gran uso del suelo y son más lógica country, tienen close house, uncle hípico, cancha de golf; algunos han incorporado incluso instituciones educativas.

Ahora se están promoviendo ciudades privadas como Colonia o Distrito 52, Maldonado, que ya son otro tipo que no agarra el libro, pero vemos que hay otras cosas. Y después hay otro tipo que es más barrio privado a secas, o sea que se delimita, se vende el lote y lo que se brinda es seguridad y esa exclusividad, pero ya es un sector un poco más bajo. Después hay chacras cerradas que pueden estar en predios rurales, entonces los lotes son mucho más grandes. Lo que se vende son lotes muy grandes, como lotes que tienen mucho terreno además de la casa. Después tenés barrios semiprivados, que ahí es una particularidad que sobre todo sucede en Montevideo, que se ha negado a tener barrios privados; sobre todo Camino Carrasco al norte, San Nicolás, Olivo, Polo. Y después hay otra que tiene que ver con lo que llama la literatura como urbanizaciones polderizadas, que son aquellas en las que hay una afectación grande del medio ambiente que necesitan por ejemplo rellenar, dragar y transformar la naturaleza para poder

instalar. El caso típico uruguayo está en la Marina Santa Lucía, en San José, que cada casa tiene una marra para que salga cada uno con su botecito por el río Santa Lucía.

También hace un estudio de los agentes inversores que están detrás de todo esto.

Capaz que está bueno hacer aunque sea el paréntesis de que es promotor inmobiliario. El promotor inmobiliario es una figura que hace el gerenciamiento del negocio. Hace tiempo que el sector inmobiliario constructivo no lo hace solo un agente, sino que esa gente lo que hace es pensar el proyecto, localizar un suelo que es apetecible, puede ser transformable porque es rural y se pasa urbano, suburbano, como pasa muchas veces con los barrios privados. O si pensamos la ciudad, por ejemplo, alguien que compra una casa para un edificio arriba, está pensando cuánto va a ganarle, la rentabilidad y además busca al equipo técnico que va a armar el proyecto y acompañarlo. Gestionan todos los permisos, así como el rol político ante el Estado y en particular las intendencias, la Junta Departamental o el Gobierno nacional. Consigue la financiación (por lo general no trabaja con plata propia), busca capitales internacionales, abre un fideicomiso, utiliza la preventiva o venta al pozo que se llama, o cotiza en bolsa. Y además llama a la empresa constructora, que es de hecho en ese negocio la que tiene menos rentabilidad. Entonces el promotor es el que gerencia todo ese capítulo. Y tomé ese promotor como grupo económico, como hay otros trabajos que estudian el poder económico, de hecho hicimos con unos colegas hace un tiempo un libro para Fucvam que se llama "Los de arriba".

Llega a la conclusión de que la superficie ocupada por los barrios privados es mayor, por ejemplo, que la de los asentamientos.

UN BARRIO PRIVADO IMPLICA SENTENCIAR FÍSICAMENTE LA DESIGUALDAD. O SEA, HAY UNA DESIGUALDAD SOCIAL QUE PREEXISTE A LOS BARRIOS PRIVADOS Y ES LO QUE HACE QUE EL BARRIO PRIVADO EXPRESE FÍSICAMENTE UNA DESIGUALDAD, UN QUIEBRE, UN CIERRE. HAY UN ADENTRO Y UN AFUERA Y CONSIDERA UNA LÓGICA DE PRIVATIZACIÓN DEL ESPACIO Y EL TERRITORIO.

Casi el doble de metros cuadrados de hectáreas que se ocupan, es un disparate. Quiere decir que 84 barrios privados, a marzo del 2020, ocupan o consumen el suelo que ocupaban 600 y pico de asentamientos, de acuerdo al último censo de asentamientos que era al que teníamos acceso. Entonces estamos hablando de que mucha población en un asentamiento vive junta, ocupa poca porción, y por otro lado viven pocas personas en un barrio privado que ocupa casi el doble de hectáreas. Eso también te habla de una desigualdad en el acceso al suelo y a la distribución del territorio.

¿Qué valoración hace de los controles que hay por parte del Estado, justamente de los promotores de este tipo de emprendimientos? Porque se sabe que en la construcción y en la promoción ha sido uno de los lugares de lavado de activos.

Antes de responder eso hay que decir que no se explican los barrios privados y la actuación del Estado si no hay una articulación de las élites empresariales con los tomadores de decisión, con técnicos, sobre todo las intendencias, que son competencias dadas por la Constitución y son las que tienen que avalar eso, que se haga o no, que se cambie un suelo, que se produce un proyecto que por lo general implica toda una transformación del territorio.

El Estado, que también lo planteamos en el libro, hace en muchos de los casos una promoción directa o indirecta del punto de vista económico, al no cobrar determinados impuestos o incluso exonerarlo de otros impuestos. Por ejemplo, la ley del 2008 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible dice que si uno va a generar una rentabilidad, una plusvalía urbana que se llama, tanto porque tenía un suelo rural y ahora lo va a suburbanizar o a urbanizar, el Estado puede cobrarte, y no todo el mundo, todas las intendencias lo implementan; las intendencias puede cobrar un retorno por mayor valor inmobiliario. Eso que es muy poco, que es discutible, no todas las intendencias lo han aplicado. Montevideo es una de las que le aplica rajatabla, aunque sea poco, o sea, hay un dejar de recaudar por algo que es un beneficio.

La vieja ley de inversiones de Sanguinetti, donde los proyectos pasan por la comisión, la Comap del Ministerio Economía, no está pensado en el sector inmobiliario, apenas habla dentro del turismo de la hotelería. Sin embargo, muchos de los emprendimientos han tenido beneficio de la Comap, exoneración impositiva para desarrollar algo, porque le ponen el rótulo que esto aporta el turismo y todo eso, que es una figura que han usado. Capaz que el caso más sonado, que siempre sale eso, fue cuando se exoneraron las pelotitas de golf de La Tahona, que fue escandaloso, pero pensaron en un proyecto, no que te quedes con las pelotitas, y es mucho dinero el que está ahí. En la Intendencia

DISPENSADORES DE AGUA

- bajo costo mensual
- sin depender de terceros
- agua pura filtrada 100% potable
- sin almacenamiento de botellones
- fuente inagotable de agua las 24 hs del día
- tres temperaturas: agua caliente, fría y natural

Crystal Waters
www.crystalwaters.com.uy - 091 250 343 - 2902 55 18

ESTE FINDE SI TOMÁS, NO MANEJES.

EL TAXI TE LLEVA
092 141 141 - 098 001 711

141 TAXI GABRIEL

1711 MONTEVIDEO



científica y académica, sino que dificultan la discusión pública, cómo va a discutir la sociedad, no sólo los sistemas políticos, sino los movimientos sociales, las organizaciones, la sociedad, la opinión pública, si es que existe eso; cómo lo hace si no hay datos, no hay información. Yo creo que eso también contribuye a cierto proceso que fue primero de invisibilización, después viene la operación de legitimar, que es otro momento. Porque vale preguntar si, como sistema, el barrio privado puede no existir también, o pueden pasarse a regular, o pueden decir hasta acá dejamos y acá no dejamos. Y eso es una discusión. En China hay barrios privados y los chinos ahora están diciendo: ¿Qué pasa si sacamos los barrios privados?

¿Cómo impactan en una posible cartera de tierras, pensando en políticas públicas de vivienda, las enormes superficies que abarcan los barrios privados?

Por lo general, la lógica del *modus operandi* para barrios privados es buscar un suelo que sea barato, por lo general rural, adquirirlo y hacer las gestiones para poder cambiarlo. Eso se puede hacer haciendo lobby, que es lo que hace el promotor, fijar un suelo que potencialmente genera renta y hacerlo. Efectivamente eso tiene impactos, porque ese terreno antes tenía una actividad productiva rural o tenía vida en sectores populares. Entonces puede haber un cambio de tipo de actividad o una expulsión, aunque sea gradual, a lo que le llaman gentrificación en el centro de la ciudad, también en la periferia. Y también estamos con impactos ambientales vinculados a los efectos. Porque lo que se está haciendo es una transformación bastante importante del territorio. Además, por lo general estos barrios tienen una idea mucho más idílica de la naturaleza, pero es una naturaleza artificial, porque la naturaleza que había, la real, la modifican para recrear lo que quieren.

Cómo afectaba una posible cartera de tierras cuando hay que pensar un plan de viviendas y pensar en la disponibilidad de tierras que tiene el Estado es una dificultad, porque solemos pensar muy separado el urbanismo y la vivienda para sectores altos y los sectores populares. La cartera de tierra está pensada siempre para sectores bajos y sobre todo la vivienda promovida y el movimiento cooperativo, y esto es lo residual porque son por lo general terrenos fiscales, públicos y algunos más que se puede adquirir lo que fuera; pero esto es muy poco en relación al suelo en su conjunto, por eso se requieren política del suelo de verdad y acá era la lógica del mercado.

Eventualmente yo creo que está compitiendo, que vienen pensando como en paralelo, como si no se tocaran, pero, en definitiva, si uno lo pensara de forma integral, deberían estar en la discusión, decir que el suelo yo lo quiero para esto. Lo mismo pasa con la vivienda promovida, es una locura lo que se está verticalizando ciudad, pero se verticaliza no para dar respuesta, entonces ahí directamente está en contra de una cooperativa vivienda, de una vivienda social, de una vivienda pública. Hay como unas fuerzas contradictorias en eso, una disposición del suelo con un producto de élite que consume mucho suelo para pocas personas.

de Maldonado y otras hay exoneraciones de contribución inmobiliaria o de impuestos a obras, que son más tributos departamentales o casas que también en determinados emprendimientos se exoneran.

Información a la que no es sencillo acceder.

La opacidad de la información, porque Uruguay tiene armada una arquitectura financiera del secreto bancario que lo armó la dictadura y se tocó muy poco en el gobierno anterior. Nosotros somos parte del lavado, del lugar de consumo, eso que está muy estudiado por Gabriel Tenenbaum, para el narcotráfico, y una parte de eso se conecta con el sector inmobiliario. Yo no puedo decir cuánto, pero está claro que el sector inmobiliario es un sector siempre rentable para lavar o fijar capital. El sistema requiere fijar el capital porque tenés una economía financiera y real y en algún lado eso se tiene que fijar. ¿Cómo se fija? En apartamentos, ladrillos rurales.

Por ejemplo, no hay un registro de barrios privados en el Uruguay.

Recién en el 2020 se pensó a registrar lo que se llama urbanizaciones en propiedad horizontal, pero no sólo dificultan la investigación





**MEDICINA
PERSONALIZADA**



 **27111 000**

 www.mp.com.uy

 [@MPPersonalizada](https://twitter.com/MPPersonalizada)

 [MPPersonalizada](https://www.facebook.com/MPPersonalizada)

 [MPPersonalizada](https://www.youtube.com/MPPersonalizada)