

# “Quedamos como prisioneros adentro del country”.<sup>1</sup> Poder y conflicto en la construcción del territorio

## “We remain as prisoners inside the country”. Power and conflict in the construction of territory

MATILDE MALIZIA\*

### *Abstract*

*The installation of the largest gated community in Gran San Miguel de Tucumán agglomerate generated an unprecedented socio-spatial conflict in urban development. San Pablo Country Life and Golf project was built and occupied, for 90 years, by families belonging to an old sugar colony, Colonia Chazal. This article aims to describe, analyze and understand how the progress of closed urbanizations, in addition to influencing the way in which the agglomerate expands, reveals the existence of different territories linked to unequal power to build it.*

**Keywords:** *gated communities, inequality, change in land use y argentine northwest.*

### **Resumen**

El emplazamiento de la urbanización cerrada más grande en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán generó un conflicto socio-espacial inédito en el desarrollo urbano. El proyecto San Pablo Country Life and Golf se construyó sobre un predio ocupado por familias pertenecientes a una antigua colonia azucarera, llamada Chazal desde hace 90 años. En este artículo se propone describir, analizar y comprender de qué manera el avance de las urbanizaciones cerradas, además de incidir en la forma en que se expande el aglomerado, pone de manifiesto la existencia de diversos territorios vinculados con el poder desigual para construirlo.

**Palabras clave:** urbanizaciones cerradas, desigualdad, cambio en el uso del suelo, noroeste argentino.

\* Instituto de Investigaciones Territoriales y Tecnológicas para la Producción del Hábitat, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Universidad Nacional de Tucumán, correo-e: [matumalizia@yahoo.com.ar](mailto:matumalizia@yahoo.com.ar)

<sup>1</sup> Esta frase que integra la primera parte del título fue retomada de una entrevista realizada a uno de los involucrados en el asunto de Gran San Miguel de Tucumán (A. G., 2018: habitante de la Colonia Chazal norte).

## Introducción<sup>2</sup>

En la actualidad, en las ciudades de América Latina, las urbanizaciones cerradas forman parte de lo que autores como Mertins (2011: 14) definieron como “nueva informalidad” estrechamente vinculadas con las formas de gobernabilidad establecidas. Dado que estas urbanizaciones son relativamente nuevas, la escasa regulación estatal en la que se enmarcan, y que en muchos casos no se cumple, legitima la ausencia de normas que reglamenten su instalación, construcción y funcionamiento.

Estos emprendimientos forman parte de la competencia política y administrativa de los municipios que los contienen, sin embargo, su planificación, gestión e inversión es conducida por actores privados cuando la demanda promete un importante margen de ganancia (Mertins 2003/2004). Este proceso implica la privatización del desarrollo urbano y pone en evidencia la distancia entre la planificación urbana (responsabilidad del Estado) y la efectiva expansión de la ciudad (liderada por el mercado privado).<sup>3</sup> En este sentido, Roitman (2016: 21) pone el énfasis en la responsabilidad que tienen los gobiernos locales al minimizar los efectos negativos que acarrea el emplazamiento 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 a la sociedad en su conjunto”.

La incorporación de las urbanizaciones cerradas a la trama urbana profundiza el desequilibrio del sistema territorial en sus aspectos físicos y sociales, generando fragmentos socio-espaciales con escasa o nula conexión entre ellos. Las barreras físicas (muros, rejas y alambrados) se convierten 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 implica la organización de la vida cotidiana hacia adentro (intramuros) evitando el contacto directo con personas cuyo estilo de vida es diferente, no obstante que compartan un mismo territorio. De este modo, la fragmentación espacial y segregación social son dos procesos que se retroalimentan. Así, es posible observar a mayor escala geográfica la convivencia de distintos grupos sociales, pero ante una dis-

<sup>2</sup> Una versión preliminar de este artículo fue presentada en las XIII Jornadas de Sociología “Las cuestiones de la sociología y la sociología en cuestión” realizadas en Buenos Aires, Argentina, en agosto de 2019.

<sup>3</sup> El mercado inmobiliario es 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 *et al.*, 2018; López-Levi y Rodríguez-Chumillas, 2004).

minución en la escala, se advierte que la distancia social entre dichos grupos es cada vez más amplia, lo cual intensifica la segregación social (Sabatini, 2006). El surgimiento y la consolidación de este tipo de emprendimientos representan la otra cara de la fragmentación y la polarización, y a su vez pone de manifiesto, tal como lo plantean los modelos de la ciudad latinoamericana (Paolasso *et al.*, 2011; Borsdorf, 2003; Janoschka, 2002), que la desigualdad no sólo no ha desaparecido, sino que, por el contrario, se está reconvirtiendo y ampliando, generando efectos insospechados hasta hace pocos años.

Tanto en ciudades de América Latina como de España y Portugal, la difusión y expansión de estos emprendimientos provocó importantes transformaciones espaciales, sociales, políticas, económicas y ambientales (Roitman, 2016; Prada-Trigo, 2010; Wehrhahn y Raposo, 2006; Hidalgo y Borsdorf, 2005; Cabrales-Barajas, 2002; entre otros). Si bien no existe una definición sobre estos emprendimientos, comparten características (como tipos de cerramiento, seguridad y grupo social al que apuntan), y a su vez, adquieren particularidades que tienen que ver con el contexto geográfico donde se desarrollan (en Brasil, por ejemplo, predominan las torres verticales en altura (Sobarzo-Miño, 2002 e Hidalgo-Dattwyly *et al.*, 2003); mientras que en Argentina se trata, sobre todo, de viviendas horizontales unifamiliares (Svampa, 2004; Girola, 2005 y Vidal, 2007). Asimismo, en los últimos años se detectó la reproducción de este modelo residencial en ámbitos rurales y turísticos, producto de la restructuración del espacio rural a escala global (Villar y García, 2016; Rainer y Malizia, 2014; Woods, 2007).

En el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, los impactos socio-espaciales de esta modalidad de urbanización fueron reseñados en trabajos anteriores (Malizia *et al.*, 2018; Malizia, 2015; Malizia y Paolasso, 2009). Sin embargo, en los últimos años, la instalación de la urbanización cerrada con mayor superficie del aglomerado generó un conflicto socio-espacial hasta ahora inédito en el desarrollo urbano tucumano. En el 2007 se diseñó y comenzó a construirse el proyecto San Pablo Country Life and Golf sobre un predio de 330 ha. Este predio estaba sembrado con plantaciones de limones y ocupado en un sector (14 ha.), desde hace aproximadamente 90 años, por un grupo de familias pertenecientes a una antigua colonia azucarera, llamada Chazal (norte y sur), cuyos habitantes trabajaban en forma permanente en el ingenio azucarero San Pablo, el cual se cerró en 1989, luego de una serie de problemas financieros que desembocaron en su quiebra.

Esta situación de co-existencia de un country y una excolonia azucarera en un mismo territorio reviste una significativa importancia en el marco de los estudios urbanos, ya que no se encontraron hasta la fecha anteceden-

tes similares en el ámbito local o regional. Su estudio permite poner en evidencia otra característica de la desigualdad, en tanto que las islas de pobreza y riqueza ya no sólo se localizan próximas entre sí, sino que ahora se ubican superpuestas en un mismo territorio, profundizando aún más la fragmentación y la segregación en la ciudad.

Esta interacción (country-colonia), a su vez, se enmarca y es el resultado de las relaciones de poder históricas, establecidas en torno a la construcción del territorio. Los conflictos socio-espaciales que se suscitan permiten reconocer como operan ciertas estrategias de dominación y lógicas de producción de la ciudad. Como explica Villareal (2013) comprender el territorio a través de las relaciones de poder lleva a reconocer las desigualdades imperantes.

A partir de esto se propone como objetivo central describir, analizar y comprender de qué manera el avance de las urbanizaciones cerradas, además de incidir significativamente en la forma en que se expande el aglomerado, pone de manifiesto —a través de diversos conflictos socio-espaciales— la existencia de diversos territorios vinculados con el poder desigual para construirlo. El desarrollo del área donde co-existen country y colonia se está resolviendo bajo lógicas de mercantilización, privatización y segregación que introducen conflictos y disputas por el espacio. El cambio de uso del suelo de rural a urbano y la llegada de nuevos actores sociales entró en conflicto con las tradicionales formas de ocupación del espacio. En la actualidad, de las 37 familias que residían de manera permanente en la colonia cuando quebró el ingenio, sólo quedan 11.

Dada la complejidad y singularidad de la situación que se aborda, se recurrió a un estudio de caso (Neiman y Quaranta, 2015; Marradi *et al.*, 2012). Su empleo permitió mostrar las particularidades del fenómeno a estudiar. El trabajo de campo se llevó a cabo en tres periodos: entre agosto y septiembre del 2015, septiembre y diciembre del 2018, así como mayo y agosto de 2019. Durante el primer periodo se llevaron a cabo dos entrevistas grupales en las que participaron cuatro habitantes de la Colonia Chazal norte y cuatro de la Colonia Chazal sur (entrevista grupal 1 y 2, 2015), con una duración de tres horas cada una.

Durante los periodos 2018 y 2019 se realizaron trece entrevistas en profundidad a pobladores de la Colonia Chazal (norte y sur) y la Colonia Ohuanta; una, a un representante de Germán Schilman Inmobiliaria & Emprendimientos (2018) (comercializadora del emprendimiento residencial) y, una, a un representante del Grupo Lucci (propietarios de la tierra) (D. L., 2019). Asimismo, con anterioridad, en el 2010 se realizó una entrevista a un ingeniero civil experto en la temática (F. A., 2010) en el marco de la investigación de la tesis doctoral de la autora. Estas entrevistas tuvieron una duración aproximada de dos horas cada una y fueron

realizadas en sus respectivos contextos.<sup>4</sup> Los resultados obtenidos permitieron conocer a profundidad esta problemática desde la perspectiva de las personas involucradas.

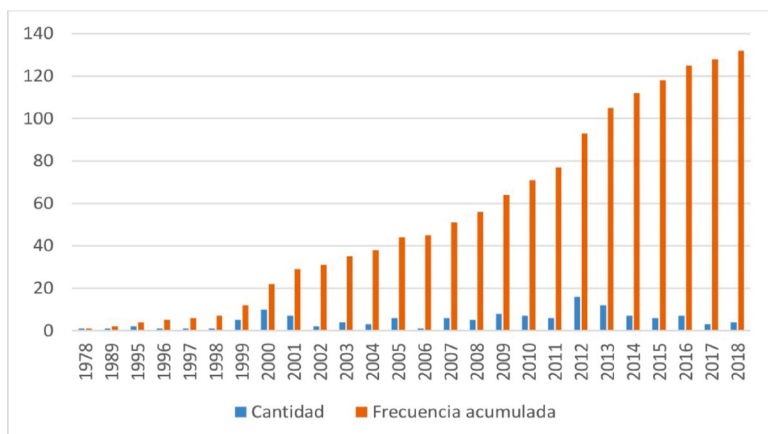
## 1. El impacto de las urbanizaciones cerradas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán

En Tucumán, la primera urbanización cerrada fue el country Yerba Buena Golf Country Club, que data de 1978. Sin embargo, esta modalidad de urbanización recién comenzó a multiplicarse en el transcurso de la década de 1990 bajo una fase de flexibilización económica y liberalización de los mercados que rompió claramente con las tradicionales pautas de estructuración urbana. No obstante, su desarrollo exponencial recién se produjo a partir del 2000 (Malizia *et al.*, 2018) (gráfica 1).<sup>5</sup> Al igual que en otras ciudades argentinas y latinoamericanas, vivir en estos emprendimientos se transformó en un símbolo de estatus social.

A finales de 2018 se registraron 132 urbanizaciones cerradas distribuidas en distintas áreas del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán

### Gráfica 1

#### Año de surgimiento y frecuencia acumulada de las urbanizaciones cerradas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, 2019



Fuente: elaboración propia con base en datos de Malizia (2011) y Malizia *et al.* (2018).

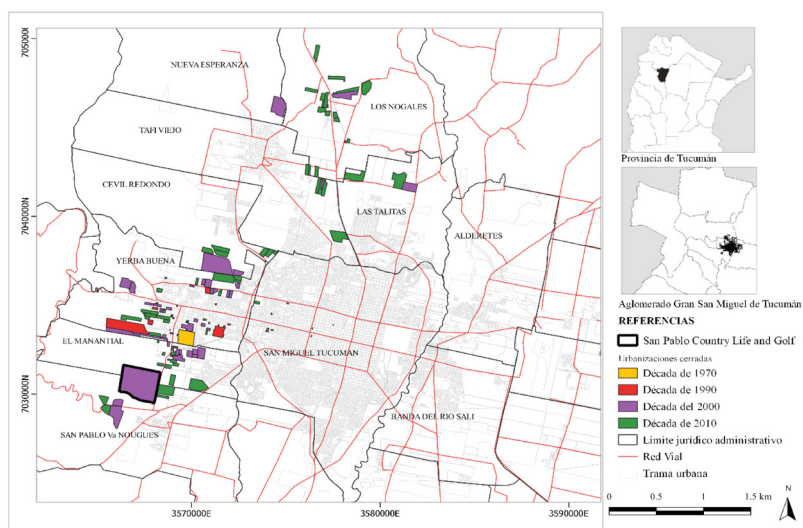
<sup>4</sup> En el texto los entrevistados fueron mencionados con sus iniciales.

<sup>5</sup> Para ampliar sobre los caracteres de este aglomerado como ciudad intermedia en el contexto nacional y el desarrollo de las urbanizaciones cerradas puede consultarse Malizia (2015 y 2011); Malizia y Paolasso (2009); Malizia *et al.* (2018).

(Malizia *et al.*, 2018) que se clasifican en tres tipos: barrios privados, countries y condominios. Del total de urbanizaciones, 79.5% se localiza en el oeste del aglomerado, en una franja que se extiende sobre el piedemonte de la Sierra San Javier<sup>6</sup> en las localidades Nueva Esperanza, Tañi Viejo, Cevil Redondo, Yerba Buena, El Manantial y San Pablo-Villa Nougés (mapa 1). Esta franja se caracteriza por su transición rural-urbano producto de los persistentes cambios en el uso del suelo. Estuvo y continúa estando sometida a una intensa presión económica; primero, por los sistemas productivos agroindustriales (caña de azúcar y citrus), y posteriormente, por el crecimiento urbano y poblacional.<sup>7</sup>

En este contexto, la incorporación de urbanizaciones cerradas al aglomerado puso en evidencia un proceso gradual de transformación de las áreas

**Mapa 1**  
**Localización de las urbanizaciones cerradas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, 2019**



Fuente: elaboración propia con el software libre QGIS (versión 3.4) Fundación OSGeo (2018), sobre la base de datos del Malizia (2011); Malizia *et al.* (2018); Subsecretaría de Planificación Urbano de la Municipalidad San Miguel de Tucumán (2014); Geoportal del Instituto Geográfico Nacional (2017).

<sup>6</sup> La selva pedemontana se extiende desde los 400 a 700 msnm. Sus características edáficas y su poca pendiente determinan su aptitud para la agricultura, a tal punto que gran parte de esta selva ha sido transformada en áreas de cultivo (Kappelle y Brown, 2001).

<sup>7</sup> Esta franja 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. No obstante, la fuerte presión urbanizadora que ocurre en este territorio no está controlada y eleva su fragilidad ambiental (Boldrini *et al.*, 2018).

centrales y periféricas de los municipios y comunas rurales que las contienen.<sup>8</sup> La mayoría de estos emprendimientos residenciales fueron construidos principalmente sobre áreas utilizadas con fines agrícolas, 57.6%, y en segundo lugar, sobre lotes desocupados sin un uso definido, 38.6%. Esto significa que la instalación de las urbanizaciones cerradas implicó un cambio en el uso del suelo al reemplazar, en 96.2% de los casos, áreas de cultivo, baldíos o espacios desocupados. Esto, además, modificó la configuración del periurbano al convertirlo en áreas en proceso de urbanización con la consiguiente intensificación del uso del suelo. Sólo uno de los emprendimientos detectados se construyó en un espacio donde había edificaciones previas, sin embargo, su desarrollo no generó conflictos socio-espaciales, ya que se trataba de un barrio tradicional cuyos habitantes se organizaron para transformarlo en un barrio cerrado en pos de garantizar mejores condiciones de seguridad (tabla 1). Es por ello que este estudio de caso resulta interesante. El diseño e instalación del emprendimiento San Pablo Country Life and Golf en forma superpuesta con las viviendas de la Colonia Chazal pone de manifiesto nuevas disputas por el territorio hasta ahora inéditas en el proceso de producción de estos emprendimientos residenciales privados.

**Tabla 1**  
**Tipo de uso del territorio sobre el que se asentaron las urbanizaciones cerradas (UC)**

<i>Tipos de uso anterior de la tierra</i>	<i>Cantidad de UC</i>	<i>Porcentaje %</i>
Con uso agrícola	76	57.6
plantaciones de caña de azúcar	30	22.7
plantaciones de limones	38	28.8
cultivo de hortalizas	8	6.1
Sin uso definido	51	38.6
Área pedemontana	4	3
Con urbanización previa	1	0.8
Total	132	100

Fuente: elaboración propia con base en datos de Malizia (2011) y Malizia *et al.* (2018).

<sup>8</sup> La provincia de Tucumán se divide en 17 departamentos que, a su vez, se encuentran subdivididos en municipios y comunas rurales, dependiendo del número de habitantes y del tipo de funciones que desempeñan. El municipio tiene mayor jerarquía que la comuna rural.



## 2. Los cambios en el uso del suelo: realidades contrapuestas en un mismo territorio

En 1832 Juan Nougés (inmigrante francés) instaló la incipiente fábrica del ingenio San Pablo.<sup>9</sup> En sus comienzos, el establecimiento contaba con un trapiche azucarero, un molino harinero, una curtiduría y un aserradero (Bolsi, 2008). Su crecimiento fue vertiginoso, pues a comienzos de la década de 1870 ya producía azúcar, miel y aguardiente; y al llegar el ferrocarril a la provincia (en 1876) fue uno de los primeros establecimientos en modernizarse adoptando máquinas a vapor (foto 1). Su pujanza constituyó un elemento clave como estructurador y dinamizador del territorio. En torno a la fábrica del ingenio se fueron estableciendo las colonias agrícolas y el poblado San Pablo, cuyo desarrollo se reflejó en la instalación y provisión de servicios e infraestructura comunitaria en toda su área de influencia (foto 2).<sup>10</sup>

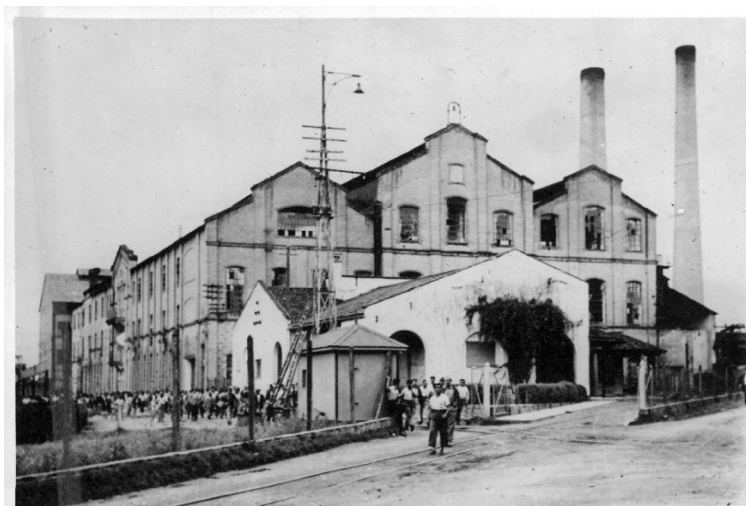


Foto 1. Salida de obreros en el ingenio San Pablo, 1955 Fuente: Archivo General de la Nación, Argentina, Departamento Documentos Fotográficos. Fondo: Acervo Audiovisual y Sonoro. Serie Repositorio Gráfico. Caja N° 559, N° de inventario 220136.

<sup>9</sup> 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. Hasta el establecimiento de la cosecha mecanizada, los obreros azucareros se diferenciaban por el trabajo que realizaban (fabril o rural) y por el período en el que eran empleados (permanentes o temporarios) (Nassif, 2015).

<sup>10</sup> Durante las primeras décadas del siglo XX, los Nougés emprendieron la construcción del hospital, la escuela primaria, la biblioteca, el club social de empleados, el club deportivo Atlético San Pablo y el templo Nuestra Señora del Carmen (Salim-Grau, 2008). Hacia 1940, el ingenio San Pablo era uno de los tres establecimientos azucareros más importantes de la provincia.





Foto 2. Colonia Chazal, 1923. Fuente: Archivo General de la Nación, Argentina, Departamento Documentos Fotográficos. Fondo: Acervo Audiovisual y Sonoro. Serie Repositorio Gráfico. Caja N° 3035, N° de inventario 138162.

En estas tierras se crearon las colonias agrícolas que constituían verdaderas unidades de producción para proveer a la fábrica (Nassif, 2015),<sup>11</sup> la Colonia Chazal era una de ellas,<sup>12</sup> su origen se remonta a los primeros años del siglo XX, aunque no se conoce con exactitud en qué fecha se estableció.<sup>13</sup> Esta colonia era administrada por el señor de Chazal, de allí su nombre, 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 (Paterlini de Koch, 1981). En la colonia 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 la época de cosecha que duraba desde junio hasta octubre aproximadamente (Nassif, 2015). Las viviendas eran otorgadas en tenencia precaria a sus trabajadores. No obstante, durante la década de 1930, luego de diversos reclamos sociales por parte de los obreros se “manifestó la necesidad de precisar el área perteneciente a cada

<sup>11</sup> En la provincia de Tucumán, a diferencia de lo que sucedió en el resto de las principales áreas azucareras de Salta y Jujuy, se produjo la disociación entre la producción de la materia prima y la fabricación del azúcar, diferenciándose desde comienzos de la fase industrial tres sectores: cultivadores, trabajadores e industriales, a los que al comenzar el siglo XX se agregaría el Estado como mediador en los recurrentes conflictos entre estos sectores. No obstante, el ingenio San Pablo fue atípico en ese esquema, pues allí se conjugó la propiedad de los cañaverales con la de la fábrica que se estructuró a través del sistema de colonato (Bolsi y D' Arterio, 2001).

<sup>12</sup> También había otras colonias pertenecientes al exingenio San Pablo, “estaban las Colonias Ohuanta, Chazal, La 4, Toledo, Cossio, Villa Rosario y El Obraje”, refirió un habitante de la Colonia Chazal norte (A. M. Z, 2018).

<sup>13</sup> No se encontraron documentos que especifiquen su fecha de fundación y los habitantes actuales no recuerdan con claridad el año de creación de la colonia.

vivienda para poder transferirlas a las familias que las habitaban" (Paterlini de Koch, 1981: 39-40),<sup>14</sup> sin embargo, esto nunca llegó a concretarse.

Hacia 1940, el ingenio San Pablo era uno de los tres establecimientos azucareros más importantes de la provincia.<sup>15</sup> No obstante, luego de las sucesivas crisis económicas que impactaron en el sector azucarero (Pucci, 2007) y que provocaron la migración de parte de las familias que habitaban en las distintas colonias agrícolas, en 1986 los propietarios del ingenio San Pablo se declararon en quiebra, y en 1989 el ingenio cerró definitivamente. Las políticas de ajuste estructural, implementadas desde fines de los ochenta y con mayor énfasis durante los noventa le otorgaron mayor complejidad a la estructura social cañera tucumana. "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 hacer funcionar el ingenio, pero no funcionó, cuando cerró las familias se quedaron todas acá viviendo en la colonia", constató en entrevista un habitante de la Colonia Chazal norte (A. G. 1, 2018).

El cierre del ingenio significó, entre otros aspectos, la pérdida de la principal fuente de trabajo de quienes vivían en la colonia (37 familias). Muchos trabajadores fueron jubilados de oficio, otros (quienes habían sufrido algún tipo de accidente durante su trabajo en el ingenio) ingresaron al sistema de pensiones por invalidez, unos pocos comenzaron a realizar diferentes trabajos informales y sólo una minoría ingresó al sistema formal de empleo público o privado. Del mismo modo se dejó en suspenso las tratativas por la tenencia de las casas y tierras que ocupaban.

A comienzo de la década de 1990, las instalaciones fabriles<sup>16</sup> y campos de cultivo –donde continuaban viviendo los residentes de las distintas colonias– del exingenio San Pablo fueron adquiridas por el grupo empresarial BALAL. En ese momento, se firmó un acta acuerdo entre representantes del personal obrero del exingenio San Pablo, la Confederación General del Trabajo, la empresa BALAL y el 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 los que

<sup>14</sup> "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 emplazaban generalmente en lugares secundarios con respecto a las viviendas de los obreros permanentes y a las vías de comunicación" (Paterlini de Koch, 1981: 39-40).

<sup>15</sup> Existe una abundante bibliografía sobre la temática azucarera en la provincia de Tucumán. Al respecto puede consultarse Nassif (2015), Malizia *et al.*, (2014), Pucci (2007); Guy (2008), Bolsi (2000); Bolsi y D'Arterio (2001); Giarraca (1999); Campi y Bravo (1999); Rozenzvaig (1986).

<sup>16</sup> En la actualidad el caso 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 *et al.*, 2014).

estaban los habitantes de la Colonia Chazal (Honorable Legislatura de Tucumán, 1996). Uno de los entrevistados, habitante de la Colonia Chazal norte, recuerda “nos dijeron que sólo iban a trabajar donde había caña y que no se iban a meter en dónde estaban las casas” (A. G. 1, 2018).

Sin embargo, en 1996 esta firma le vendió los campos de cultivo —donde aún habitaban las familias de las colonias— a la corporación empresarial Grupo Lucci quienes inmediatamente reemplazaron la caña de azúcar por plantaciones de cítricos<sup>17</sup> y desestimaron el acta acuerdo firmada previamente lo que propició el inicio de una serie de conflictos que se mantienen hasta la actualidad, tal como lo refiere en entrevista un representante de Grupo Lucci “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” (D. L., 2019).

Al cabo de casi diez años, en 2007, el Grupo Lucci comenzó las obras para reemplazar un sector de las plantaciones de limones por el emprendimiento residencial privado San Pablo Country Life and Golf. Éste se llevó a cabo mediante un fideicomiso entre el Grupo Lucci y Germán Schilman Inmobiliaria & Emprendimientos, encargado de la elaboración del proyecto, la ejecución de las obras y su comercialización. “El proyecto contempla 900 lotes, servicios comunes y deportivas, tales como cancha de golf de 18 hoyos, un campo para actividades ecuestres y una superficie de espacios verdes, entre otros *amenities*”, resaltó en entrevista un representante de Grupo Lucci (D. L., 2019).

Su proceso constructivo se desarrolló en cuatro etapas, las dos primeras (Vicenza y Vilabela) ya están finalizadas y abarcan 174 ha en las que viven alrededor de 60 familias pertenecientes a grupos con ingresos económicos elevados. 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 estará compuesta por lotes de 700 metros cuadrados (más pequeños que los lotes de las primeras etapas que rondan los 1500 metros cuadrados).

De las 330 ha que ocupa el country, 14 ha corresponden al área donde viven desde hace aproximadamente 90 años las familias de la Colonia Chazal (figura 1). Esta superposición de territorios propició la profundización de las disputas espaciales y sociales que habían comenzado con el

<sup>17</sup> Las industrias azucarera y citrícola son las principales actividades económicas de la provincia de Tucumán.

cierre del ingenio San Pablo a fines de la década del ochenta y principios de los noventa.

**Figura 1**  
**Emprendimiento residencial San Pablo Country Life and Golf**  
**y Colonia Chazal norte y sur**



Fuente: elaboración propia, 2009 y 2018.

De las 37 familias que habitaban de manera permanente en la colonia, cuando cerró el ingenio, sólo quedaban, en agosto de 2019, 11 familias (seis en colonia sur y cinco en colonia norte). Conformando un grupo de 46 personas pertenecientes a cuatro generaciones nacidas y criadas allí. La trayectoria familiar de A. es ejemplo de esto. Sus padres llegaron a trabajar al exingenio San Pablo a comienzos de la década de 1930, luego en 1947 nació A., en 1985 nació C., una de sus hijas y, finalmente, en 2010, una de sus nietas. Todos ellos han vivido y viven en la colonia de manera permanente.

En la actualidad los habitantes de la Colonia Chazal subsisten con las jubilaciones o pensiones de quienes trabajaron en el ingenio; con las jubilaciones de quienes ingresaron al sistema formal de empleo (luego del cierre del ingenio); con los trabajos, sobre todo, informales que realizan otros miembros de la familia (por ejemplo, jardinería, albañilería y servicio doméstico), y con las asignaciones y planes sociales estatales (asignación

universal por hijo, planes para desocupados y pensiones no contributivas) que perciben algunos de sus habitantes. Asimismo, sobre el terreno que disponen próximo a sus viviendas cultivan hortalizas y árboles frutales y crían animales de granja (sobre todo gallinas) para consumo familiar.

El gradual reemplazo del uso de la tierra, pasando de bosque pedemontano a plantación de caña de azúcar, luego a cultivo de cítricos, y por último, a emprendimiento residencial privado, pone en evidencia no sólo el proceso especulativo en torno al valor del suelo en un momento determinado, sino también las formas en que se manifiesta el poder a la hora de construir el territorio al tratar de desplazar al grupo social que tradicionalmente vivía allí. De modo tal que, junto con la posibilidad de aprovechar las ventajas que este sector de la ciudad ofrece para los negocios inmobiliarios, se pretende instalar una diferencia de clase que evite el contacto entre personas que tienen estilos de vida distintos, es decir, entre los futuros residentes del country y los habitantes de la colonia.

### **3. “Todo es una cuestión de poder”,<sup>18</sup> impactos en la transformación del territorio**

En el Acta Acuerdo firmada en 1996 se había resuelto en relación con la tenencia de la tierra:

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 [...] y 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. (Honorable Legislatura de Tucumán, 1996)<sup>19</sup>

Sin embargo, a comienzos de 1997, el Grupo Lucci desestimó lo manifestado en el Acta e inició un juicio al Sr. Quinteros para desalojarlo de su vivienda, la cual perteneció a la familia De Chazal (administrador 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 de la empresa, 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

<sup>18</sup> R. L., 2018: habitante de la Colonia Ohuanta.

<sup>19</sup> “En 1960 Nougues hace la primera mensura de las tierras del ingenio” (A. Q, 2018: habitante de la Colonia Chazal sur), sin embargo, “no se hacen escrituras”, comentó en entrevista un habitante de la Colonia Chazal norte (A. G., 2018).

elegir quien la habitaría. Con Antonio definimos que yo me mudaría a esa casa (A. Q., 2018: habitante de la Colonia Chazal sur).

Este fue el primero de otros juicios y demandas que el Grupo Lucci les hizo a los habitantes de la Colonia Chazal con el objetivo de desalojarlos de sus tierras y viviendas.

En este sentido, ante el incumplimiento de lo establecido en el Acta Acuerdo, los vecinos de la Colonia Chazal presentaron en 1998 un pedido a 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, 1998a y 1998b). 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", reconoció un habitante de la Colonia Chazal norte (A. G. 1, 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 intercediera. Esta institución llevó a cabo audiencias de mediación entre las partes, y luego de múltiples negociaciones en diciembre de 2006 se firmó un acuerdo entre algunas familias de la Colonia Chazal –y de otras colonias de la zona– y los representantes del Grupo Lucci. En el cual se establecía que la empresa reubicaría a las familias en otra zona de su finca –en lo que actualmente se conoce como barrio Citrusvil– y el Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Tucumán (IPVyDU) se encargaría de construir las viviendas con los servicios básicos que entregaría a las familias de las colonias (*El Siglo*, 2006). Representantes de la empresa (Grupo Lucci) explicaban:

cuando nosotros adquirimos las tierras en Colonia Chazal había 37 familias, entonces para que no haya conflicto donamos una porción de tierra en otra parte de la ciudad [en la comuna rural San Pablo, en una zona de difícil acceso] para trasladarlas y acordamos que el Instituto de la Vivienda [haciendo referencia al IPVyDU] construiría las casas (D. L., 2019).

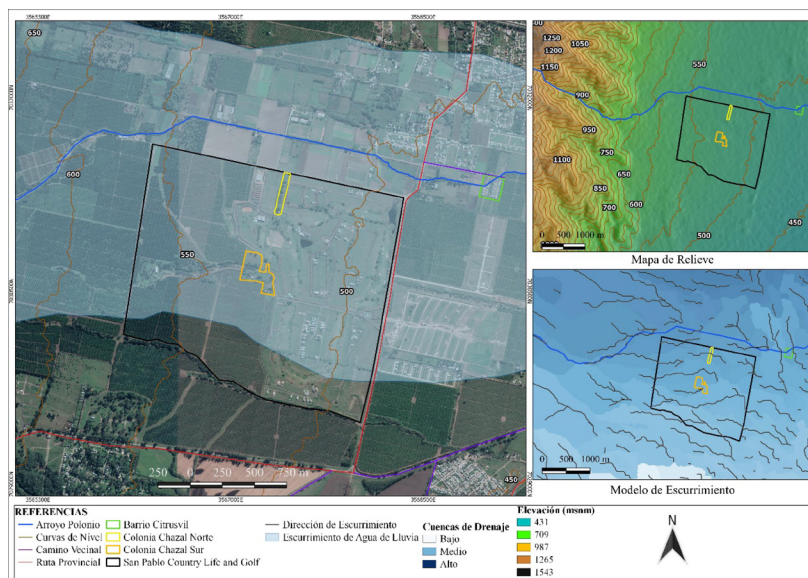
Tanto el barrio Citrusvil como el emprendimiento San Pablo Country Life and Golf están localizados en un área de escurrimiento de agua de lluvia proveniente de la Sierra San Javier (mapa 2). Un ingeniero civil explicaba "el problema en esa zona, empezó algunos años antes cuando se desvió el cauce del 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" (F. A., 2010, ingeniero civil, vecino de urbanización cerrada). El viejo



cauce del arroyo Polonio quedó integrado al espacio que ocupa 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*” (*La Gaceta*, 2009). Por el contrario, el barrio Citrusvil al estar localizado además en la base del cono de eyección (mapa 2), en una zona donde la pendiente de la sierra se enlaza con la llanura, se inunda en repetidas ocasiones (*Periódico Móvil*, 2016). El agua no sólo ocasiona perjuicios en las viviendas, sino que además anega la calle de acceso y las internas que al ser de tierra por momentos se tornan intransitables.

## Mapa 2

### Localización del barrio Citrusvil, la Colonia Chazal norte y sur y el emprendimiento San Pablo Country Life and Golf en área de escurrimiento de agua de lluvia



Fuente: elaboración de David Alfredo Montenegro con el software libre QGIS (versión 3.4) Fundación OSGeo (2018), con base en el modelo de elevación digital ALOS PALSAR DEM 15m. NASA (2011).

A estas situaciones se suman otras vinculadas con el desarrollo de la vida cotidiana. En la Colonia Chazal, las casas, pese a estar en regular estado de conservación, cuentan con ambientes amplios, techos altos y paredes, que por su grosor y diseño, se adecuan al clima tropical de la zona; además disponen de un espacio propio al aire libre arbolado en el que se pueden realizar actividades agrícolas y criar pequeños animales de granja. En cambio, en el barrio Citrusvil las casas, pese a ser nuevas,



cuentan con ambientes reducidos y sus paredes y techos tienen escasa aislación térmica; y sus pequeños jardines dificultan el desarrollo de tareas agropecuarias. Por último, tanto el barrio Citrusvil como la Colonia Chazal están localizados aproximadamente a 600 metros de una de las arterias secundarias de acceso a la ciudad, avenida por la que el transporte público de pasajeros tiene escasa frecuencia, dificultando la movilidad de sus residentes.

Así es que, a fines de 2007, las familias que habían firmado dicho acuerdo se mudaron al nuevo barrio construido por el IPVyDU. Sin embargo, las promesas de una casa nueva sin costo se desvanecieron rápidamente al enterarse que debían comenzar a pagar esas viviendas. Algunos entrevistados, entre ellos habitantes de la Colonia Chazal norte explicaron "les dijeron que no les iban a cobrar las casas, pero sí les están cobrando la cuota del instituto de la vivienda todos los meses, aunque hay algunos que no pueden pagarla" (A. G. 1, 2018); "se han ido al barrio Citrusvil pensando en que iban a tener casa nueva y gratis, pero resulta que después a la gente se las terminaron cobrando" (A. M. 1, 2018).

El desarrollo y la mejora del área se resolvió bajo lógicas de mercantilización, privatización y segregación previamente consensuadas entre el mercado y el Estado, dejando de lado los intereses de la comunidad; situaciones que a la par trajeron conflictos en torno al uso del espacio. Las medidas adoptadas no sólo generaron enfrentamientos entre los nuevos actores sociales (la empresa) y los antiguos habitantes de la zona (las familias de la colonia), sino que además impactaron en la configuración del territorio.

A medida que las familias se trasladaban al nuevo barrio, 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, la empresa les inició un nuevo juicio de desalojo a las 13 familias que se quedaron en la colonia. Un vecino, habitante de la Colonia Ohuanta, explicaba "ellos [los habitantes de la Colonia Chazal] están en juicio por la tenencia de sus tierras con Lucci" (R. L., 2018). Ante esta situación, representantes de la empresa 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 [...], estamos a merced de la justicia, es solo cuestión de tiempo" (D. L., 2019). En este relato se explicitan claramente los intereses finales de la empresa: construir y determinar la forma que tendrá el territorio y dejar en claro quienes detentan el poder para hacerlo.

En forma simultánea, cuando se comenzaron a reemplazar las plantaciones de limones por el emprendimiento residencial privado –también

durante el 2007—, 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 habitantes de la colonia. La distribución espacial del emprendimiento dividió a las familias en colonia norte y colonia sur, con seis y siete familias, respectivamente, y comunicadas solamente por una calle interna ahora de uso del country. Esta situación aumentó las tensiones entre los actores sociales involucrados. Los habitantes de la colonia realizaron la denuncia pertinente, sin embargo, no obtuvieron respuesta por parte del Estado, quien a la fecha no manifestó una posición firme sobre esta disputa.

Otra estrategia implementada por la empresa para desalojarlos fue ofrecerles dinero a cambio de sus terrenos y viviendas, pero para los vecinos de la colonia las cifras no representaban el valor real de sus propiedades.<sup>20</sup> En este sentido, Grupo Lucci destacó “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 nosotros le agregamos infraestructura a toda la zona y recién ahí se valorizó la tierra” (D. L., 2019). Las disparidades entre los montos ofrecidos a los vecinos de la colonia y el valor real del suelo responden, como explica Clichevsky (2003), a la escasa regulación existente tanto en la producción como en la comercialización del suelo provocando que el mercado legal de suelo urbano resulte inaccesible para la población de bajos ingresos. Uno de los entrevistados, habitante de la Colonia Chazal norte, resume la lucha que llevan adelante “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” (A. G. 2, 2018).

#### **4. “Quedamos como prisioneros adentro del country”.<sup>21</sup> La inauguración del emprendimiento trajo nuevos conflictos**

Las disputas y los conflictos por la propiedad de la tierra expuestas en el apartado anterior se profundizaron e hicieron más evidentes cuando se comenzó a poblar, en 2011, el emprendimiento San Pablo Country Life and Golf. La presión urbanizadora propia del proceso expansivo de la ciudad junto con la inauguración del country cambió rotundamente la impronta del territorio que hasta hace algunos años era predominante-

<sup>20</sup> El metro cuadrado de tierra sin edificar en el interior del country rondaba en octubre de 2018 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 ofertado por la empresa que oscilaba entre los 125 y 625 dólares, era insignificante.

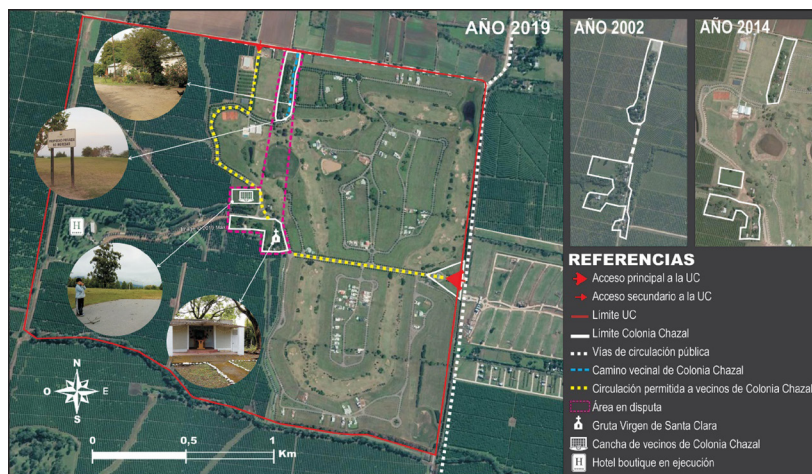
<sup>21</sup> Esta cita fue retomada de una entrevista realizada a A. G., habitante de la Colonia Chazal norte, en 2018.

mente rural. Ante estos cambios, un vecino de la Colonia Ohuanta explicaba "a la gente de [Colonia] Chazal los quieren sacar porque les falta el hoyo 18 en la cancha de golf para que sea la más grande del NOA [noroeste argentino]. Todo es una cuestión de poder" (R. L., 2018).

En 2012, la empresa colocó un candado en el portón de entrada a la colonia, instaló una cámara de seguridad sobre el camino vecinal y rodeó con alambrado y plantaciones de caña parte del espacio ocupado por las viviendas de la colonia. El objetivo era limitar a sus habitantes la libre circulación por la zona, controlarlos y ocultarlos "para que la gente que vive en el country no los vea" (*Tres Líneas*, 2013) y, en consecuencia, forzarlos a abandonar sus hogares. Los vecinos denunciaron esta situación a las autoridades correspondientes y en los medios de comunicación. "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*, 2012); por su parte un vecino de la Colonia Chazal norte resaltó: "al lado del portón nos pusieron una cámara de video y más arriba, por el camino, hay otra" (H. S., 2018).

Además, la colonia contaba con una cancha de fútbol donde se jugaban campeonatos y una gruta de la virgen de Santa Clara en la que, el 11 de cada mes, se hacía una misa, entre otras festividades. Sin embargo, en sintonía con las acciones anteriores, la cancha fue desarmada y clausurada por la empresa, "cuando empezaron las obras [del country] nos prohibieron usar la cancha y los arcos se perdieron, según los de seguridad entraron ladrones" (*APA*, 2014). La gruta tampoco puede ser utilizada para realizar misas o festejos como era costumbre, solamente pueden concurrir a ella para mantenerla en condiciones, "ahora no dejan que nos reunamos en la gruta y tampoco nos dejan festejar el día del niño. Antes solía venir gente de San Pablo, pero como no los dejan entrar ya no vienen más [...]". Va una señora del country, aunque a ella también le prohibieron que vaya", refirió un vecino de la Colonia Chazal sur (S. D., 2018); mientras que un habitante de la Colonia Chazal norte consideró que "Los días de Santa Clara hay problemas en la portería porque no dejan entrar... ahora los festejos son algo chiquito" (H. S., 2018). En la actualidad ambos espacios están en juicio. Estas múltiples acciones tuvieron por objetivo establecer los límites de la colonia, señalar aquellos espacios a los que podían acceder sus residentes y determinar las calles por las que podían transitar, ocasionando de este modo un circuito de circulación restringido (figura 2).

**Figura 2**  
**Uso del espacio de la Colonia Chazal y el country San Pablo**  
**Country Life and Golf**



Fuente: elaboración propia con el software libre QGIS (versión 3.4) Fundación OSGeo (2018), con base en la Imagen Satelital de Google Earth Digital Globe (Google, 2018).

La provisión de agua potable<sup>22</sup> también se tornó un importante foco de conflicto para las familias de la colonia. Uno de los entrevistados explicaba “cuando comenzaron las obras del country le pedimos a la empresa que nos dé agua potable, pero nos dijeron que nunca nos iban a dar agua a nosotros, para que nos vayamos”, comentó en entrevista un habitante de la Colonia Chazal sur (A. Q., 2018). Esto es reafirmado por la empresa cuando explican que para desalojarlos “los vamos encapsulando con la infraestructura, no se las damos, o bien, se las cortamos y así van quedando aislados”, reconoció un representante de Grupo Lucci (D. L., 2019). Para paliar esta situación las familias de la colonia lograron que, alternativamente el municipio Yerba Buena o la comuna rural San Pablo-Villa Nougues, los provea de agua potable mediante camiones cisterna, destacó un habitante de la Colonia Chazal norte “nos traen agua semana de por medio. Una semana nos traen a nosotros [colonia norte] y a la semana siguiente a las familias que quedaron adentro del country [colonia sur]” (A. G. 2, 2018).

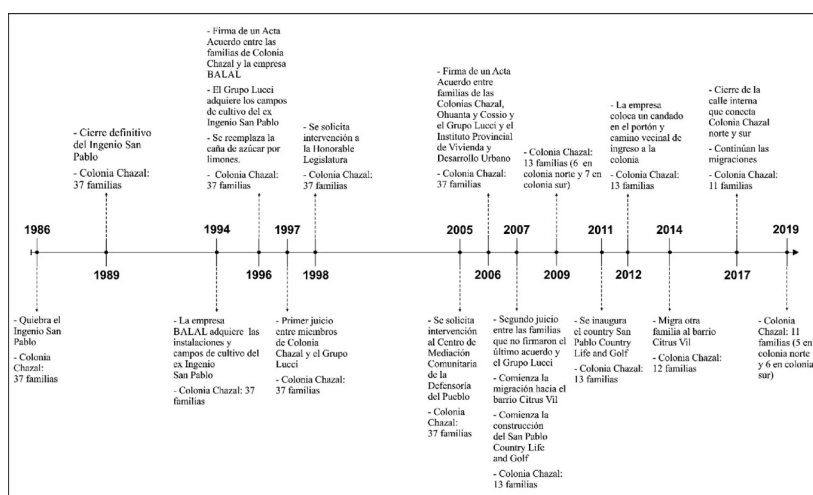
Posteriormente, en 2017 la empresa cerró definitivamente la calle interna del country que conectaba a las colonias norte y sur. Esta situación

<sup>22</sup> Las viviendas de la colonia cuentan con medidor de luz, número de padrón municipal e inmobiliario provincial, pero no con agua potable.

profundizó aún más los conflictos existentes, ya que a partir de ese momento los residentes de la Colonia Chazal sur sólo pueden ingresar a sus casas por alguna de las dos porterías de acceso al country. Un vecino de la Colonia Chazal norte explicaba “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” (A. M. 1, 2018:). Del mismo modo, tampoco pueden recibir visitas, constató un habitante de la Colonia Chazal sur “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” (S. D., 2018).<sup>23</sup>

En la figura 3 se presenta información cronológica en la que se mencionan las principales situaciones socio-espaciales conflictivas que se suscitaron en torno al uso del territorio desde la quiebra del exingenio San Pablo hasta la actualidad. Las mismas se enmarcan en un contexto en el que la interacción entre la empresa y los habitantes de la colonia fue empeorando progresivamente. Los relatos de los entrevistados ponen de

**Figura 3**  
**Línea de tiempo con las principales situaciones socio-espaciales detectadas**



Fuente: elaboración propia, 2018 y 2019.

<sup>23</sup> Ante esa situación los miembros de la colonia efectuaron un acta mediante escribano público para denunciar que “personal del ‘country San Pablo’ procedió a cerrar, mediante alambre de púas y postes de madera, el sector sur del camino vecinal que comunicaba todas las casas de la colonia colocando un cartel de ‘Propiedad Privada’ dejando incomunicados los sectores norte y sur de la misma” Actuación Notarial, 10/03/2017 (Colegio de Escribanos de Tucumán, 2017).

manifiesto estas situaciones, tal como lo relata un habitante de la Colonia Ohuanta: “Lucci [haciendo referencia al fundador de la empresa] nos dijo que no nos iban a sacar de nuestras casas [haciendo referencia a las familias de las distintas colonias], sin embargo, cuando él muere y sus hijos quedan a cargo, lo primero que hicieron fue tratar de sacarnos” (R. L., 2018); mientras que habitantes de la Colonia Chazal norte y sur, respectivamente, comentaron que: “los dueños del country no quieren que la gente de Chazal trabaje adentro” (A. Ma., 2018); y “les dicen a los dueños de los lotes que no nos contraten porque estamos en juicio” (S. D., 2018).

### **Conclusiones “Cada vez cuesta más, porque cada vez somos menos...”<sup>24</sup>**

Desde su surgimiento, las urbanizaciones cerradas tienden a instalarse sobre terrenos agrícolas (activos o abandonados) o en lotes sin una función específica, por lo general en áreas de expansión urbana que finalmente terminan incorporándose a la ciudad, dado su rápido proceso de crecimiento. El emprendimiento residencial San Pablo Country Life and Golf pareciera no estar exento de esta situación. Sin embargo, su localización en un área específica de la ciudad, fuertemente vinculada hasta hace unos años con la actividad agrícola, en la que residen desde las primeras décadas del siglo XX habitantes de una excolonia azucarera, le imprime al campo de investigación sobre estos emprendimientos residenciales cerrados, una nueva característica.

Un sector del área donde se construye el country está ocupada por las familias de la Colonia Chazal, quienes, aún después del cierre del ingenio San Pablo, permanecen en sus tierras contando con innegables derechos posesorios, dados por tiempo de permanencia en esas tierras. Así es que la co-existencia en un mismo territorio, del country y la colonia, esconde una serie de particularidades que le son propias y es el resultado de las relaciones de poder desiguales desplegadas en torno al proceso de construcción del territorio.

El análisis de las disputas espaciales y sociales resultantes conduce a comprender las lógicas de construcción y expansión urbana presentes en este sector de la ciudad. La instalación de urbanizaciones cerradas en el territorio, además de incidir en la forma en que se expande el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, pone de manifiesto diversos conflictos socio-espaciales que se vinculan con las asimetrías de poder para construirlo.

<sup>24</sup> Esta cita es parte de lo que la Agencia de Prensa Alternativa (APA, 2014), reportó sobre la disputa de la Colonia Chazal (norte y sur).

Luego de más de dos décadas de conflictos, la situación continúa vigente y no parece haber en el horizonte cercano una solución concreta. La circunstancia descrita en torno a la Colonia Chazal evidencia la existencia de lógicas de producción urbana expulsivas. Las relaciones de poder históricas establecidas se manifiestan en las estrategias (muchas veces violentas) implementadas por los grupos sociales dominantes para expulsar del territorio a los sectores empobrecidos. Como explica Haesbaert (2013: 25) "el poder no se considera como una capacidad o un objeto, como algo que se pueda tener, sino como una relación de fuerzas [y de relaciones sociales y simbólicas], aunque muy desigual".

Así, las distintas relaciones de poder identificadas modifican la impronta del territorio —de rural a urbana— y el patrón tradicional de segregación residencial; dejando en evidencia la incidencia dominante de los agentes privados en la construcción del territorio, la falta de una participación activa —y en muchos casos cómplice— del Estado, en la regulación de los conflictos sociales resultantes. El acuerdo entre el Estado, a través del IPVyDU, y el privado, a través del grupo empresarial, es un ejemplo de esto. El desarrollo y la mejora del área fue el resultado de las relaciones y los convenios entablados entre ambos actores sociales con el objetivo de resolver sus propias necesidades, dejando de lado las demandas de los habitantes de la Colonia Chazal. El Estado, a través de la ejecución de un plan de vivienda para relocalizar a las familias de la colonia, participa en la reproducción de la segregación socio-espacial al no haber previsto la instalación en el barrio Citrusvil de algunos servicios básicos indispensables, como conexión al sistema de tratamiento de efluentes cloacales y gas natural; recolección periódica de residuos sólidos urbanos; accesos adecuados y en buenas condiciones (sobre todo en la época estival, de noviembre a marzo, aproximadamente); acceso fluido al transporte público de pasajeros y la cercanía a establecimientos públicos educativos y de salud.<sup>25</sup> Como explica Sabatini (2006: 19) "siempre existe alguna participación del Estado en la producción de la segregación".

La conjunción de situaciones analizadas en este artículo conduce entender a este caso como un microproceso de transformación y refuncionalización rururbana. Se caracteriza por su localización en una franja de expansión (en el marco de un proceso de transición rural-urbana), la superposición de islas de pobreza y riqueza, la simultaneidad de cotidianidades y las relaciones de poder desiguales y asimétricas con un consecuente proceso de resistencia.

<sup>25</sup> Los municipios y comunas rurales de Tucumán estiman que el umbral adecuado de recorrido para acceder a establecimientos públicos educativos y de salud es entre 500 y 750 metros.



Pese a la co-existencia de diferentes grupos en un mismo espacio, la distancia social que los separa es cada vez más amplia y los límites que se establecen son una metáfora de los procesos sociales que actúan en el territorio. 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 violencia con la que se produce la fragmentación y la segregación en la ciudad. El surgimiento y la consolidación de este tipo de situaciones representan otra cara de la fragmentación y polarización, y pone de manifiesto, tal como lo plantean los modelos de la ciudad latinoamericana, la profundización de la desigualdad.

### Fuentes consultadas

APA (Agencia de Prensa Alternativa) (2014), “San Pablo-conflicto vivienda”, *APA*, 6 de octubre, videos, <<https://www.youtube.com/watch?v=xGTWzH-N-ek>>, 18 de abril de 2018.

Archivo General de la Nación, Argentina, Departamento Documentos Fotográficos. Fondo: Acervo Audiovisual y Sonoro, Serie Repositorio Gráfico, Caja N° 559, N° de inventario 220136, Caja N° 3035, N° de inventario 138162.

Boldrini, Paula; Malizia, Matilde y Paolasso, Pablo (2018), “El análisis intra-urbano: fragmentación y crecimiento en islas”, en Matilde Malizia, Paula Boldrini y Pablo Paolasso (comps.), *Hacia otra ciudad posible. Transformaciones urbanas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán*, Buenos Aires, Café de las ciudades, pp. 47-86.

Bolsi, Francisco (2008), “Orígenes, estrategias familiares y reproducción social de la elite tucumana. Una aproximación a través del análisis comparado de las familias Posse y Nougues, 1830-1930”, *Revista de Historia Americana*, núm. 139, Ciudad de México, Instituto Panamericano de Geografía e Historia, pp. 135-168.

Bolsi, Alfredo (2000), “Población, azúcar e industria rural en Tucumán, Argentina”, *Geographica*, núm. 38, Zaragoza, Universidad de Zaragoza, pp. 93-121.

- Bolsi, Alfredo y D'Arterio, Patricia (2001), *Población y azúcar en el Noroeste Argentino: mortalidad infantil y transición demográfica durante el siglo XX*, Tucumán, Universidad Nacional de Tucumán.
- Borsdorf, Axel (2003), "La segregación socio-espacial en ciudades Latinoamericanas: el fenómeno, los motivos y las consecuencias para un modelo del desarrollo urbano en América Latina", en José Luis Luzón, Christoph Stadel y César Borges (comps.), *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*, Barcelona, Universidad de Barcelona, pp. 129-142.
- Cabrales-Barajas, Luis Felipe (comp.) (2002), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara y UNESCO.
- Campi, Daniel y Bravo, María Celia (1999), "La agroindustria azucarera en Argentina. Resumen historiográfico y fuentes", *América Latina en la historia económica*, 6 (11), Ciudad de México, Instituto de Investigaciones Dr. José María Luis Mora, pp. 73-93, doi:<http://dx.doi.org/10.18232/alhe.v6i11.240>
- Clichevsky, Nora (2003), "Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunos interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina", Serie Medio Ambiente y Desarrollo, núm. 75, Santiago de Chile, Naciones Unidas-CEPAL-División de Desarrollo Sostenible y Asentamientos Humanos.
- Colegio de Escribanos de Tucumán (2017), "Actuación Notarial N° 01165362", 20 de marzo, Tucumán, Argentina.
- Contexto (2012), "Familias 'prisioneras' del Country San Pablo denunciaron amenazas de una vocera de la Fundación Lucci", *Contexto*, 24 de octubre, La Plata, s/p.
- Periódico Móvil* (2016), "En la zona de Los Toboganes un auto fue tragado por la tierra y el lodo", *Periódico Móvil*, 13 de mayo, Tucumán, información general, <<https://www.periodicomovil.com/nota/auto/3855/zona-toboganes-auto-fue-tragado-tierra-lodo.html>>, 26 de febrero de 2020.
- El Siglo* (2006), "Un sistema alternativo para la resolución de problemas. Un conflicto se resolvió luego de 20 años", *El Siglo*, 22 de diciembre, Tucumán, sociedad, pp. 7.

- Fundación OSGeo (2018), “QGIS” [software libre], versión 3.4 LTR madeira, Beaverton, Fundación OSGeo.
- Giarraca, Norma (1999), “Trabajo y trabajadores en la actividad cañera de Tucumán”, *Estudios del trabajo*, núm. 17, Buenos Aires, Universidad Nacional de La Plata, pp. 25-48.
- Girola, Florencia (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*, núm. 43, Madrid, Asociación de Antropólogos Iberoamericanos en Red, pp. 1-24.
- Geoportal del Instituto Geográfico Nacional (2017), “Red Vial Nacional”, Buenos Aires, Instituto Geográfico Nacional, <<https://geoportal.ign.gob.ar/>>, 15 de marzo de 2018.
- Google (2018), “Google Earth Pro”, [software libre], version 7.0.3.8542, Massachuset, Google.
- Guy, Donna (2008), *Política azucarera Argentina: Tucumán y la generación del ochenta*, Tucumán, Editorial de la Universidad Nacional de Tucumán.
- Haesbaert, Rogerio (2013), “Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad”, *Cultura y representaciones sociales*, 8 (15), Ciudad de México, Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 9-42.
- Hidalgo, Rodrigo y Borsdorf, Axel (2005), “Barrios cerrados y fragmentación urbana en América Latina: estudio de las transformaciones socio-espaciales en Santiago de Chile (1990-2000)”, en Rodrigo Hidalgo y Axel Borsdorf (eds.), *Transformaciones urbanas y procesos territoriales. Lecturas del nuevo dibujo de la ciudad latinoamericana*, Santiago de Chile, Pontifica Universidad Católica de Chile, pp. 105-121.
- Hidalgo-Dattwyle, Rodrigo; Salazar-Barrows, Alejandro y Álvarez-Correa, Lily (2003), “Los condominios y urbanizaciones cerradas como nuevo modelo de construcción del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000)”, *Scripta Nova*, 7 (146), Barcelona, Universidad de Barcelona, <[http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(123\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(123).htm)>, 18 de septiembre de 2018.

Honorable Legislatura de Tucumán (1998a), "Resolución 118-5/98", 27 de noviembre, Tucumán, Poder Ejecutivo de Tucumán.

Honorable Legislatura de Tucumán (1998b), "Nota 240-4/98", 24 de noviembre, Tucumán, Poder Ejecutivo de Tucumán.

Honorable Legislatura de Tucumán (1996), "Acta Acuerdo", 22 de abril, Tucumán, Poder Ejecutivo de Tucumán.

Janoschka, Michael y Glasze, Georg (2003), "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico", *Ciudades*, núm. 59, Puebla, Red Nacional de Investigación Urbana, pp. 9-20.

Janoschka, Michael (2002), "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", *EURE, Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 28 (85), Santiago de Chile, EURE, pp. 11-29.

Kappelle, Maarten y Brown, Alejandro (2001), *Bosques nublados del neotrópico*, Santo Domingo de Heredia, Instituto Nacional de Biodiversidad.

*La Gaceta* (2009), "Un nuevo estilo de vida", *La Gaceta*, 17 de noviembre, Tucumán, información general, <<https://www.lagaceta.com.ar/nota/352833/informacion-general/nuevo-estilo-vida.html>>, 14 de mayo de 2019.

López-Levi, Liliana y Rodríguez-Chumillas, Isabel (2004), "Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid", *Perspectivas Urbanas*, núm. 5, Barcelona, Universidad Politécnica de Catalunya, pp. 21-32.

Malizia, Matilde (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), Ciudad de México, El Colegio de México, pp. 103-133.

Malizia, Matilde (2011), "Countries y barrios privados en el Gran San Miguel de Tucumán. Efectos y contrastes sociales (Base de datos)", tesis de doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán, Tucumán.

- Malizia, Matilde; Boldrini, Paula y Paolasso, Pablo (2018), *Hacia otra ciudad posible. Transformaciones urbanas en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán*, Buenos Aires, Café de las Ciudades.
- Malizia, Matilde y Paolasso, Pablo (2009), “Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana”, *Estudios Demográficos y Urbanos*, núm. 72, Ciudad de México, El Colegio de México, pp. 583-613.
- Malizia, Sebastián; García Moritán, Matilde y Brown, Alejandro (2014), *Bitácora La ruta del azúcar. 200 años promoviendo el desarrollo regional*, Tucumán, Ediciones del Subtrópico.
- Marradi, Alberto; Archenti, Nélica y Piovani, Juan Ignacio (2012), *Metodología de las ciencias sociales*, Buenos Aires, CENGAGE Learning.
- Mertins, Günter (2011), “La informalidad en la megaciudades de América Latina: ¿Hoy una regularidad?”, ponencia presentada en la Pre-conferencia del Congreso de la Unión Geográfica Internacional “Fenómenos informales clásicos en la megaciudad latinoamericana”, 10 y 11 de noviembre, Valparaíso.
- Mertins, Günter (2003/2004), “Ciudades Nuevas-Ciudades privadas”, *Población & Sociedad*, núm. 10/11, Tucumán, Fundación Yocavil, pp. 183-192.
- NASA (2011), “Modelo de elevación digital ALOS PALSAR DEM 15m”, Estados Unidos, NASA.
- Nassif, Silvia (2015), “Condiciones de vida y subjetividad de los obreros de la agro-industria azucarera tucumana hacia la década de 1960”, *Revista Nuestro NOA*, núm. 6, San Salvador de Jujuy, Universidad Nacional de Jujuy, pp. 77-120.
- Neiman, Guillermo y Quaranta, Germán (2015), “Los estudios de caso en la investigación sociológica”, en Irene Vasilachis de Gialdino (coord.), *Estrategias de investigación cualitativa*, Buenos Aires, Gedisa editorial, pp. 231-238.
- Paterlini de Koch, Olga (1981), “Los ingenios azucareros tucumanos”, *2C: Construcción de la Ciudad*, núm. 19, Barcelona, Grupo 2C, pp. 38-41.

- Paolasso, Pablo; Malizia, Matilde y Longhi, Fernando (2011), "Vulnerabilidad y segregación socio-espacial en el Gran San Miguel de Tucumán", en Adrián Vergara Durán (ed.), *Vulnerabilidad en grandes ciudades de América Latina*, Barranquilla, Universidad del Norte, pp. 50-71.
- Prada-Trigo, José (2010), "Las *gated communities* como expresión de los nuevos contextos urbanos y socioculturales: un estado de la cuestión", *Ángulo Recto. Revista de estudios sobre la ciudad como espacio plural*, 2 (2), Madrid, Grupo de investigación La aventura de viajar y sus escrituras. Los libros de viajes en el mundo románico, pp. 19-30.
- Pucci, Roberto (2007), *Historia de la destrucción de una provincia: Tucumán 1966*, Buenos Aires, Ediciones del Pago Chico.
- Rainer, Gerhard y Malizia, Matilde (2014), "Los countries en el country. Migración de amenidad, vino de altura y urbanizaciones cerradas en Cafayate (Salta, Argentina)", *Journal of Latin American Geography*, 13 (1), Texas, Conference of Latin American Geography and The University of Texas Press, pp. 39-66.
- Roitman, Sonia (2016), "Urbanizaciones cerradas a escala planetaria", *Prospectiva. Revista de Trabajo Social e Intervención Social*, núm. 21, Cali, Universidad del Valle, pp. 13-22.
- Rozenzvaig, Eduardo (1986), *Historia social de Tucumán y del azúcar. El Ingenio*, Tucumán, Universidad Nacional de Tucumán.
- Sabatini, Francisco (2006), *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*, Santiago de Chile, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Salim Grau, Jaqueline (2008), "El paisaje agroazucarero de San Pablo en Tucumán. Cuestiones en torno a su refuncionalización y patrimonialización", ponencia presentada en el I Seminario de Patrimonio Agroindustrial. Paisajes culturales del vino, el pan, el azúcar y el café, 13 al 15 de mayo, Mendoza.
- Subsecretaría de Planificación Urbano de la Municipalidad San Miguel de Tucumán (2014), "Límites jurídicos administrativos y polígonos del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán", Tucumán, Municipalidad de San Miguel de Tucumán.

Sobarzo-Miño, Oscar Alfredo (2002), “Los condominios horizontales en Presidente Prudente, Brasil”, en Luis Felipe Cabrales Barajas (comp.), *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara y UNESCO, pp. 423-439.

*Tres Líneas* (2013), “Grave conflicto en el Country San Pablo: denuncian ataque a familias”, Tres Líneas, 14 de noviembre, Tucumán, Desarrollo Tres Líneas S. A., s/p, <<http://www.treslineas.com.ar/grave-conflicto-country-pablo-denuncian-ataque-familias-n-992276.html>>, 25 de agosto de 2019.

Svampa, Maristella (2004), *La brecha urbana. Countries y barrios privados*, Buenos Aires, Capital intelectual.

Vidal Koppmann, Sonia (2007), “Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia”, tesis doctoral, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Buenos Aires.

Villar Lama, Arsenio y García Martín, Miguel (2016), “Ciudad segregada en España: urbanizaciones cerradas en Valencia y Sevilla”, *Revista INVI*, 31 (86), Santiago de Chile, Instituto de la Vivienda (INVI), Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad de Chile, pp. 145-177.

Villareal, Federico (2013), “Entender el territorio desde las relaciones de poder a través de un estudio de caso”, ponencia presentada en las X Jornadas Nacionales y II Internacionales de Investigación y Debate, II Encuentro Sudamericano de Estudios Agrarios. Actores, estrategias y poder en el mundo rural. Argentina y Brasil (siglos XIX y XX), 28-30 de mayo, Buenos Aires.

Wehrhahn, Rainer y Raposo, Rita (2006), “The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain: Lisbon and Madrid”, en Georg Glasze, Chris Webster y Klaus Frantz (eds.), *Private cities: global and local perspectives*, Nueva York, Routledge, pp. 167-186.

Woods, Michael (2007), “Engaging the global countryside: globalization, hybridity and the reconstitution of rural place”, *Progress in Human Geography* 31 (4), California, SAGE journals, pp. 485-507.



## **Entrevistas grupales**

Entrevista grupal 1 (2015), "Entrevista grupal a habitantes de la Colonia Chazal norte", entrevistado por Matilde Malizia y periodistas de Agencia de Prensa Alternativa, [presencial], Tucumán, 23 de agosto de 2015.

Entrevista grupal 2 (2015), "Entrevista grupal a habitantes de Colonia Chazal sur", entrevistado por Matilde Malizia y periodistas de Agencia de Prensa Alternativa, [presencial], Tucumán, 15 de septiembre de 2015.

## **Entrevistas individuales**

F. A. (2010), "Entrevista a ingeniero civil, vecino de urbanización cerrada", entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 8 de enero de 2010.

A. M. 1 (2018), "Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte", entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 4 de octubre de 2018.

A. M. 2 (2018), "Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte", entrevistado por Matilde Malizia [presencial], Tucumán, 25 de octubre de 2018.

A. G. 1 (2018), "Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte", entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 4 de octubre de 2018.

A. G. 2 (2018), "Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte", entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 25 de octubre de 2018.

A. Ma. (2018), "Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte", entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 4 de octubre de 2018.

H. S. (2018), "Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte", entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 11 de octubre de 2018.

- A. Q. (2018), “Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal sur”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 11 de octubre de 2018.
- S. D. (2018), “Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal sur”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 11 de octubre de 2018.
- R. L. (2018), “Entrevistando a habitantes de la Colonia Ohuanta”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 13 de noviembre de 2018.
- G. L. (2018), “Entrevistando a habitantes de la Colonia Ohuanta”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 13 de noviembre de 2018.
- Germán Schilman Inmobiliaria & Emprendimientos (2018), “Entrevistando a desarrolladores inmobiliarios”, entrevistado por Matilde Malizia [presencial], Tucumán, 18 de octubre de 2018.
- D. L. (2019), “Entrevista a representantes del Grupo Lucci”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 8 de mayo de 2019.
- A. G. (2019), “Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 31 de julio de 2019.
- L. G. (2019), “Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 5 de agosto de 2019.
- A. M. (2019), “Entrevistando a habitantes de la Colonia Chazal norte”, entrevistado por Matilde Malizia, [presencial], Tucumán, 17 de agosto de 2019.

*Recibido:* 11 de octubre de 2019.

*Reenviado:* 27 de marzo de 2020.

*Aceptado:* 1 de abril de 2020.

**Matilde Malizia.** Doctora en Ciencias Sociales por la Universidad Nacional de Tucumán (Argentina). Es investigadora asistente en el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet, Argentina) con lugar de trabajo en el Instituto de Investigaciones Territoriales y

Tecnológicas para la Producción del Hábitat, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Universidad Nacional de Tucumán. Sus líneas de investigación son las manifestaciones de la desigualdad residencial y los procesos de crecimiento, expansión y transformación de las ciudades intermedias, las urbanizaciones cerradas, la centralidad y los procesos de movilidad. Entre sus últimas publicaciones destacan, como autora y compiladora: *Hacia otra ciudad posible. Transformaciones urbanas recientes en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán*, Buenos Aires, Café de las Ciudades (2018); como coautora: “Historia de un crecimiento desigual: el proceso de expansión del aglomerado Gran San Miguel de Tucumán (Noroeste Argentino)”, *Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía*, núm. 25, Buenos Aires, Centro de Investigaciones Geográficas (CIG)-Instituto de Geografía, Historia y Ciencias Sociales (IGEHCs)-la Facultad de Ciencias Humanas UNCPBA/Conicet, pp. 1-23 (2019), y como coautora: “Crónica de una fragmentación anunciada. Procesos de expansión y modelo urbano para el aglomerado Gran San Salvador de Jujuy (noroeste argentino)”, en Pablo Paolasso, Fernando Longhi y Guillermo Velázquez (coords.), *Desigualdades y fragmentación territorial en la Argentina durante la primera década del siglo XXI*, Buenos Aires, Imago Mundi, pp. 151-181 (2019).