

PROCESOS DE URBANIZACIÓN, POLÍTICAS PÚBLICAS Y GENERACIÓN DE RENTA DEL SUELO EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA, ARGENTINA**PROCESSES OF URBANIZATION, PUBLIC POLICIES AND GENERATION OF LAND RENT IN CÓRDOBA CITY, ARGENTINA****Julieta María Capdevielle¹****Resumen**

El espacio urbano constituye una dimensión clave de la vida social y, por lo tanto, un eje transversal a tener en cuenta a la hora de reflexionar sobre las relaciones de poder y la desigualdad (SEGURA, 2014). Particularmente, en América Latina la gran riqueza del suelo urbano proviene de privilegios de localización creados colectivamente pero acaparados por grupos privados (MORALES-SCHECHINGER, 2005). Partimos de considerar que las dinámicas de explotación de clase no son sólo reconocibles en los lugares de trabajo, sino también en otras formas de extracción de excedentes (precio de suelo, alquileres, etc.) en el medio de reproducción que es la ciudad (MANSILLA, 2013). En una primera instancia, abordamos las discusiones sobre la naturaleza conceptual de las rentas de suelo. Luego, analizamos las transformaciones urbanas que tuvieron lugar en la ciudad de Córdoba, Argentina, centrando la mirada en las políticas públicas implementadas y sus incidencias en la distribución y redistribución de la renta urbana. Finalmente, reflexionamos la incidencia de dichas políticas. Para tal fin, la estrategia metodológica consistió en el análisis de bibliografía específica y datos provenientes de fuentes secundarias (documentos de los organismos públicos, páginas web de las empresas y notas periodísticas).

Palabras clave: Renta del Suelo Urbano; Desigualdades; Clases Sociales; Políticas Públicas; Estado.

Summary

Urban space is a key dimension of social life and, therefore, a transversal axis to be taken into account when reflecting on power relations and inequality (SEGURA, 2014). Particularly, in Latin America, the great wealth of urban land comes from collectively created location privileges but monopolized by private groups (MORALES-SCHECHINGER, 2005). We start by considering that the dynamics of class exploitation are not only recognizable in workplaces, but also in other forms of extraction of surpluses (land prices, rents, etc.) in the reproduction medium that is the city (MANSILLA, 2013). In the first instance, we discuss the conceptual nature of land rents. Then, we analyze the urban transformations that took place in the city of Cordoba, Argentina, focusing on the public policies implemented and their impact on the distribution and redistribution of urban income. Finally, we reflect on the impact of these policies. To this end, the methodological strategy consisted in the analysis of specific bibliography and data from secondary sources (documents of the public organisms, web pages of the companies and journalistic notes).

Keywords: Urban Land Rent; Inequalities; Social Classes; Public Policies; State.

¹ Doctora por el Centro de Estudios Avanzados de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina, asimismo realizó sus estudios de Licenciatura en la Escuela de Ciencias de la Información de la Universidad Nacional de Córdoba. Investigadora Asistente del Consejo Nacional de Ciencia y Técnica de la Nación (CONICET). Profesora Adjunta de la materia "Sociología" y del Seminario "Sociología de las Problemáticas Urbanas" de la Licenciatura de Geografía de la Universidad Nacional de Córdoba. Miembro del programa "Reproducción social y dominación: la perspectiva de Pierre Bourdieu." E-mail: julietacapdevielle@gmail.com

INTRODUCCIÓN

La urbanización latinoamericana se caracteriza, en general, por dramáticas desigualdades sociales, materializadas en la distribución territorial de las distintas clases sociales (CICCOLELLA Y BAER, 2011) y en el acceso diferencial a los servicios urbanos, entre otros fenómenos. Por esto, consideramos necesario analizar cómo los procesos de urbanización inciden en la producción y reproducción de las desigualdades sociales (SEGURA, 2014). Desde esta mirada, las dinámicas de explotación de clase no se limitan a la extracción de plusvalía² en los ámbitos laborales, sino que se prolongan sobre otras formas de extracción de excedentes (precio de suelo, alquileres, etc.) que otorgan a la ciudad un lugar clave (MANSILLA, 2013).

Históricamente, las metrópolis han sido sitios de producción de bienes y servicios con una diversificación progresiva, espacios edificados para la vida pública y privada, para el trabajo y el ocio, las infraestructuras, entre otros. Por esto, es posible considerarlas como un sistema gigantesco de recursos, construidos, en su mayor parte, por el hombre. Éstos no se encuentran en todas partes y, por consiguiente, su disponibilidad depende, entre otras cosas, de la accesibilidad y la proximidad (HARVEY, 2007a). De allí que las diferentes localizaciones, al interior de las ciudades se conviertan en espacios codiciados, valorados y disputados. En ese marco, el mercado de suelo constituye un elemento central del proceso de generación y distribución inequitativa del ingreso³ y el principal factor determinante de la distribución territorial de las clases sociales (CICCOLELLA Y BAER, 2011). Así, las diferencias entre precios del suelo representa una de las dimensiones fundamentales de las desigualdades urbanas, asociadas al proceso de generación, apropiación y utilización de la valorización de la tierra (BROWN, 2001). El crecimiento vertiginoso de las ciudades – hecho posible con el aporte de importantes recursos por parte del Estado tiende a generar un incremento general del precio del suelo y aumentos extraordinarios en áreas específicas, brindando a un puñado de propietarios, que tienen en esto un papel absolutamente pasivo, grandes márgenes de ganancias (JARAMILLO, 2011). De este modo, como sostiene Harvey (2007a), los cambios en la forma espacial de las ciudades constituyen uno de los “mecanismos ocultos” de redistribución

² Por excelencia, la plusvalía es una categoría que designa el *proceso de valorización* en el modo de producción capitalista. En otras palabras, designa la meta del proceso de producción: acrecentar el valor de cambio. La plusvalía no es ni más ni menos que el sobre-trabajo, es decir, la extracción del sobre-trabajo por parte del capitalista (BALIBAR, 1969).

³ Entendemos por *ingreso* el dominio de cada persona sobre el uso de los recursos escasos de una sociedad, en otras palabras, su aumento neto de poder económico entre dos puntos del tiempo. “Por lo tanto, el ingreso es la suma de 1) el valor de mercado de los derechos ejercidos en el consumo y 2) el cambio en el valor de acumulación de derechos de propiedad entre el principio y el fin del período en cuestión” (HARVEY, 2007a:49).

desigual del ingreso. Mecanismos que normalmente aumentan las desigualdades en vez de reducirlas. Es decir, el funcionamiento del mercado de suelo tiende a exacerbar la distribución inadecuada e injusta del espacio urbano, alimentando nuevamente la distribución inequitativa de oportunidades y cerrando así el círculo que empuja a una distribución del ingreso aún más desigual (MORALES- SCHECHINGER, 2005).

En ese marco, el objetivo de este trabajo es analizar las políticas públicas de regulación de uso del suelo en la ciudad de Córdoba, Argentina, y su incidencia en la distribución y re-distribución de la renta urbana.

La estrategia metodológica consistió en el análisis de bibliografía específica y datos provenientes de fuentes secundarias (documentos de los organismos públicos –sesiones legislativas del Estado Municipal-, páginas web de las empresas y notas periodísticas).

En el primer apartado, nos introducimos, al debate teórico sobre la renta urbana y su apropiación desigual. Para esto, nos valemos de los aportes de autores como Jaramillo (2009 y 2011); González (2011); Cuenya y Corral (2011); Cuenya (2012); y Rodríguez (2014).

En el segundo apartado analizamos las políticas de uso y regulación del suelo urbano en la ciudad de Córdoba. En los últimos años, la política municipal se ha caracterizado por la puesta en marcha de una multiplicidad de convenios urbanísticos entre el Municipio y los grupos empresariales. Estos convenios han implicado excepciones en las normativas vigentes – incorporación del suelo rural a la expansión urbana, cambio de uso y mayor aprovechamiento del suelo-. Al mismo tiempo, el Estado Municipal y Provincial implementaron diversas acciones urbanísticas -privatización de espacios públicos y realización de obras públicas- que generaron una sobre-ganancia apropiada principalmente por los agentes empresariales. En este sentido, entendemos que el proceso de producción y configuración del espacio urbano se caracteriza por una articulación cada vez más estrecha entre el Estado y los grupos empresariales (CAPDEVIELLE, 2014) que nos permite designarlo, como lo hizo Harvey (2007b),) *urbanismo neoliberal⁴ pro empresarialista*.

⁴ Harvey (2005) considera que el neoliberalismo es ante todo: “[...] una teoría de práctica político-económica que afirma que la mejor manera de promover el bienestar del ser humano consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales de un individuo dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada fuertes, mercados libres y libertad de comercio (HARVEY, 2005:6). Una de las condiciones clave para contar con un contexto de libertad empresarial susceptible de promover el bienestar en términos neoliberales, está dado por el rol del Estado. Al decir de Harvey (2005:7), “el papel del Estado es crear y preservar el marco institucional apropiado para el desarrollo de estas prácticas”. Asimismo, afirma que “la intervención estatal de los mercados debe ser mínima”.

Por último, analizamos la incidencia de dichas políticas sobre el espacio urbano cordobés y concluimos que las políticas públicas implementadas en el período analizado (regulación del uso del suelo, convenios públicos- privados, privatización de espacios públicos) han profundizado las desigualdades sociales y habitacionales al garantizar la apropiación de la renta urbana en mano de los grupos empresariales.

RENTA DEL SUELO ¿QUÉ Y PARA QUIÉN?

De modo general, la renta del suelo se define como una porción de la riqueza socialmente producida que los terratenientes, en virtud de su condición de propietarios de un bien no producido por nadie pero escaso y necesario (el suelo, soporte de actividades) están en condiciones de reclamarlo para sí a cambio de ponerlo a disposición de quienes desean utilizarlo para un determinado fin, sea este fin económico o de otra índole. En esencia, la renta adquiere una magnitud proporcional al beneficio otorgado por la localización ventajosa de unos terrenos en comparación con la de otros. Por ejemplo, cuando un terreno es muy caro es porque “procura muchas ventajas y tiene mucha demanda” (RODRÍGUEZ, 2014).

Las Rentas del suelo urbano

La teoría de la Renta, originalmente desarrollada para explicar las variaciones en el precio del suelo agrícola-rural, fue más tarde adaptada al abordaje de contextos urbanos. En esta dirección, se orientan los aportes clásicos de Lipietz (1982) y Topalov (1979). Sin embargo, como lo considera Rodríguez (2014), es la de Samuel Jaramillo la clasificación más acabada y sistemática de las rentas del suelo urbano, incluye una explicación de cómo estas rentas intervienen en la modelización de los precios del suelo. En la ciudad, a diferencia de las zonas rurales, la articulación del suelo a las dinámicas productivas es “compleja”.

En las aglomeraciones aparecen dos tipos de rentas: las primarias, ligadas a la construcción, y las secundarias, relacionadas con las actividades o usos urbanos (GONZÁLEZ, 2011). Jaramillo (2009 y 2011) clasifica las Rentas Primarias en: Primarias Diferencial⁵ Tipo I, Primarias Diferencial Tipo II, Renta Absoluta; y, las Rentas Secundarias en: Diferencial de Comercio, Diferencial de Vivienda, de Monopolio de Segregación.

⁵Marx la denomina Renta diferencial porque está asociada a las condiciones diferenciales de los terrenos. Y agrega la categorización tipo I para referirse a que ella aparece con mayor nitidez cuando se aplica a montos de capital similares (JARAMILLO, 2009: 14)

Como es sabido, el carácter urbano de los terrenos no es una circunstancia que pueda ser reproducida de manera unilateral por un capital individual. En efecto, para poder sostener cualquier tipo de actividad urbana, se requiere un entrelazamiento espacial con un número muy considerable de otros inmuebles y actividades. Este es un resultado difícil de alcanzar por un capital aislado o, en su defecto, demasiado costoso. De este modo, si la demanda de espacio construido para usos urbanos es alta, los consumidores se ven obligados a pagar un sobre-precio que se traslada a la renta de los terrenos urbanos en general, denominada por Jaramillo (2011) *Renta Absoluta Urbana* (JARAMILLO, 2011). Cabe agregar que este tipo de renta es elevada sobre todo en grandes ciudades, con niveles considerables de ingresos *per cápita*, y en aglomerados con un crecimiento acelerado, como la ciudad de Córdoba.

El concepto *Rentas Diferencial Tipo I* alude a la “constructibilidad”, a las condiciones diferenciales para la producción del espacio ofrecidas por los terrenos. Las características geomorfológicas de los distintos lotes, sujeta la producción de un inmueble con características similares, se deba incurrir en costos diversos en transporte y provisión de servicios (JARAMILLO, 2011).

El concepto *Renta Diferencial Tipo II*, en cambio se vincula con la construcción en altura. Si bien el costo unitario por metro cuadrado edificado tiende a crecer en función de los niveles de altura, los consumidores están dispuestos a pagar un sobre-precio por ventajas de la localización del espacio construido (rentas secundarias). Por lo tanto, las mayores alturas se presentan en aquellos lugares donde el precio de mercado del espacio construido es elevado. Entonces, la acumulación de espacio construido en un lote con sobre-precio, multiplica la ganancia excepcional que el capitalista puede obtener en primera instancia en ese terreno, lo cual repercute en magnitudes adicionales de renta (JARAMILLO, 2011). En la ciudad de Córdoba este tipo de Rentas ha tenido una gran incidencia en la modulación de las magnitudes del precio de suelo. Los convenios urbanísticos -puestos en marcha a partir de 2008 de manera excepcional, y desde el 2012 en forma regular- implicaron excepciones en las normativas vigentes y generaron un mayor aprovechamiento del suelo, como analizaremos con mayor detenimiento en el siguiente apartado.

El concepto *Renta Diferencial de Vivienda* es mencionado por Jaramillo (2009 y 2011) para referirse a las sumas adicionales de dinero que los usuarios están dispuestos a pagar para acceder a lugares residenciales más ventajosos por su proximidad a los puestos de trabajo, los sitios de aprovisionamiento, esparcimiento, educación, etc.

En relación con este último tipo, se destaca, por último, el concepto *Renta monopolio de segregación* –especie de impuesto privado por la diferenciación social- que los consumidores

están dispuestos a pagar para habitar un lugar espacialmente segregado y con determinadas comodidades (*“amenities”, complementos*) y servicios (JARAMILLO, 2011). Incluimos dentro de estos dos tipos de renta los emprendimientos que pertenecen al universo de las llamadas *“torres country”*: objetos aislados de su entorno, despegados del tejido urbano, cerrados por paredes y rejas, con guardias de seguridad, torres de control y cámaras de vigilancia. De este modo, las empresas buscan construir y vender emprendimientos como lugares seguros donde se respira un *ambiente de distensión* frente a la ciudad como el espacio de la *inseguridad* y el caos. Al mismo tiempo, apuntan a construir un *estilo de vida distintivo* a través de un conjunto de equipamientos y servicios: canchas de *squash*, de tenis, básquet, piscinas cubiertas y climatizadas, centros comerciales, entre otros (CISTERNA y CAPDEVIELLE, 2015).

Sin duda, esta clasificación aporta a comprender que ninguna taxonomía logra explicar la complejidad del fenómeno urbano. Y quizás la raíz del “problema radique en la clase de bien que produce la ciudad. No es un bien homogéneo” (GONZÁLEZ, 2011:22).

TRANSFORMACIONES URBANAS DE LA CIUDAD DE CORDOBA

En este apartado, nos centramos en el desempeño y la incidencia de las políticas municipales de uso y regulación del suelo urbano en la ciudad de Córdoba. Buscamos analizar en qué medida las políticas inciden en las formas diferenciales y desiguales de distribución de la renta urbana; y, concomitantemente en la localización de las diferentes clases sociales en la ciudad.

Para esto, desde nuestra mirada, lo principal es interpretar a las políticas municipales de usos y regulación del suelo urbano en términos de conflictos, que se expresan en la lucha por la apropiación de capitales, intereses, espacios y derechos (RODRÍGUEZ, et. al., 2011). De este modo, consideramos que gran parte de la actividad política de la ciudad se configura como un modo de presionar y negociar en torno al uso y control de los <<mecanismos ocultos>> de redistribución del ingreso (HARVEY, 2007a). Como sostiene Bourdieu (2000:124) “las luchas por el espacio más cruciales tiene por apuesta última la política del Estado, que posee un inmenso poder sobre el espacio gracias a su capacidad de manejar el mercado de suelo, la vivienda y, también, en gran media, el trabajo y la escuela”. En este marco, “el resultado final de una política parece ser una construcción tejida desde las estrategias de los agentes, en torno a las condiciones sociopolíticas del contexto” (RODRÍGUEZ et al., op. cit.:25). La complejidad de agentes que intervienen en los procesos de implementación de las políticas, así como también sus sucesivas redefiniciones, se configuran en el entorno de los “entramados de intereses” que se delinean alrededor de cada

política. En ese marco, los agentes públicos y privados “toman decisiones sobre el uso de los recursos comunes en relación a un determinado problema” (RODRÍGUEZ et al., op. cit).

Ahora bien, la capacidad de los agentes que intervienen no es homogénea ni es independiente del contexto sociopolítico en el que se desenvuelven sus prácticas y las del resto de los agentes. En este sentido, es importante remarcar que no todas las dependencias estatales tienen la misma potestad de definir y regular los usos del suelo. En el caso argentino, los gobiernos Municipales, a través de distintas normativas, incide y regula de forma directa el uso del suelo urbano. El Municipio dispone de un poder jurídico que le permite cristalizar la estructura espacial a través de normas administrativas que regulan los procesos de creación y uso del suelo urbano, así como la ejecución de obras públicas y, con ello, incidir sobre el precio del suelo (CUENYA, 2012). Sin embargo, admitir que el Municipio se constituye en el principal ente público de regulación del suelo y subdivisión del espacio no implica que desconozcamos la multiplicidad de agentes sociales y políticos (provinciales y nacionales) que inciden en la formulación de políticas y en la transformación del espacio urbano. Algunos de éstos son:

1. Los grupos empresariales ligados a la industria de la construcción, urbanizadoras privadas o de la producción de componentes de la construcción.
2. Las asociaciones gremiales de la industria de la construcción.
3. Los colegios de profesionales.
4. Las empresas estatales y privadas de servicios públicos tales como EPEC, Ecogas, Aguas Cordobesas.
5. Los organismos no gubernamentales especializados en este campo.
6. Las asociaciones de pobladores, cooperativas, Mutuales, etc. Y las asociaciones de segundo grado o movimientos sociales ligados a las reivindicaciones del hábitat.
7. El poder Legislativo Provincial y el Consejo Deliberante de la ciudad que produce normativas de incidencia directas o indirectas en las problemáticas del hábitat.
8. El Gobierno Provincial, desde los Ministerios de Asuntos Institucionales, Ministerio de Solidaridad y Desarrollo Social y el de Obras Públicas, de quien depende la Dirección Provincial de la Vivienda.

En definitiva, consideramos que la formulación de políticas se inscriben en un campo de disputas de tres dimensiones: espacio de negociación entre agentes múltiples con poderes diferenciales; un terreno simbólica por la imposición de sentidos, y un espacio de transacción en términos de intercambio de intereses, donde el consenso será provisorio y referidos a asuntos puntuales (RODRÍGUEZ, et. al., op. cit.).

Como mencionamos, a partir de 2008, la política local se caracterizó por la puesta en marcha de multiplicidades de concertaciones público-privada entre el Municipio y los grupos empresariales. A través de las mismas el primero permite a los segundos excepciones a las normas de uso, ocupación y fraccionamiento del suelo. Sin embargo, fue con la promulgación de la Ordenanza de Convenios Urbanísticos 12077, en septiembre de 2012, cuando la liberación y flexibilización de la normativa urbanística alcanzó su punto máximo.

Son objetivos fundamentales de la regulación de los Convenios Urbanísticos: a) Instrumentar mecanismos jurídicos, administrativos, y económicos financieros, que doten al Gobierno Municipal de las herramientas de gestión para favorecer el desarrollo de la Ciudad, promoviendo la inversión privada, en concurrencia con los planes, programas, obras y acciones de interés público. b) Fomentar la cooperación entre los sectores públicos de distintas jurisdicciones y público – privado para la realización de proyectos, o la gestión de áreas o servicios urbanos. c) Alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en áreas de la Ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor afectación de recursos públicos. (Ordenanza Nº 12077, Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba, Argentina).

De este modo, el Convenio Urbanístico se convierte en el instrumento jurídico-administrativo que, al formalizar acuerdos entre el Estado Municipal y los grupos empresariales, garantiza un sistema de excepciones a las normas vigentes a cambio de una contraprestación –en obras, tierras o dinero en efectivo- que hace el privado a partir de la ganancia extraordinaria obtenida.

La puesta en función de tal instrumento implicó:

- 1) Cambios en el patrón de ocupación del suelo al incrementar su aprovechamiento (coeficiente de aprovechamiento del terreno y del suelo, capacidad constructiva, Factor de Ocupación Total (F.O.T)⁶, Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)⁷, usos, morfología, etc.) (Ver cuadro I) y generar ganancias extraordinarias por la vía de la excepción de las ordenanzas que establecen qué y cuánto se puede construir (CAPDEVIELLE, 2014a).

Un ejemplo de esto lo constituyen las llamadas *áreas especiales*, que subordinan y adaptan el plexo normativo vigente a la celebración de acuerdos público- privados. Tal es el caso de las Torres Capitalinas (Cañada y Costanera, área central) y el ex Batallón 141 (próximo a Ciudad Universitaria, área pericentral). Emprendimientos privados de viviendas y oficinas de gran escala

⁶ El Factor de Ocupación Total (FOT) es el coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, da como resultado la superficie total máxima edificable. Ese coeficiente depende la zonificación asignada por la Municipalidad de Córdoba para la zona donde se localiza el terreno.

⁷ El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) consiste en el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación, por sobre la cota del predio. El valor del FOS depende de la zonificación que el municipio adopta para la ubicación del terreno.

que se pactan en base a beneficiosas "licencias". El código de edificación vigente, custodiado por el Estado, otorga beneficiosas concesiones a cambio de la construcción, por parte del sector privado, de infraestructuras para la ciudad por parte del sector privado (espacio público, cloacas, agua, etc.), cuestión que rara vez se cumple (CAPDEVIELLE, CECONATO y MANDRINI, 2013).

Las ganancias extraordinarias que repercuten en la valorización del suelo generada por estos grandes proyectos tiene tres principales fuentes de origen: i) las inversiones en infraestructura realizada para acondicionar el área (obras viales y redes de servicios públicos) usualmente a cargo del sector público; ii) las modificaciones del régimen de usos del suelo y densidades edilicias para permitir la implementación de usos jerárquicos y un mayor aprovechamiento del suelo en edificación; iii) las inversiones realizadas en los predios por los agentes privados que desarrollan los emprendimientos inmobiliarios y construyen edificios de alta calidad (CUENYA, 2012).

Es decir, cuando se modifican las normativas urbanas y los terrenos pasan de un uso a otro superior y/o aumentan su capacidad de edificación, suben rápidamente los precios y se crean las condiciones propicias para prácticas especulativas orientadas a capturar esos incrementos de valor del suelo (CUENYA y CORRAL, 2011). De este modo, la "especulación inducida" o "especulación inmobiliaria"⁸ (JARAMILLO, 2003) que nace de la alianza entre el Estado Municipal y los grupos desarrollistas otorga a éstos ganancias superiores. En este sentido, el Estado Municipal parece ajustarse a los intereses privados en detrimento de las necesidades de los habitantes (BÚFFALO, 2008).

- 2) La incorporación del suelo rural o industrial en la expansión urbana que legitima con ello una extensión urbana *discrecional*, puesta al servicio de intereses privados (ver cuadro II). Este crecimiento expansivo de la ciudad hacia sus bordes, supuso y supone una concreta reestructuración de las periferias urbanas (CERVIO, 2015). Hasta el momento, suman un total de 1.741,2 hectáreas las que han sido modificadas su uso de zonas industrial, rural o de reserva verde a urbanizaciones residenciales⁹.

⁸ Estas especulaciones es típicamente ejercida por dos tipos de agentes: i) los promotores/ desarrolladores que compran el suelo a precios de un uso que arroja rentas moderadas y luego de su acción transformadora venden el espacio construido con los precios que corresponden a ese nuevo uso jerarquizado, es decir, con rentas superiores (JARAMILLO, 2003). Los desarrolladores combinan estrategias de capitalista productor (búsqueda de ganancias productivas), con la de especulador (captura de los incrementos de precio de los terrenos), puesto que el capitalista constructor se transforma también en propietario mientras dura el proceso de construcción de la obra. ii) el gobierno local, que invierte en obras de infraestructura para acondicionar el suelo y aprueba normativas asignando nuevos usos y coeficientes constructivos (CUENYA y CORRAL, 2011:30).

⁹ <http://www.lavoz.com.ar/politica/por-convenios-autorizaron-urbanizar-1741-hectareas>

En definitiva, estos convenios se constituyen, desde nuestra mirada, en una de las principales herramientas que orientan la institucionalidad estatal a la promoción de negocios privados. Así, el patrón de producción de estos proyectos urbanos contienen los rasgos que conceptualmente definen al empresarismo según Harvey (2007a): la alianza entre los sectores público y privado; empleo de una lógica estatal especulativa y el privilegio de iniciativas centradas en el lugar. A esto se asocian otros elementos que también caracterizan la estrategia público empresarial, tales como el modo corporativista de gestionar las decisiones vinculado directamente con la ausencia de participación ciudadana en los procesos de tomas de decisiones y control, y, la falta de transparencia en los procedimientos y rendiciones de cuentas (CUENYA y CORRAL, 2011).

Con ello, asistimos a un creciente proceso de mercantilización del ordenamiento territorial a cambio de dinero y bienes en función de las solicitudes de los grupos empresariales. En síntesis, los efectos de estas políticas aportan a la privatización del espacio público y a la pérdida de espacios verdes de la ciudad.

CONVENIOS URBANÍSTICOS APROBADOS¹⁰

CUADRO Nº1: Convenios urbanísticos que implicaron un cambio en el patrón de ocupación del suelo al incrementar su aprovechamiento (Renta Diferencial Tipo II)

EMPRESAS QUE FIRMARON CONVENIOS	CAMBIOS EN LA NORMATIVA	LOCALIZACIÓN	EMPRENDIMIENTO	ORDENANZA PROMULGADA
GAMA S.A.	El cambio de normativa posibilitó ampliar la superficie de construcción en altura unos 80 mil m ² .	Ubicado en zona norte de la ciudad, sobre Avenida Colón	Ciudad GAMA	30 de noviembre de 2015 ¹¹
EDISUR	Una de las modificaciones introducidas habilitó a la empresa a fragmentar 80 lotes de 360 m ² cada uno.	Terreno ubicado al sur de Circunvalación, sobre Avenida O' Higgins.		22 de Julio de 2015 ¹²

¹⁰ Cabe aclarar que el siguiente listado de convenios públicos- privados no es exhaustivo.

¹¹ <http://www.diaadia.com.ar/cordoba/el-concejo-aprueba-nuevos-convenios-urbanisticos>

¹² <http://www.diaadia.com.ar/cordoba/polemica-mestre-apura-4-ultimos-convenios-urbanisticos>

	Otra de las modificaciones habilitó un fraccionamiento del suelo, con el objeto de lograr un mayor número de lotes que el permitido. Hasta el momento se autorizaba lotes desde 1.500 m ² y, con la sanción de la normativa, se autorizó al desarrollo de lotes desde 250 m ² .	Predio colindante a circunvalación en el Sud Oeste, ampliación del emprendimiento Manantiales 330 hectáreas	Ampliación del emprendimiento Manantiales	14 de Febrero de 2014 ¹³
INVERCO Y GO REAL STATE	El convenio urbanístico autorizó a la empresa a cubrir el doble de espacio sobre los terrenos que posee en la zona y duplicar la altura de las cinco torres que proyecta construir. Inverco podrá levantar tres torres de 60 metros de altura y dos de 70 metros, donde emplazará 980 departamentos y un <i>mall</i> comercial de 20 metros de altura ¹⁴ .	Emplazado en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba entre las Avenidas Colón y Cárcano.	Emprendimiento Love ¹⁵ . Terreno de 6 hectáreas frente a El Tropezón. Dispone de 138 mil m ² , entre sectores comerciales, hoteleros y residenciales, más 40 mil metros de cocheras.	22 de noviembre de 2014 ¹⁶
ROGGIO	Con la modificación de la normativa vigente, el FOT (Factor de Ocupación Total), de 49.475,48 m ² , aumenta a	Torres en predio frente al parque Las Heras.	Parque Las Heras	11 de Enero de 2013 ¹⁷

¹³ <http://www.diarioalfil.com.ar/2014/10/30/hoy-se-aprueba-convenio-urbanistico-con-edisur-bajisimo-perfil/> y <http://www.lavoz.com.ar/negocios/edisur-va-crear-otra-ciudad-como-alta-gracia-en-zona-sur>

¹⁴ <http://comercioyjusticia.info/blog/negocios/iniciaron-la-obra-que-mueve-mil-millones-de-pesos/>

¹⁵ <http://www.lovecordoba.com/que-es-love/>

¹⁶ <http://www.lavoz.com.ar/negocios/inverco-lanzo-la-comercializacion-de-su-shopping-en-el-tropezon>

¹⁷ <http://www.lavoz.com.ar/noticias/politica/dos-convenios-urbanisticos-le-dejaran-ciudad-31-millones>

	116.653,9 m ²), un 135 por ciento.			
FIDEICOMISO ESTELA	El cambio de normativa permitió ampliar la superficie de construcción en altura. La empresa construirá torres de 10 y 8 pisos, con retiros de 8 metros en todos los frentes.	Barrio residencial Santa Ana.		19 de diciembre de 2014 ¹⁸

CUADRO Nº2

Convenios urbanísticos que implicaron un cambio en el uso del suelo (*Renta Diferencial Tipo II*)

EMPRESAS QUE FIRMARON CONVENIOS	CAMBIOS EN LA NORMATIVA	LOCALIZACION	EMPRENDIMIENTO	ORDENANZA PROMULGADA
CORPORACIÓN AMÉRICA	Implicó un cambio de uso de suelo: de reserva verde a zona residencial bajo el concepto de la incorporación al uso urbano.	El predio de 22 hectáreas, conocido como el "Ex – Batallón 141", se encuentra ubicado en el área pericentral de la ciudad, rodeado por las avenidas Richieri, Cruz Roja, Los Incas y Julio A. Roca. Con lo cual, es colindante con los barrios Rogelio Martínez, Junior, Villa Revol y Villa Revol Anexo.	El proyecto prevé la construcción de 446 mil m ² cubiertos que abarcan desde casonas de hasta seis pisos de altura, un supermercado Coto y un <i>shopping center</i> en asociación con el Grupo Irsa.	11 de enero de 2013 ¹⁹

¹⁸ <http://www.cdcordoba.gob.ar/aprobaron-convenios-urbanisticos/>¹⁹ <http://www.lavoz.com.ar/negocios/la-inversion-de-eurnekian-llega-con-un-coto-y-un-shopping-de-irsa>

BLOQUE URBANO	Con el cambio de normativa, son permitidos lotes de 250 metros cada uno, hace una diferencia de 177 lotes de 250 m ² que tienen de beneficio.	Ubicado en la zona este de la ciudad, entre Av. Circunvalación y barrio Ampliación Pueyrredón.		19 de diciembre de 2014 ²⁰
MARCELO FLEURKIN	Cambio de uso de suelo (de industrial a urbano) con fraccionamiento de la tierra de hasta 250 m ² (hasta el momento lo permitido era de cinco mil metros cuadrados).	Un loteo ubicado en las cercanías de barrio Ituzaingó Anexo, en el extremo sudeste de la ciudad.	Loteo de unos 760 terrenos en barrio Ituzaingó Anexo.	12 de Diciembre de 2012 ²¹ .
ESTABLECIMIENTO LOS OMBÚES SRL. (emprendimiento vendido a Grupo PROACO Fiduciario SA.)	Modificaciones en el uso del suelo (de industrial-rural a urbano) y fraccionamiento del suelo (subdivisión de grandes lotes que posteriormente podrían ser desarrollados cada uno de ellos con factibilidad de lotes de 360 y 600m ²).	Loteo de 600 hectáreas ubicado entre la Escuela de Aviación Militar y el límite con la ciudad de Malagueño en la zona sureste de la ciudad.	Loteo de 600 hectáreas.	19 de Diciembre de 2013 ²²
FRANCISCO ROSENDO FIGUEROA	Cambio de uso de suelo (de zona rural, patrón de uso industrial pesada, a urbano)	Loteo ubicado en la zona sur, barrio Santa Isabel.	Loteo sobre Ruta 5. Fraccionamiento en 123 parcelas con unidades de lotes de 1500 m ² , pero se	19 de diciembre de 2014 ²³

²⁰ <http://www.cdcordoba.gob.ar/aprobaron-convenios-urbanisticos/>

²¹ <http://www.lavoz.com.ar/noticias/politica/dos-convenios-urbanisticos-le-dejaran-ciudad-31-millones>

²² <http://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/polemica-por-la-aprobacion-de-un-convenio-urbanistico>

²³ <http://www.cdcordoba.gob.ar/aprobaron-convenios-urbanisticos/>

	con fraccionamiento de terrenos.		harán 700 unidades de 200 metros cuadrados.	
COOPERATIVA HORIZONTE (dos convenios urbanísticos)	Los convenios implicaron, por un lado, una modificación en la normativa que hizo que predios catalogados de uso rural e industrial, pasen a estar integrados dentro de la zona residencial. Y, por el otro, un cambio en las condiciones de fraccionamiento y edificabilidad de las 95 hectáreas mencionadas. Se pasó de un fraccionamiento del suelo con lotes de cinco mil m ² como mínimo a lotes de 250 m ² . Así, el cambio de uso del suelo le permitió obtener 1.709 lotes.	Dos complejos de viviendas ubicados en Villa Retiro y colindante a barrio Sacchi (predio de 95 hectáreas, estarán habilitados sólo 65 hectáreas, dado que la otra parte servirá a la traza de la avenida de Circunvalación) ²⁴	Dos complejos de viviendas. Ubicados en el sector sudoeste de la ciudad de Córdoba.	2014 ²⁴
EDICORP S.A. FIDUCIARIA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA VILLA RETIRO	Propiciar la modificación de la normativa vigente aplicable a la parcela comprometida, particularmente en cuanto al fraccionamiento del suelo con el objeto de lograr	Sector Suroeste de la ciudad, por fuera de la Avenida de la Circunvalación, lindando al norte con el Barrio Ciudad Villa Retiro – gestionado por el Gobierno de	Loteo en un sector Suroeste de la ciudad.	8 de Octubre de 2015 ²⁵

²⁴ <http://www.cba24n.com.ar/content/concejo-deliberante-avalo-convenios-de-cooperativa-horizonte>

²⁴ Ordenanza 12.333, Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba, Argentina; <http://www.lavoz.com.ar/politica/objetan-loteo-de-cooperativa-horizonte>; y, <http://www.diaadia.com.ar/cordoba/apuran-nueve-convenios-urbanisticos-para-financiar-obras>

²⁵ Ordenanza 12.459, Consejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba, Argentina.

	un mayor número de lotes que el permitido conforme a la normativa vigente.	la Provincia de Córdoba.		
--	--	--------------------------	--	--

A MODO DE CIERRE

Consideramos que para reflexionar sobre las desigualdades es preciso incorporar al espacio urbano. No se trata sólo de reconocer la especificidad material y temporal del espacio construido, que puede no corresponderse de manera mecánica con las dinámicas sociales, sino de tener presente su influencia en la (re)producción de la desigualdad (SEGURA, op. cit.). La ciudad constituye un ámbito relevante para la instrumentación de políticas públicas, en tanto es un factor clave en la (re)producción de desigualdades y un espacio privilegiado de valorización del capital. Desde esta mirada, se torna imperioso, entonces, regular el uso del suelo y diseñar políticas que impacten en una distribución más equitativa de bienes y servicios urbanos (ARRETCHE, 2010 en SEGURA, op. cit.). Es decir, la intervención del Estado y la regulación no sólo los usos del suelo sino también del precio del mismo se vuelve imprescindible para reducir las asimetrías espaciales y sociales y, para mejorar la distribución de servicios y atributos urbanos.

Sin embargo, en la ciudad de Córdoba desde el año 2008, el contexto político dominante permitió, no sólo mayor fluidez de capital, sino mayor libertad de acción al mismo como ordenador territorial (VAINER, 2000). De este modo, las normas generales que regulan el uso del suelo tendieron a amoldarse a los intereses del capital inmobiliario. Así, con la promulgación de la Ordenanza de Convenios Urbanísticos 12077, en septiembre de 2012, la flexibilización de la normativa urbanística alcanzó su punto máximo. A partir de la misma la política local se caracterizó por la puesta en marcha de multiplicidades de concertaciones público-privada entre el Municipio y los grupos empresariales. A través de las mismas el primero permite a los segundos excepciones a las normas de uso, ocupación y fraccionamiento del suelo.

En definitiva, como pudimos analizar, estos convenios se constituyen, en una de las principales herramientas que orientan la institucionalidad estatal a la promoción de negocios privados. Así, el patrón de producción de estos proyectos urbanos se caracterizan por el modo corporativista de gestionar las decisiones vinculado directamente con la ausencia de participación ciudadana en los procesos de tomas de decisiones y control, y, la falta de transparencia en los procedimientos y rendiciones de cuentas (CUENYA y CORRAL, 2011).

Con ello, asistimos a un creciente proceso de mercantilización del ordenamiento territorial a cambio de dinero y bienes en función de las solicitudes de los grupos empresariales. En síntesis, los efectos de estas políticas aportan a la privatización del espacio público; a la pérdida de espacios verdes de la ciudad; y, a la apropiación de la renta urbana por parte del capital inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

BALIBAR, É. (1969). "Acerca de los conceptos fundamentales del materialismo histórico. De la periodización a los modos de producción". En: L. Althusser y É. Balibar. **Para leer el capital**, (pp. 219-245). México: Siglo XXI.

BOURDIEU, P. (2000). Efectos de lugar. En: P. Bourdieu (dir.) **La miseria del mundo**, (pp. 119-124). Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.

BROWN, Jim. (2001) "Prologo" Em: **Recuperación de plusvalías en América Latina**, EURE Libros (PUCCh-Lincoln I of LP), pp. V- VII.

BUFFALO, Luciana. (2008) El uso del espacio público y la apropiación privada del espacio en la ciudad de Córdoba. **Proyección 5. Ordenamiento territorial en Argentina**. Año 4 - Vol 2, 5, s/n.

CAPDEVIELLE, Julieta. (2014a). Los grupos "desarrollistas" y su incidencia en el espacio urbano de la ciudad de Córdoba, Argentina (1990- 2013). **Terra nueva etapa XXX**, (47): 129 –152.

CAPDEVIELLE, Julieta; Ceconato, Diego y Mandrini, María. (2013). "Segregación urbana y mercantilización del territorio en la ciudad de Córdoba, Argentina: El caso de Villa La Maternidad. **Revista Iberoamericana de Urbanismo. (9)**, 47- 71.

CERVIO, Ana. (2015). Expansión urbana y segregación socio-espacial en la ciudad de Córdoba (Argentina) durante los años '80. En: **Revista Astrolabio**. Num. 14, p. 360-392.

CICCOLELLA, Pablo y Baer, Luis. (2011) "Buenos Aires tras la crisis ¿Hacia una metrópoli más integradora o más excluyente?" En: Ciccolella, Pablo (ed.) **Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización**. Quito: OLACCHI, 213- 245.

CISTERNA, Carolina y Capdevielle, Julieta (2015) Estrategias de promoción inmobiliaria en la producción de la ciudad. El caso del "desarrollista". GAMA en la ciudad de Córdoba, Argentina, En **Papeles de Geografía**. Nº 61; pp. X-X. Disponible en: <http://revistas.um.es/geografia/article/view/234621>

CUENYA, Beatriz y Corral, Manuela. (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: el modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. **Revista EURE 37**, (11): 25-45.

CUENYA, Beatriz. (2012). Grandes proyectos urbanos, cambios en la centralidad urbana y conflictos de intereses. Notas sobre la experiencia argentina. En **Grandes proyectos urbanos: miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera**, comp. Beatriz Cuenya, Pedro Novais y Carlos Vainer, 27-66. Buenos Aires: Café de las ciudades.

GONZÁLEZ, Jorge Iván. (2011). "Prólogo: El interés público y la participación en plusvalías" En Jaramillo, Samuel, Moncayo Víctor y Alfonso Oscar **Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos**, Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 13-26.

HARVEY, David. (2005). **Breve historia del neoliberalismo**. Madrid: Akay.

_____(2007a). **Urbanismo y desigualdad social**. España: siglo XXI.

_____(2007b). De la gestión al empresarialismo: la transformación de la gobernanza urbana en el capitalismo tardío. En **Espacios del capital. Hacia una geografía crítica**, ed. David Harvey, 366-389. Madrid: Akal.

JARAMILLO, Samuel. (2003). **Los fundamentos económicos de La Participación en Plusvalías**. Bogotá y Cambridge: Universidad de los Andes y Lincoln Institute of LandPolicy.

_____(2009). **Hacia una teoría de la renta de suelo urbano**. Bogotá: Universidad de los Andes, CEDE, Ediciones Uniandes.

_____(2011). Los fundamentos económicos de la participación en las plusvalías. En Jaramillo, Samuel, Moncayo Víctor y Alfonso Oscar **Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos**, Bogotá: Universidad Externado de Colombia. 59-210.

LIPIETZ, Alain. (1982) **A marxist approach to urban ground rent. Seminaire Internationale de la Rente et de Plannification**. Florencia.

MANSILLA, José. (2013). Reseñas: David Harvey. Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana En: **Iconos 47**, 157-170.

MARENGO, Cecilia. (2013) "Extensión urbana e intervenciones habitacionales. El caso de la ciudad de Córdoba (Argentina)" **Revista Cuadernos de Vivienda y Urbanismo**. Vol. 6, (12), 208-301.

MORALES- SCHECHINGER, Carlos. (2005). Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano. Material bibliográfico ofrecido para el curso virtual "Mercado de suelo urbano en América Latina", **Lincoln Institute of LandPolicy**.

RODRÍGUEZ MERKEL, Gonzalo Martín. (2014) Qué es y que no es segregación residencial contribuciones para un debate pendiente. En: **Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales**. Vol. XIX, nº 1079, 25 de junio de 2014.

RODRÍGUEZ, Marcela; Taborda, Alberto; Eula, Mónica; Camisasso, Mónica; White- Guglielmelli, Ana. (2011) "La evaluación de las políticas habitacionales. Significaciones y estado del arte". **Serie de Investigación nº1. Escuela de Trabajo Social**.

TOPALOV, Christian. (1979) **La urbanización capitalista**. México: Edicol.

SEGURA, Ramiro. (2014) "El espacio urbano y la (re)producción de desigualdades sociales. Desacoples entre distribución del ingreso y patrones de urbanización en ciudades latinoamericanas". **Working Paper Series** (65), 1- 31.

VAINER, Carlos. (2000). Patria, empresa y mercadería... Notas sobre la estrategia discursiva del Planeamiento Urbano. En: **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos**. Otília Arantes, Carlos Vainer, Erminia Maricato, 75-104. Petrópolis: Vozes.

Fuentes electrónicas

EDISUR (2014). **Memoria y Estados Contables EDISUR S.A. Ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2014.** Disponible en: http://www.grupoedisur.com.ar/web/web/frontend/files/Memoria%20y%20Balance%20Edisur%20S.A_1.pdf [Consulta: 12 de julio de 2016].

INVERCO. **¿Qué es Love Córdoba?** Disponible en: <http://www.lovecordoba.com/que-es-love/> [Consulta: 12 de julio de 2016].

MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA. (2014) **“Consejo Deliberante: Noticias: Aprobaron convenios urbanísticos”** Disponible en: <http://www.cdcordoba.gob.ar/aprobaron-convenios-urbanisticos/>

Otros documentos consultados

CONSEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA “Ordenanza 12.459”

CONSEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA, Ordenanza 12.333

Artículos periodísticos

LA VOZ DEL INTERIOR. (2016) **“La inversión de Eurnekian llega con un Coto y un shopping de Irsa”** Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/negocios/la-inversion-de-eurnekian-llega-con-un-coto-y-un-shopping-de-irsa> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

_____(2015) **“Por convenios urbanísticos, autorizan a urbanizar 1.741 hectáreas”.** Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/politica/por-convenios-autorizaron-urbanizar-1741-hectareas>[Consulta: 12 de diciembre de 2015].

_____(2015) **“Inverco lanzó la comercialización de su shopping en El Tropezón”** Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/negocios/inverco-lanzo-la-comercializacion-de-su-shopping-en-el-tropezon> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

_____(2014) **“Edisur va a crear otra ciudad como Alta Gracia en zona sur”.** Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/negocios/edisur-va-crear-otra-ciudad-como-alta-gracia-en-zona-sur> [Consulta: 10 de julio de 2016].

_____(2013) **“Polémica por la aprobación de un convenio urbanístico”.** Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/polemica-por-la-aprobacion-de-un-convenio-urbanistico> [Consulta: 17 de octubre de 2016].

_____(2012) **“Dos convenios urbanísticos le dejarán a la ciudad \$ 31 millones”.** Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/noticias/politica/dos-convenios-urbanisticos-le-dejaran-ciudad-31-millones> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

_____(2014) **“Objetan loteo de Cooperativa Horizonte”.** Disponible en: <http://www.lavoz.com.ar/politica/objetan-loteo-de-cooperativa-horizonte> [Consulta: 18 de octubre de 2016].

DÍA A DÍA. (2015) **“Polémica: Mestre apura 4 últimos convenios urbanísticos”.** Disponible en: <http://www.diaadia.com.ar/cordoba/polemica-mestre-apura-4-ultimos-convenios-urbanisticos> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

_____(2015) **“El Concejo aprueba nuevos convenios urbanísticos”**. Disponible en: <http://www.diaadia.com.ar/cordoba/el-concejo-aprueba-nuevos-convenios-urbanisticos> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

_____(2014) **“Apuran nueve convenios urbanísticos para financiar obras”**. Disponible en: <http://www.diaadia.com.ar/cordoba/apuran-nueve-convenios-urbanisticos-para-financiar-obras> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

DIARIO ALFIL. (2014) **“Hoy se aprueba convenio urbanístico con Edisur (bajísimo perfil)”**. Disponible en: <http://www.diarioalfil.com.ar/2014/10/30/hoy-se-aprueba-convenio-urbanistico-con-edisur-bajisimo-perfil/> [Consulta: 12 de diciembre de 2015].

COMERCIO Y JUSTICIA. (2014) **“Iniciaron la obra que mueve mil millones de pesos”**. Disponible en: <http://comercioyjusticia.info/blog/negocios/iniciaron-la-obra-que-mueve-mil-millones-de-pesos/> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

CBA24N (2014) **“Concejo Deliberante avaló convenios de Cooperativa Horizonte”**. Disponible en: <http://www.cba24n.com.ar/content/concejo-deliberante-avalo-convenios-de-cooperativa-horizonte> [Consulta: 1 de octubre de 2016].

Trabalho enviado em 14 de dezembro de 2016.

Aceito em 13 de janeiro de 2017.