



# **RENDA DEL SUELO, ACUMULACIÓN Y SEGREGACIÓN ESPACIAL**

## Desigualdades en la Región Metropolitana Cruceña

Fernando Prado Salmón







# **RENTA DEL SUELO, ACUMULACIÓN Y SEGREGACIÓN ESPACIAL**

Desigualdades en la Región  
Metropolitana Cruceña



Centro de Estudios para el Desarrollo Laboral y Agrario - CEDLA / Prado Salmón, Fernando

*Renta del suelo, acumulación y segregación espacial. Desigualdades en la Región Metropolitana Cruceña / Prado Salmón, Fernando / 2019*

La Paz, diciembre de 2019, xxi; 262 p.

CEDLA (Ed.)

I. t.

II. s.

## DESCRIPTORES TEMÁTICOS

<ACTIVIDAD INMOBILIARIA> <TERRITORIO> <PLUSVALÍA> <MODELOS DE URBANIZACIÓN>  
<URBANIZACIONES CERRADAS> <URBANIZACIONES SUBURBANAS> <ORDENAMIENTO URBANO>  
<VALORIZACIÓN INMOBILIARIA> <EMPRESAS CONSTRUCTORAS> <EMPRESAS INMOBILIARIAS> <CRÉDITO PARA LA VIVIENDA> <OFERTA Y DEMANDA DEL SUELO> <MANCHA URBANA> <PROVISIÓN DE VIVIENDA>  
<SERVICIOS BÁSICOS> <CAPITAL INMOBILIARIO> <ACCESO A LA VIVIENDA> <AGUA POTABLE>  
<ALCANTARILLADO> <ENERGÍA ELÉCTRICA> <DESECHOS SÓLIDOS> <TRANSPORTE PÚBLICO> <SEGURIDAD CIUDADANA> <DEFORESTACIÓN URBANA> <ECOSISTEMAS> <RESIDUOS SÓLIDOS> <EXPANSIÓN URBANA>  
<DESIGUALDAD> <POBREZA> <ESTADO> <POLÍTICA PÚBLICA> <POLÍTICA SOCIAL> <POLÍTICA ECONÓMICA>  
<RIQUEZA> <INGRESO> <ACUMULACIÓN> <PODER> <MIGRACIÓN> <MEDIOAMBIENTE> <MEDIOAMBIENTE URBANO> <DEGRADACIÓN AMBIENTAL> <CONTAMINACIÓN> <CONTAMINACIÓN AMBIENTAL>  
<SEGREGACIÓN ESPACIAL> <SEGREGACIÓN SOCIAL> <URBANIZACIÓN> <URBANIZACIÓN SOSTENIBLE>  
<INVERSIONES> <INVERSIÓN INMOBILIARIA> <POLÍTICA PÚBLICA> <CIUDADES> <TRANSPORTE URBANO>  
<PLANIFICACIÓN URBANA> <FINANCIARIZACIÓN> <ESPECULACIÓN INMOBILIARIA> <SUELO URBANO>  
<VALORIZACIÓN DEL SUELO URBANO> <BURBUJA INMOBILIARIA> <MERCADO INMOBILIARIO>

## DESCRIPTORES GEOGRÁFICOS

<URBANO> <REGIÓN METROPOLITANA> <SANTA CRUZ DE LA SIERRA> <COTOCA> <LA GUARDIA> <EL TORNO> <WARNES> <PORONGO> <COLPA BÉLGICA>

© 2019, CEDLA

Primera edición, 2019

**Depósito Legal:** 4-3-3392-19  
**ISBN:** 978-99974-310-7-3  
**Director Ejecutivo:** Javier Gómez Aguilar  
**Producción editorial:** Unidad de Comunicación y Gestión de Información / CEDLA  
**Cuidado de edición:** Juan Carlos Orihuela  
**Diseño y diagramación:** Mauricio Fajardo  
**Fotografía de tapa:** www.uno.com.bo  
**Impresión:** Punto de Encuentro  
**Editorial CEDLA:** Achumani, Calle 11, N° 100, entre García Lanza y Alexander  
Telf: (591) 2 2794740 - (591) 2 2799848  
E-mail: info@cedla.org  
URL: www.cedla.org  
La Paz, Bolivia

Este documento fue elaborado por el Centro de Estudios para el Desarrollo Laboral y Agrario (CEDLA) y cuenta con el valioso apoyo de la Embajada de Suecia, en el marco del Programa: "CEDLA, Enhanced Knowledge for Action: MPDA and the Sustainable Use of Natural resources".

Las opiniones y orientación presentadas son de exclusiva responsabilidad de los autores y no necesariamente son compartidas por la institución o agencia que ha apoyado este trabajo.

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño de tapa, puede ser reproducida, almacenada o transmitida de manera alguna ni por ningún medio, sin permiso previo del editor.

# ÍNDICE

Listado de siglas y abreviaturas .....	xv
<b>PRESENTACIÓN</b> .....	xvii
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	xix
<b>MARCO CONCEPTUAL</b>	
Justificación, alcance y objeto del estudio .....	3
Marco teórico y estado de la cuestión .....	8
Marco teórico conceptual.....	8
Conceptos transversales: modelos y dualidades.....	15
Las cuatro preguntas de investigación .....	17
 <b>¿QUIÉN COMANDA LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA Y SUS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO?</b>	
Necesaria retrospectiva para entender el proceso cruceño .....	21
El estereotipo del letargo de cuatro siglos, que olvida la goma .....	21
Llega la modernidad a Santa Cruz de la Sierra .....	25
Patrones en la ocupación y uso del suelo urbano .....	27
Las formas históricas de ocupación del suelo urbano .....	27
Llega la planificación, las urbanizaciones y... la plusvalía .....	29
Los actores del proceso inicial.....	35
Tendencias y normas en los nuevos modelos de urbanización ...	44
La vivienda en hilera.....	45
La construcción en altura o “torre” .....	45
Las urbanizaciones cerradas .....	48
Los “malls” y su contraparte: los megacentros populares .....	51

Las urbanizaciones suburbanas de baja densidad y su evolución .....	51
Las urbanizaciones de “prestigio” .....	54
Las “nuevas ciudades” .....	56
Las normas de ordenamiento urbano .....	63
Revalorización de activos inmobiliarios y expansión de la actividad .....	67
El proceso histórico de la valorización inmobiliaria .....	67
Los mecanismos creadores de plusvalía urbana.....	75
Identificación de los actores que participan del proceso inmobiliario.....	82
Actores institucionales de gobierno .....	82
Cooperativas de servicios .....	83
Las empresas constructoras/urbanizadoras.....	84
Las empresas inmobiliarias .....	89
¿Y las empresas trasnacionales de la globalización?.....	89

## **ROL DEL CAPITAL FINANCIERO LOCAL Y GLOBAL EN EL PROCESO DE EXPANSIÓN INMOBILIARIA**

El financiamiento para la expansión inmobiliaria y su relación con el mundo político .....	94
La explosión de la burbuja inmobiliaria en 1998 .....	94
Capital financiero e incertidumbre política.....	94
El acuerdo político .....	95
Las condiciones están dadas para una nueva expansión inmobiliaria.....	96
La expansión del crédito público y privado .....	97
Políticas públicas de vivienda: el PVS y la AEVI .....	97
Política de acceso de la población al crédito para la vivienda.....	99

¿Por qué se infla tanto el sector inmobiliario? Los flujos de capital .....	101
Las razones del auge inmobiliario nacional y cruceño .....	102
Las principales inversiones en Desarrollos y Complejos Urbanos .....	104
Las empresas urbanizadoras registradas en la Cámara Inmobiliaria.....	104
¿De dónde viene el dinero?.....	107
Origen, composición y rentabilidad del capital inmobiliario.....	112
¿Cuál es la inversión formal en la construcción de urbanizaciones y condominios?.....	112
Estimaciones de rentabilidad del suelo urbano.....	116
Origen de los recursos .....	117
Flujos del capital trasnacional y su relación con el capital local.....	125
Montos de inversión en edificaciones y urbanizaciones.....	126
Los préstamos bancarios .....	127
El peso del capital inmobiliario local. Las “top ten” .....	127
¿De dónde apareció tanto dinero?.....	129
Beneficiados y perjudicados por el modelo de expansión.....	137
Algunas conclusiones sobre el tema .....	139

**LA OFERTA INMOBILIARIA: ¿LÓGICA DE ACUMULACIÓN VS. NECESIDADES DE LA POBLACIÓN?**

Relación entre la oferta y la demanda de suelo .....	145
Proyecciones demográficas para la Región Metropolitana Cruceña .....	146
Expansión de la mancha urbana y consecuentes posibles densidades .....	147

¿Un territorio inviable?.....	149
Comparaciones necesarias .....	149
La provisión de vivienda y servicios básicos por el Estado y el mercado.....	150
El Estado y el derecho a la vivienda .....	152
Los préstamos para vivienda vinculados al DS 1842.....	155
La auto-construcción como respuesta de la creciente informalidad.....	156
El aporte del capital inmobiliario al sector privado de la vivienda .....	158
El acceso a la vivienda y los servicios básicos .....	158
El stock existente de vivienda, su calidad y sus proyecciones.....	159
Situación del agua potable y el alcantarillado .....	163
Energía eléctrica .....	168
Situación de los desechos sólidos en la Región Metropolitana.....	169
El transporte público como herramienta de acceso.....	171
Los mercados que complican el acceso a los alimentos .....	172
La seguridad ciudadana .....	173
Estado y mercado frente a la pobreza, la segregación y la exclusión en el territorio metropolitano cruceño.....	174
Estado y mercado como actores en el tema de vivienda y territorio .....	174
Segregación socio-espacial y pobreza.....	180
Otras maneras de medir la pobreza: la pobreza multidimensional .....	190
Los temas que el NBI no mide .....	190
La aplicación del IPM a este caso.....	193
Pobreza y clases sociales .....	194
Algunos aportes adicionales sobre el tema .....	197

## **EFFECTOS AMBIENTALES DE LA EXPANSIÓN**

### **INMOBILIARIA**

La contaminación del aire.....	202
Mal manejo del recurso agua.....	206
La deforestación urbana.....	211
La destrucción del paisaje y los ecosistemas.....	213
Tratamiento integral de residuos sólidos domiciliarios.....	219
Grupos sociales más afectados por los efectos ambientales del proceso de expansión urbano-inmobiliario.....	220

<b>ALGUNAS CONCLUSIONES</b> .....	227
-----------------------------------	-----

<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	237
---------------------------	-----

<b>ANEXOS</b> .....	245
---------------------	-----

### **ÍNDICE DE IMÁGENES**

Imagen 1	Foto satelital del territorio de los Chané en el que hoy se extiende la Región Metropolitana .....	5
Imagen 2	Foto satelital del área del “Pueblo Colinas del Urubó”.....	53
Imagen 3	Publicidad de una de las urbanizaciones con laguna artificial de “Cristal Lagoon” .....	55
Imagen 4	Foto satelital del municipio de Colpa Bélgica .....	56
Imagen 5	Publicidad de la Nueva Santa Cruz .....	57
Imagen 6	Modelo disperso por intervención del capital inmobiliario privado.....	58
Imagen 7	Foto satelital de la ubicación del “triángulo de oro”... ..	78
Imagen 8	Predio de imputado por narcotráfico (El Deber, 1 de julio de 2019).....	137
Imagen 9	Foto satelital de la avenida G 77, la nueva carretera a Warnes, la “Nueva Santa Cruz” y el parque industrial privado.....	177

Imagen 10	Foto satelital de la quinta municipal, el 2° puente al Urubó, el llamado “triángulo de oro”, el cambódromo, la G 77 y los cuatro pasos a desnivel sobre la actual carretera a Warnes.....	178
Imagen 11	Focos de calor en Santa Cruz (página web de medio de comunicación).....	204
Imagen 12	Curso natural de agua interrumpido por un dique para formar una laguna “privada” .....	210
Imagen 13	Deforestación urbana .....	213
Imagen 14	Arquitectura “verde” con árboles en edificio central...	214

## **ÍNDICE DE CUADROS**

Cuadro 1	Destino de las obras de construcción, Santa Cruz.....	48
Cuadro 2	Etapas de la valorización en el mercado inmobiliario.	74
Cuadro 3	Bolivia: Inversión Extranjera Directa (IED), 2011 – 2018 (en millones de dólares) .....	90
Cuadro 4	Logros del Programa de Vivienda Social y Solidaria (PVS).....	98
Cuadro 5	Desarrollos urbanísticos más importantes en la Región Metropolitana.....	105
Cuadro 6	Principales complejos comerciales y habitacionales en condominio vertical .....	108
Cuadro 7	Superficie construida en metros cuadrados e inversión aproximada en Santa Cruz .....	113
Cuadro 8	Valor de las inversiones en urbanizaciones y construcciones, 2019 .....	115
Cuadro 9	Distribución porcentual aproximada de fuentes de capital de inversión.....	125
Cuadro 10	Cartera bancaria nacional y cruceña, 2018 .....	127
Cuadro 11	Proyección de crecimiento poblacional de municipios de la Región Metropolitana Cruceña.....	146

Cuadro 12	Densidad poblacional para la mancha urbana, 2020.....	148
Cuadro 13	Densidad poblacional en función de los radios urbanos aprobados por el Plan Territorial de Desarrollo Integral (PTDI) .....	148
Cuadro 14	Densidades previstas con total congelamiento de urbanizaciones.....	149
Cuadro 15	Población, hogares y vivienda para la Región Metropolitana Cruceña, 2017 .....	159
Cuadro 16	Proyección de la demandada de vivienda para el año 2035 .....	160
Cuadro 17	Número de habitaciones por vivienda y hogares con hacinamiento, según municipios del área metropolitana, 2017 (en porcentaje) .....	162
Cuadro 18	Cobertura de agua potable y alcantarillado para municipios de la Región Metropolitana.....	165
Cuadro 19	Formas de desagüe de aguas servidas en los municipios de la Región Metropolitana, 2017 (en porcentaje) .....	167
Cuadro 20	Índice de Desarrollo Humano (IDH) de los municipios de la Región Metropolitana, 2013.....	184
Cuadro 21	Población por situación de pobreza en municipios de la Región Metropolitana, 2001-2012 (en porcentaje).....	185
Cuadro 22	Población según lugar de nacimiento en municipios de la Región Metropolitana, 2012.....	187
Cuadro 23	Bolivia: autoidentificación indígena, 2001-2012 .....	188
Cuadro 24	Adscripción étnica en municipios de la Región Metropolitana, 2017 (en porcentaje) .....	188
Cuadro 25	Bolivia: comparación de la pobreza por ingresos y la pobreza multidimensional de las personas, 2012-2017 (en porcentaje).....	193

## ÍNDICE DE PLANOS

Plano 1	Área Metropolitana definida en 1997 por la prefectura departamental .....	6
Plano 2	Plan Techint.....	30
Plano 3	Plano comercial, 1961.....	31
Plano 4	Plan Regulador, 1972 .....	33
Plano 5	Plan Director, 1978.....	36
Plano 6	Plan Director, 1995.....	42
Plano 7	Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT), 2005 .....	43
Plano 8	Proyecto urbanístico .....	44
Plano 9	Urbanización “Pueblo Colinas del Urubó” de Foianini y urbanización “Urubó” de Novillo .....	54
Plano 10	Región Metropolitana Cruceña.....	60
Plano 11	Proyecto de Plan Maestro para la mejora del transporte del Área Metropolitana Cruceña .....	61
Plano 12	Conexiones viales del modelo de JICA concentradas en el oeste y el norte.....	62
Plano 13	Las cuatro primeras urbanizaciones privadas.....	69
Plano 14	Precios de venta de terreno en Santa Cruz, por zonas.....	80
Plano 15	Precios de ventas de casas en Santa Cruz, por zonas.....	81
Plano 16	Plan de uso de suelo de la “Ciudad Nueva Santa Cruz” .....	132
Plano 17	Distribución de los hoteles cinco estrellas .....	134
Plano 18	Mancha urbana y áreas en proceso de urbanización .....	150
Plano 19	Área de cobertura de agua potable – SAGUAPAC ..	164
Plano 20	Tendido eléctrico en municipios de la Región Metropolitana .....	169

Plano 21	Plano general de la ciudad de Santa Cruz con distritos de hogares pobres y no pobres .....	181
Plano 22	Región Metropolitana con ubicación de inmigrantes residentes de 1 a 5 años.....	182
Plano 23	Planes maestros metropolitanos de agua potable y saneamiento en área de amortiguación del Parque Nacional Amboró.....	207
Plano 24	Áreas de manejo restringido en la zona Urubó (página web de medio de comunicación).....	219

## ÍNDICE DE FOTOS

Foto 1	Arquitectura urbana de la Santa Cruz de antaño.....	24
Foto 2	Galería o corredor tradicional cruceño con la irrupción de una entidad financiera.....	27
Foto 3	Paulatina y lenta ocupación de una urbanización especulativa .....	40
Foto 4	Vivienda en hilera .....	46
Foto 5	Edificaciones de altura .....	47
Foto 6	Centro comercial en Warnes.....	52
Foto 7	Complejo Urubó Village en el municipio de Porongo, 2019.....	55
Foto 8	Autoridades celebran la realización de la “Nueva Santa Cruz” .....	132
Foto 9	La típica “media agüita”, producto de la auto-construcción .....	157
Foto 10	Erosión hídrica por el mal manejo de la topografía y los suelos .....	209
Foto 11	Drenajes y pavimento destruidos antes de la entrega de la obra .....	209
Foto 12	Destrucción del pavimento por erosión mecánica e hídrica .....	210

Foto 13	Colectivo Árbol, en defensa de los árboles urbanos.....	212
Foto 14	Avenidas de la gran “Ciudad de Urubó Norte” en el municipio de Colpa Bélgica .....	215
Foto 15	El edificio municipal .....	216
Foto 16	Panorama de los muros perimetrales en las urbanizaciones del Urubó, 2014.....	217

## **ÍNDICE DE GRÁFICOS**

Gráfico 1	Balace y demanda de hoteles cinco estrellas en Santa Cruz (medio impreso).....	134
Gráfico 2	Comparación superficie/población entre Santa Cruz y otras ciudades de Bolivia, 2018 .....	151
Gráfico 3	Comparación superficie/población entre Santa Cruz y municipios vecinos, 2018.....	151
Gráfico 4	Personas pobres multidimensionales en el municipio de Santa Cruz, según clase social, 2017 (en porcentaje) .....	194

## Listado de siglas y abreviaturas

<b>RM</b>	Región Metropolitana
<b>COOPP</b>	Comité de Obras Públicas
<b>RMC</b>	Región Metropolitana Cruceña
<b>CEDURE</b>	Centro de Estudios para el Desarrollo Urbano y Regional
<b>PLOT</b>	Plan de Ordenamiento Territorial
<b>PTDI</b>	Plan Territorial de Desarrollo Integral
<b>INE</b>	Instituto Nacional de Estadística
<b>CEDLA</b>	Centro de Estudios para el Desarrollo Laboral y Agrario
<b>BID</b>	Banco Interamericano de Desarrollo
<b>MNR</b>	Movimiento Nacionalista Revolucionario
<b>UV</b>	Unidad Vecinal
<b>CAINCO</b>	Cámara de Industria, Comercio, Servicios y Turismo de Santa Cruz
<b>EPSA</b>	Entidad Prestadora de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario
<b>SAGUAPAC</b>	Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario
<b>ZAPU</b>	Zonas Agrícolas de Posible Urbanización
<b>JICA</b>	Agencia de Cooperación Internacional del Japón
<b>IO</b>	Índice de Ocupación
<b>IA</b>	Índice de Aprovechamiento
<b>MAS</b>	Movimiento Al Socialismo
<b>CORDECRUZ</b>	Corporación de Desarrollo de Santa Cruz
<b>YPFB</b>	Yacimientos Petrolíferos Fiscales Bolivianos
<b>CRE</b>	Cooperativa Rural de Electrificación
<b>AAPS</b>	Autoridad de Fiscalización y Control Social de Agua Potable y Saneamiento Básico
<b>IED</b>	Inversión Extranjera Directa
<b>PVS</b>	Plan de Vivienda Social y Solidaria
<b>AEVI</b>	Agencia Estatal de Vivienda

<b>PIB</b>	Producto Interno Bruto
<b>CONAVI</b>	Consejo Nacional de Vivienda
<b>FONVIS</b>	Fondo Nacional de Vivienda Social
<b>PNSV</b>	Programa Nacional de Subsidio de Vivienda
<b>RENASEH</b>	Red Nacional de Asentamientos Humanos
<b>CPE</b>	Constitución Política del Estado
<b>VIS</b>	Vivienda de Interés Social
<b>ASFI</b>	Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero
<b>OBU</b>	Observatorio Urbano
<b>CADECOCRUZ</b>	Cámara Departamental de la Construcción de Santa Cruz
<b>GEL</b>	Grupo Empresarial La Fuente
<b>UPSA</b>	Universidad Privada de Santa Cruz de la Sierra
<b>GADSC</b>	Gobierno Autónomo Departamental de Santa Cruz
<b>ONU</b>	Organización de Naciones Unidas
<b>OEA</b>	Organización de Estados Americanos
<b>CNPV</b>	Censo Nacional de Población y Vivienda
<b>PNUD</b>	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo
<b>ENDE</b>	Empresa Nacional de Electricidad
<b>PAP</b>	Programa de Alivio a la Pobreza
<b>SPIE</b>	istema de Planificación Integral del Estado
<b>IDH</b>	Índice de Desarrollo Humano
<b>NBI</b>	Necesidades Básicas Insatisfechas
<b>IPM</b>	Índice de Pobreza Multidimensional
<b>CICRUZ</b>	Cámara Inmobiliaria de Santa Cruz
<b>PLUS</b>	Plan de Uso de Suelo

# PRESENTACIÓN

En un estudio reciente sobre desigualdades y pobreza multidimensional con una perspectiva de derechos humanos, el Centro de Estudios para el Desarrollo Laboral y Agrario (CEDLA), ha incorporado dimensiones y campos de análisis cuyo conocimiento es necesario profundizar para la comprensión de las causas estructurales de este fenómeno que, con distintas intensidades, sigue afectando a más de la mitad de la población boliviana.

Más allá de los ingresos, se han revisitado dimensiones vinculadas con el acceso a recursos no monetarios; a nuevas y mejores oportunidades de educación, salud, trabajo, vivienda y servicios básicos; a espacios de decisión y representación para el ejercicio de poder y voz; y, a ciertas condiciones que hacen a la seguridad humana. Además de identificar quiénes son pobres y cómo les afecta esta situación, se han identificado sus interrelaciones con las formas que adoptan los procesos de producción, distribución y consumo, como sustento de las desigualdades y la pobreza persistentes.

En este contexto de intensificación de los procesos de urbanización y de inusitada dinámica de la actividad inmobiliaria en el país, la mirada a las desigualdades en el ámbito distributivo adquiere una particular relevancia, específicamente, en el campo del acaparamiento de las oportunidades de acumulación, en relación al suelo urbano, la vivienda y los servicios básicos mejorados, donde se materializan los

roles del Estado y del mercado para la satisfacción de las necesidades y demandas de la población. Para profundizar en este análisis el CEDLA ha identificado a la Región Metropolitana Cruceña como uno de los ámbitos territoriales más propicios para conocer las formas en que se manifiestan y despliegan las múltiples facetas de la reciente expansión urbana e inmobiliaria.

Las principales interrogantes que busca responder el estudio se dirigen a conocer, por un lado, las tendencias de ocupación y uso del territorio, la dinámica de acumulación en la actividad inmobiliaria, los actores que la comandan y los roles que juegan el capital local y global. Por otro, a establecer las interrelaciones entre estos procesos y la satisfacción de necesidades de la población, la diferenciación social, la segregación espacial y los efectos medioambientales causados por estos procesos.

Este libro entrega información, reflexiones y análisis sobre estas cuestiones, mostrando cómo han cambiado el modelo de organización territorial y la provisión de suelo, vivienda y servicios básicos de calidad a una población en constante crecimiento, en un escenario ampliamente favorable a los procesos de acumulación en la actividad inmobiliaria, con sus particularidades en el caso cruceño. El estudio ha contado con el compromiso y valiosa disposición del Arquitecto Fernando Prado Salmón, un profesional con amplio conocimiento sobre la planificación urbana en la región. En su elaboración ha estado acompañado por el equipo responsable de esta temática en el CEDLA.

Javier Gómez Aguilar  
**DIRECTOR EJECUTIVO**  
**CEDLA**

# INTRODUCCIÓN

El presente trabajo se propone analizar el rol que están cumpliendo el mercado, local y global y el Estado, en sus tres niveles, en un proceso territorial de gran impacto que es la expansión urbana de Santa Cruz de la Sierra y la conformación de una Región Metropolitana (RM), vislumbrada ya en un estudio de hace 20 años e incorporada como mandato en la Constitución Política del Estado y la Ley Marco de Descentralización.

El tema es importante porque en primer lugar, y a todas luces, el Estado no está cumpliendo con su papel pues en sus tres niveles carece de políticas públicas sobre suelo urbano y manejo del territorio en este nuevo contexto globalizado. Su discurso anticapitalista y anti-neoliberal choca contra una realidad en la que el Estado se caracteriza justamente por un “urbanismo desregulado” y ausencia de Estado. Sólo hace muy poco tiempo y por presión de organismos internacionales y quizá urgencias electorales se ha comenzado a hablar seriamente de las ciudades en el país y del rol del Estado en su desarrollo.

Pero el tema es también importante porque el mercado del suelo en Santa Cruz es la punta de lanza de un proceso de globalización conducido por el capital inmobiliario cuya composición es desconocida, pero cuyos efectos son ya evidentes en el territorio. ¿Cuánto del capital inmobiliario procede de capitales externos y cuál es su incidencia?

Este capital inmobiliario, como todo capital, avanzará y actuará hasta donde las leyes se lo permitan y ese es justamente el problema: esas leyes no existen. Nada se ha legislado sobre plusvalía y especulación, sobre expropiación, sobre políticas impositivas para dar fluidez al mercado del suelo, sobre acceso al suelo urbano para la población de bajos ingresos y tantos otros temas referidos al suelo urbano y el territorio.

Sin embargo, se debe advertir que se trata de una consultoría corta y unipersonal, que además debe trabajar con la información desordenada, mal procesada o inexistente del sector público y la marcada y comprensible reticencia de algunas empresas financieras e inmobiliarias para dar a conocer sus datos. Cabe expresar un especial agradecimiento a la Arq. Gina Fiorella Ramos por su colaboración en la búsqueda de información de las diferentes fuentes utilizadas.

Por lo dicho, pedimos su comprensión ante una propuesta que tiene un carácter exploratorio, más cualitativo que cuantitativo, y, por el momento, construido sobre hipótesis de trabajo que deberán ser cuidadosamente verificadas. Sin embargo, y con esas limitaciones este puede ser un instrumento útil para empezar a desbrozar el enmarañado camino que conduzca hacia la total comprensión de qué tipo de ciudad y territorio se pretende construir, y cuál es la responsabilidad de cada uno de los actores.

Fernando Prado Salmón

## **Para ir entrando en el tema:**

*Las economías urbanas han dejado de ser soportes secundarios del funcionamiento de otras economías; hoy, los procesos de producción de las ciudades se entienden por sí mismos como fundamentales para las economías nacionales, regionales y globales debido a sus enormes aportes derivados de la explotación intensificada de suelo y venta de propiedades, creciente deuda hipotecaria y multipropiedad rentista y financiarización internacional de la industria inmobiliaria.*

*La explotación de la renta o plusvalía del suelo que acometen los conglomerados financiero- inmobiliarios, no es reversible ni renovable. Así, se generan a menudo altísimos impactos ambientales y minusvalías en sus entornos, tanto urbanos como naturales. En rigor, la economía urbana de hoy es conceptualmente similar al extractivismo de recursos naturales, pudiéndose hablar incluso de un extractivismo urbano alejándose cada vez más de concepciones de la vivienda y la ciudad como valores de uso que satisfacen necesidades sociales.*

*Facultad de arquitectura de la Universidad de Chile 2019*

*Las ciudades se han convertido en la esperanza de la humanidad y en motores del desarrollo económico a escala global, por ello, la población emigra a ellas. Pero, al mismo tiempo, muchas ciudades se han transformado en los destinos favoritos de fondos de inversión internacionales que encuentran en mercados inmobiliarios rentabilidades seguras y adecuadas frente al volátil mercado bursátil o la industria. Se trata de construcciones y megaproyectos que ya no responden a las dinámicas urbanas locales sino a flujos globalizados de capital.*

*Saskia Sassen*



# **MARCO CONCEPTUAL**



## **Justificación, alcance y objeto del estudio**

Durante más de 20 años, las ciudades han sido descuidadas en su temática, sea por los enfoques neoliberales como por los enfoques del Estado Plurinacional. Se entendía que vivíamos en un país indígena y rural, pero los últimos censos indican que la población se agolpa en ciudades y en regiones metropolitanas, y la pobreza no es sólo rural, es ya mayoritariamente urbana.

Lamentablemente, junto a ese descuido se han perdido las herramientas para tratar los temas urbanos. En el caso especial de Santa Cruz es fundamental la pérdida de una herramienta como el Comité de Obras Públicas (COOPP), que sustentaba la planificación urbana mediante el apoyo al Consejo del Plan Regulador.

Probablemente el tema electoral, y la conciencia del gobierno de haber perdido gran parte de sus votos en las áreas urbanas ha acelerado este proceso de “retorno a las ciudades” y se observa al Ministerio de Planificación con proyectos urbanos en las ciudades, sobreponiéndose a los proyectos que debían ser típicamente municipales.

La pobreza urbana es entonces importante cuantitativa y cualitativamente, pero además está imponiendo la necesidad de conocer exactamente lo que sucede en nuestras ciudades y cuáles son las relaciones y los roles que están cumpliendo los dos grandes actores de lo urbano: *el mercado inmobiliario y el Estado*, sin olvidar la importancia

que en el tema asume la informalidad en su faceta social, económica y también territorial.

Este estudio del tema inmobiliario y sus actores puede ser muy importante en Santa Cruz porque es la ciudad que ha mostrado los mayores índices de inversión inmobiliaria en el país, así como los mayores grados de globalización del capital inmobiliario. No hay que olvidar que hoy las ciudades han sido identificadas por el capital financiero global como las nuevas generadoras de utilidades y plusvalía, como la nueva “mercancía” para la ganancia ante la incertidumbre de los demás sectores.

Esa es entonces la tarea: verificar cuál es el rol de ambos actores en el tema, Estado y mercado, cuál es el modelo de organización territorial que han construido entre ambos y cuál es el resultado para la calidad de la vida cotidiana de los cruceños, sobre todo los de menores ingresos. ¿Se podrá hablar de modelo exitoso? Eso es lo que aquí se propone descubrir.

El objeto de estudio es la Región Metropolitana Cruceña (RMC), denominada Área Metropolitana en el primer estudio que se hizo en 1997 (ver Imagen 1).

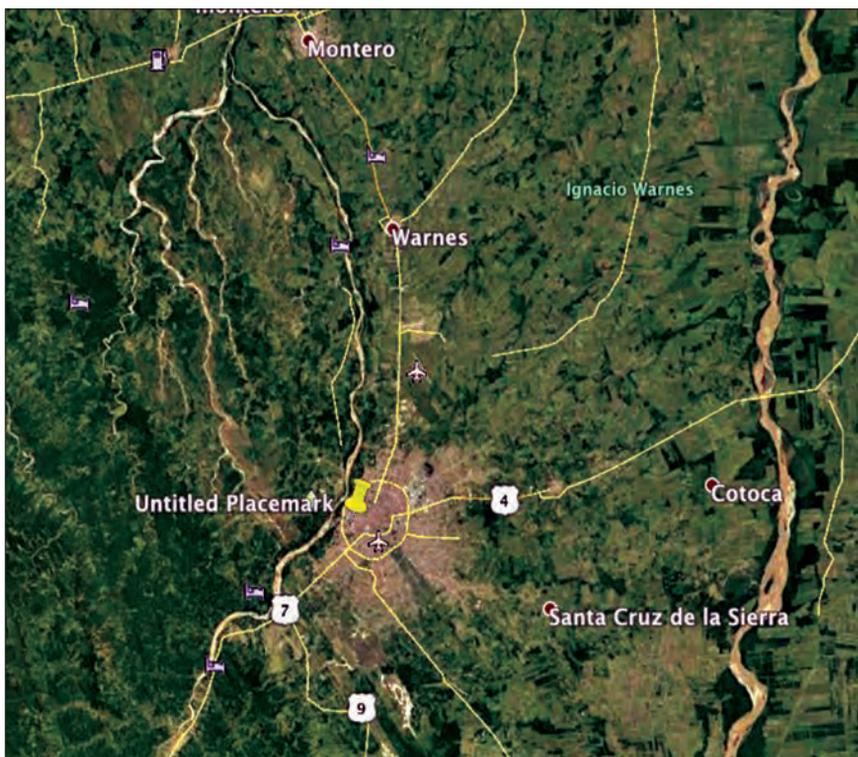
La RM forma parte de una unidad mayor que se denominó “subregión integrada”, y que hoy es una unidad de planificación de la Gobernación. Su límite hacia el oeste es el parque nacional del Amboró, hacia el norte, Montero, y toda su área de influencia, y hacia el este, el río Grande. No existen límites definidos hacia el sur.

El Área Metropolitana de 1997 contratada por la Prefectura de la época, se delimitó en función de la conurbación ya existente, las tasas de crecimiento demográfico, la inversión industrial, los tiempos de recorrido y la estructura económica de actividades secundarias y terciarias.

El resultado fue un territorio conformado por porciones de cinco municipios: Santa Cruz de la Sierra, La guardia, El Torno, Cotoca, Porongo y Warnes.

## Imagen 1

Foto satelital del territorio de los Chané en el que hoy se extiende la Región Metropolitana

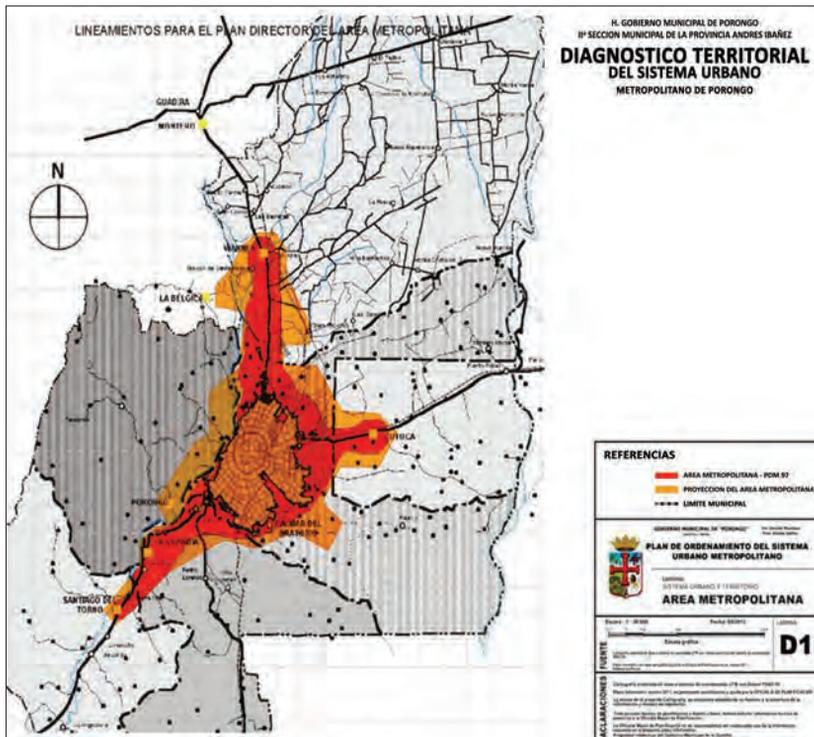


Se recomendó una serie de acciones para implementar esta escala de planificación como una “Mancomunidad metropolitana” al amparo de la Ley 1551, pero no se dieron avances de importancia hasta que el tema metropolitano fue incorporado en la Constitución Política del Estado (ver Plano 1).

Los temas del mercado de la tierra y el Estado como agentes transformadores del territorio, y en especial el hábitat, prácticamente no han sido estudiados ni por los gobiernos locales ni por el mundo académico. Es una grave laguna, sobre todo considerando el dinamismo que han demostrado

## Plano 1

### Área Metropolitana definida en 1997 por la prefectura departamental



ante el tema ambos actores. De todas formas, algo hay y será mencionado a continuación, pues será material a utilizarse en el trabajo:

- El análisis del desarrollo humano en Santa Cruz de la Sierra por distritos, elaborado por CEDURE en 2010, en la obra *Santa Cruz y su gente*. Este trabajo es una gran ayuda para entender la segregación socioespacial de la Santa Cruz de entonces.
- Los trabajos de investigación histórica sobre la ciudad, de Víctor Hugo Limpías, Carola Traverso y Fernando

Prado, que permiten entender las varias lógicas de crecimiento de la ciudad.

- Los planes urbanos de 2005 (PLOT) y 2017 (PTDI) son muy útiles sobre todo porque recogen lo que en su momento eran los grandes objetivos para la ciudad.
- Los estudios de CEDURE para la RM, de los años 2018 y 2019<sup>1</sup>, apoyados por la fundación Pazos Kanki, en los que ya se penetra en la temática del mercado inmobiliario a escala metropolitana.
- El Código de Urbanismo y Obras para Santa Cruz de la Sierra en su versión de 2015, necesario para entender las políticas municipales referidas a la ocupación del espacio urbano con la edificación y las urbanizaciones.
- Las encuestas anuales del Observatorio Urbano de la Cámara de la Construcción de Santa Cruz, que muestran la orientación del mercado inmobiliario.
- Las encuestas de Captura Consult, que son una ayuda para entender la percepción que tienen los ciudadanos sobre su ciudad.
- La información de la Cámara Inmobiliaria, que permite conocer la estructura, composición y tendencias de las empresas inmobiliarias.
- El diagnóstico de la Región Metropolitana (Canedo, 2019) publicado por IDEA Internacional y la Gobernación, que si bien es básicamente descriptivo, contiene apreciaciones consideradas válidas.
- Los resultados de la encuesta de hogares del INE para 2017.
- El libro de CEDLA sobre pobreza multidimensional en Bolivia, publicado el 2019<sup>2</sup>.

---

1 Corresponde a “Ganadores y perdedores” (Prado, 2018) y “Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana Cruceña” (Prado et al., 2019)

2 *Desigualdades y pobreza multidimensional en Bolivia: una perspectiva multidimensional*,

## Marco teórico y estado de la cuestión

### *Marco teórico conceptual*

Será considerado como válido el marco teórico que CEDURE ha venido desarrollando y ajustando en los últimos años en sus investigaciones, foros y cursos para el análisis de Santa Cruz de la Sierra y la RM, el cual se propone utilizar en esta oportunidad, con las necesarias modificaciones y ampliaciones que serán evidentes.

La plataforma común para este estudio es el territorio y el hábitat, en su más amplia definición, como “construcción social” y no como una noción meramente geográfica. Las variables económicas, sociodemográficas administrativas, físico-naturales y físico-construidas conforman lo que llamamos “territorio”.

El punto de partida de este enfoque es quién “produce territorio”, es decir, “la gente”, o sea, la población que presenta una serie de necesidades y cuya satisfacción promueve las distintas actividades, las cuales generan bienes que deben ser de alguna manera producidos, apropiados y/o distribuidos para lo cual es necesaria alguna forma de *organización colectiva*. Además, el desarrollo de esas actividades implica *asentamiento e incidencia en el medio físico natural* el cual se convierte en medio físico-construido, introduciendo así, en el modelo propuesto, los temas ambientales y del *ecosistema urbano*.

Entonces, el marco teórico comprendería:

- *Necesidades humanas*, en este caso, el hábitat.
- *Satisfacción de esas necesidades* mediante la inversión en vivienda.
- *Actividades* para satisfacer esas necesidades: en este caso el mercado inmobiliario y la industria de la construcción.
- *Organización* para la producción y distribución de los bienes

- producidos por el Estado, las instituciones y los actores sociales.
- *Impacto ambiental* de esas actividades sobre el medio físico que conforma un territorio, con sus consecuencias sobre el ecosistema y su retroalimentación sobre las necesidades.

A continuación se mencionan brevemente las teorías a ser utilizadas para sustentar los conceptos expresados:

#### 1) Las teorías de las necesidades humanas y la pobreza

Existen varias teorías que plantean el mismo tema pero la más coherente parece ser la formulada por Manfred Max Neef (1976), según la cual, es la búsqueda de la satisfacción de las necesidades humanas lo que genera las actividades que se convierten en acciones transformadoras del espacio y el territorio.

Las necesidades humanas a ser satisfechas son vitales o de sobrevivencia, como la alimentación, la salud y la protección del medio, pero hay también necesidades subjetivas, psicológicas o intangibles igualmente importantes, como la necesidad de crear, de convivir, de recibir y dar afecto, de libertad, de seguridad, de participar y de identidad, entre otros.

El concepto de la pobreza surge cuando la gente no puede satisfacer estas necesidades, existiendo varias formas de medirla, siendo el concepto de *pobreza multidimensional* el que abarca de manera integral estas necesidades, más allá de las mediciones de pobreza por ingresos o por necesidades básicas insatisfechas. Es además el método que mejor incorpora las variables típicas de un análisis territorial como es el que se está enfrentando.

Este marco teórico se empalma perfectamente con las teorías del “activity systems”, que se aplican al análisis del territorio.

#### 2) Las teorías del sistema de actividades (activity systems)

Esta teoría, aplicada específicamente a las ciudades, también tiene varias vertientes, pero la más coherente es la que nace con el norteamericano Stuart Chapin (1970) y que luego es retomada por

el escocés Brian Mcloughlin (1970). Este planteamiento sostiene que las actividades humanas que se desarrollan para satisfacer las necesidades (“needs and wants”, según Chapin), no se desarrollan aisladas sino que más bien conforman un sistema, al que denominan “Activity System” o sistema de actividades, obviamente para satisfacer las necesidades humanas.

La secuencia que desarrolla Mcloughlin es que las *actividades* generan *espacios y flujos*; a su vez esos espacios se concretan en *estructuras*, como edificios, y los *flujos* se concretan en *canales* físicos como son las vías, las cañerías, los ductos y los cableados.

### 3) Las teorías sobre la distribución y acceso a los bienes del territorio

Es evidente que los bienes producidos, entre ellos el territorio y el hábitat se deben distribuir de acuerdo a necesidades, pero en los hechos esta distribución se da en función del poder y genera conflictos, denominados “conflictos urbanos”. Quienes han estudiado el tema del territorio desde el punto de vista de la acumulación y de los derechos, viendo la ciudad como el campo de las luchas sociales son David Harvey, Henri Lefebvre y, en menor medida, Jordi Borja. Esa pugna es la que generará el próximo tema, que es el de los actores sociales.

### 4) La existencia de los actores sociales

En términos generales, un actor social es un grupo de individuos que asume la representación de determinados intereses y que trabaja para obtener ciertos objetivos.

Según Alain Touraine (1998):

“Un actor social es un sujeto colectivo estructurado a partir de una conciencia de identidad propia, portador de valores, poseedor de un cierto número de recursos que le permite actuar en el seno de una sociedad con vistas a defender los intereses de los miembros que lo componen y/o de los individuos que representa, para dar respuesta a las necesidades identificadas como prioritarias”.

Los estudiosos del tema sostienen que el sistema político es más o menos permeable a la influencia de los actores sociales, según las características que lo fundamentan: desde un tipo centralizador y autoritario, hasta un tipo descentralizador y democrático. Touraine (1998) también sostiene que: “Es natural que las ciencias sociales hayan abandonado poco a poco su antiguo lenguaje determinista para hablar cada vez más de actores sociales”.

En todos los casos, la intervención de los actores sociales debe ser juzgada a partir de su representatividad en el seno de la sociedad y de su poder, que se manifiesta por su capacidad de transformar los conflictos sociales en nuevas reglas institucionales.

Para caracterizar y evaluar a los actores y a sus interrelaciones, D. Kullock (1993) sostiene que para cada uno de ellos se debe indagar:

- Su campo de intervención.
- La función que cumplen.
- Su representatividad.
- El poder que invisten.
- Los recursos que disponen.
- Los objetivos que persiguen.
- Las acciones que desarrollan.
- Los resultados que obtienen.
- Las relaciones tejidas con otros actores para llevar a cabo sus estrategias.

Kullock, D. et al. (1993) sostiene que es importante definir quién hace qué, en nombre de quién, cómo, con qué objetivo, con quién y con qué resultados. Insiste:

“El objetivo es identificar el tipo e intensidad de las relaciones establecidas entre los actores sociales, así como los modos de relación (desde los más conflictivos a los más consensuales), con la finalidad de definir los

ejes prioritarios de la acción social, los factores de bloqueo y las posibilidades de resolución de los conflictos”.

Los actores sociales tienen sus propios condicionantes económicos, culturales, sus propios “habitus”, como dice Bourdieu, así como sus propias visiones del mundo, representaciones sociales e imaginarios colectivos.

Existen varios puntos de contacto entre el concepto de actor social y el marxista de clase social, que se profundizará durante el trabajo.

#### 5) Las teorías sobre ecología urbana

Los teóricos del sistema de actividades se quedaron cortos al no evaluar los efectos de su sistema de actividades sobre lo que es el sistema natural, es decir, el medio ambiente existente. Sin embargo, otros lo hicieron posteriormente y definieron lo que hoy se denomina ecología urbana: la relación entre las actividades humanas con el medio ambiente en el ámbito de la vida urbana.

A escala urbana, el ambiente natural, interactuando con el ambiente construido, conforman lo que se denomina ecosistema urbano.

Según Duque y Sánchez (2017), el tema de la “ecología urbana” se ha desarrollado de acuerdo a la siguiente periodización:

- Ecología humana, entre 1925 y 1975.
- Metabolismo urbano, entre 1978 y 1985.
- Ecología urbana, entre 1987 y 2000 (cumbre de Río, 1992 y S. Pickett).
- Nueva ecología urbana, entre 2001 y 2012, las ciudades como ecosistemas, universidades de Arizona y Washington.

Los principales temas que se incluyen en los estudios de “ecología urbana”, son:

- Flujos metabólicos.
- Áreas verdes.
- Aire y agua.
- Resiliencia.
- Sostenibilidad.
- Riesgos.
- Conservación y áreas protegidas.
- Biodiversidad.
- Clima y cambio climático.
- Ecosistemas.

Es importante incorporar estos enfoques en el marco teórico conceptual pues la Región Metropolitana de Santa Cruz presenta grandes problemas ambientales que, de no ser encarados seriamente, disminuirán la calidad de vida de sus ciudadanos y el atractivo que hoy presenta para la inmigración y la inversión. Además, es obvio que esos problemas ambientales tienen su origen en la manera como se están enfrentando las actividades urbano-regionales y, por tanto, tienen relación directa con el modo y formas de producción. La sostenibilidad de todo el proceso está en cuestión.

#### 6) Las definiciones de territorio

Para muchos, territorio sigue siendo una categoría geográfica, sin embargo, aquí se trabajará con definiciones más completas de territorio, como la de Le Berre (2012): “El territorio es una porción de la superficie terrestre apropiada por un grupo social con el objetivo de asegurar su reproducción y la satisfacción de sus necesidades vitales”.

En síntesis, el territorio no es mera geografía, es producto de la actividad humana, es una construcción social con base en actores.

#### 7) Ciudad, economía y globalización

Los economistas han ido más allá, reforzando la anodina disciplina de la Geografía Económica y convirtiéndola en la nueva guía para entender mejor el desarrollo económico. Krugman y Fujita (2004) y

otros<sup>3</sup>, critican a las escuelas de la economía neoclásica por no asignar al territorio, denso de variables socioeconómicas, geográficas y ambientales, el peso esencial que tiene: “*Los manuales describen una economía inexplicablemente incorpórea, sin ciudades ni regiones*”.

Es con esta definición completa y actual de territorio que se debe trabajar en investigaciones como ésta. En ese sentido, las acciones de “ordenamiento territorial”, sólo sobre variables físico-espaciales, no son suficientes.

Pero más allá del nuevo concepto económico del territorio está el nuevo significado económico que tienen las ciudades como herencia del neoliberalismo: el capitalismo ha descubierto que las ciudades son hoy la mejor inversión y la mejor manera de reproducción del capital, con las ciudades que, en la red de la globalización se han convertido en verdaderas mercancías y de una manera más compleja, como señala Saskia Sassen (1991) al hablar de las ciudades globales. Esta situación es muy evidente en Santa Cruz, como se verá a través del trabajo.

En este contexto, los *conceptos de plusvalía y especulación* son fundamentales para desarrollar este trabajo<sup>4</sup>.

Al hablar de *plusvalía*, no se hará referencia a la concepción marxista de plusvalía como *el excedente no remunerado por el capitalista al trabajo realizado por el trabajador*. Se referirá, más bien, *al incremento de valor de un bien*, en el caso de este estudio, un inmueble, no por mejoras que introduzca el productor del bien en él, sino por circunstancias extrínsecas o independientes normalmente producidas por el Estado o por la comunidad. Si son producidas por el Estado —una obra pública, por ejemplo— entonces puede corresponder que el Estado pretenda recobrar parte de esa inversión que ha valorizado las propiedades exigiendo parte de esa plusvalía. La plusvalía se refiere al valor del incremento, no al valor total, y se denomina “participación en plusvalía”.

---

3 Duque, Maritza; y Sánchez, Dolly. (2017). *Monografía sobre ecología urbana*. Universidad Nueva Granada.

4 Estas definiciones han sido en parte tomadas de la obra de Jaramillo (2009).

También se define “plusvalía” como “enriquecimiento inmotivado que aprovecha el esfuerzo de la sociedad en su conjunto”, pero es una definición con un dejo de moralismo no muy científico.

La plusvalía normalmente es generada, en primer lugar, por procesos administrativos: la definición del suelo como urbanizable y la aprobación de proyectos de urbanización y parcelamiento. Plusvalía también producen las obras urbanas, sean del Estado o del mismo urbanizador. Por último, la misma comunidad es generadora de plusvalía mediante la promoción de actividades que valorizan la zona, por ejemplo, vecinos que con sus gestiones logran llevar transporte público o agua potable a la zona.

*La especulación urbana* se refiere a transacciones de compra-venta con el propósito de capturar los incrementos de valor del suelo, mediante la noción de “espera”, es decir, mediante el momentáneo retiro del mercado del bien inmueble se disminuye la oferta y suben los precios, beneficiándose así los agentes de un fenómeno que no es generado por ellos.

Es obvio que, en este caso, la compra-venta del inmueble se realiza bajo la concepción de un “bien de cambio” y no un “bien de uso”.

*La protoespeculación* es la especulación del ahorrador pasivo. En este caso, valor de uso y valor de cambio se sobreponen. Se llama también especulación pasiva.

*Especulación inductiva o activa* es aquella en la que el agente tiene influencia en los cambios. Maneja los códigos y las normas, por ejemplo, mediante la densificación o los cambios de uso del suelo.

### ***Conceptos transversales: modelos y dualidades***

Pero al margen de estos componentes que conforman este marco conceptual, hay conceptos transversales muy presentes en la Región Metropolitana Cruceña, que deben ser mencionados pues serán utilizados en el trabajo. Se refieren al concepto de *modelo de desarrollo*, o un modo de producción con características propias, y al concepto de la doble *dualidad* del territorio cruceño.

El concepto de *modelo* es quizá el componente teórico más complejo y discutible, pues son innumerables las escuelas de pensamiento que los han trabajado. Se trabajará, principalmente, con los siguientes conceptos:

- Modelos de desarrollo local, como los planteó Sergio Boisier en los años setenta.
- Modelos de desarrollo endógeno, escuela uruguaya de Arosemena y otros.
- Modelos generados por la “transformación productiva”, promovidos por el BID.
- Modelos postfordistas, muy bien formulados por Carlos de Mattos y Pablo Cicollela.
- Modelos globalizados, Manuel Castells y Saskia Sassen.
- Lo glocal planteado por Jordi Borja y otros.

El punto de partida será la definición que los mismos oriundos de Santa Cruz dan del “modelo de desarrollo cruceño”.

Un modelo específico para este trabajo debe incluir la interacción de cuatro componentes fundamentales que determina las características del mismo. Se trata de componentes, concedidos como secuencia, que se inician a partir de las políticas públicas y concluyen definiendo un territorio, el cual a su vez reinicia el ciclo. En este caso, hay políticas públicas como “la marcha al oriente” y las regalías, capital inmobiliario que surge de la actividad económica petrolera, actores sociales ligados a estos procesos y, por último, un territorio que es la resultante de esos componentes, territorio que hoy es ya una Región Metropolitana, objeto de este estudio.

La Región Metropolitana original abarca los municipios de Santa Cruz de la Sierra, Cotoca, Warnes, La Guardia y Porongo. En los hechos, hoy abarca también al municipio de Colpa Bélgica, debido a que en el mismo se han generado miles de hectáreas de urbanizaciones que no responden a una lógica local sino a la lógica metropolitana de los cinco municipios.

En muchos casos, los datos que se manejarán corresponderán a todo el departamento, debido a que no existe información desagregada por municipio, pero dado el peso de la RM se considerará aceptable esa distorsión.

Por otra parte, es importante reconocer que durante este proceso se genera la *dualidad* típica de nuestras sociedades. Esta dualidad se manifiesta en una *economía formal o moderna*, frente a una *economía informal o popular*, cada una con su propia lógica, aunque también hay una nueva y fuerte dualidad entre una *economía de lo local* (formal o informal) frente a una *economía global*, con sus propias contradicciones.

Sin embargo, hay autores que sostienen que esa dualidad es en realidad una complementariedad entre agentes de una *circulación simple de mercancías*, que serían los informales, y agentes de circulación capitalista. La informalidad proporciona bienes y servicios baratos para el capital, que éste no los puede producir a ese precio. Según estos autores, más que dual, nuestras sociedades son heterogéneas.

Se trata de dos temáticas transversales que se encontrarán en todos los temas a ser tratados.

### **Las cuatro preguntas de investigación**

En este estudio se plantean cuatro preguntas de investigación que deben orientar todo el desarrollo del trabajo:

- 1) ¿Quién comanda la actividad inmobiliaria?
- 2) ¿Cuál es el rol del capital financiero local y global en el proceso de expansión inmobiliaria?
- 3) ¿Cuál es la oferta inmobiliaria frente a las demandas de la población?
- 4) ¿Cuáles son los efectos sociales y ambientales del proceso urbanizador?



**¿QUIÉN COMANDA LA ACTIVIDAD  
INMOBILIARIA Y SUS EFECTOS  
SOBRE EL TERRITORIO?**



## **Necesaria retrospectiva para entender el proceso cruceño**

Es obvio que para entender quién comanda la actividad inmobiliaria y cómo se está dando esa expansión, es preciso escarbar mínimamente en el pasado, pues allí se encontrará la explicación de muchos de los problemas que son motivo de preocupación.

### ***El estereotipo del letargo de cuatro siglos, que olvida la goma***

Se ha consolidado la imagen de una Santa Cruz colonial que “despierta” de su letargo colonial y republicano después de 1952, es decir, después de “la marcha al oriente”, del MNR, pero, después de escarbar mucho tiempo, se descubrió que no es así.

Ciertamente, por el aislamiento y la escasez de recursos, la infraestructura urbana de Santa Cruz era muy pobre en cuanto a servicios urbanos que las otras capitales obtuvieron ya hacia fines del siglo XIX. Y es que la ciudad no era el centro de la actividad local, lo eran los “establecimientos” agropecuarios, ubicados a leguas del centro urbano en los cuales se producía carne, arroz, guineo, queso, yuca y, sobre todo, se procesaba casi industrialmente el azúcar y los cueros. Eso explica en parte la conformación del territorio.

No obstante, muchas cosas importantes sucedieron desde 1885 hasta 1915, que no se han profundizado adecuadamente y que explican muchas cosas.

Hay que comenzar con el auge de la goma, que se inicia allá por 1885, y que modifica dramáticamente la conformación social cruceña, pues se trata de un proceso de generación de capital, exportaciones importaciones y trabajo asalariado, aunque con engaños, con los famosos “enganches” ya estudiados por muchos.

Son seis aspectos los que se deben destacar en este período:

- a) El surgimiento de grandes empresarios como los Suárez y los Vacadiez, aunque hubo otros menores, que crean ya un modelo, un rol que marca mucho a la sociedad cruceña. Eso explica que ya en 1915 se cree la Cámara de Industria y Comercio, con aporte de cruceños y extranjeros. Ya nace pues el concepto del empresario y del sistema económico liberal. Ese empresariado desarrolla una notable capacidad de entender la geografía económica.
- b) La consecuente llegada de técnicos y profesionales extranjeros, sobre todo europeos<sup>5</sup>, contratados para prestar servicios técnicos y administrativos de relativa complejidad en la actividad de la goma, que, no hay que pasar por alto, genera también importantes flujos de importación de bienes de Europa que se alimentan con los excedentes de la exportación, produciendo un próspero comercio por primera vez en la región.
- c) Las ganancias obtenidas por las familias involucradas en el auge económico cambian la ciudad de Santa Cruz, pues todas construyen lo que en el renacimiento italiano se llamaba “il palazzo”, o sea, el palacio de la familia, la vivienda en el

---

5 Muchos de ellos se quedaron en Santa Cruz, casándose con cruceñas y formando las familias con apellidos que hasta hoy perduran y se consideran ya “cruceños”.

centro. Estos palacios sustituyen la arquitectura de la madera, de influencia chiquitana misional, por el uso del ladrillo en proyectos de arquitectura europea, a cargo de arquitectos europeos, que son quienes proyectan esos edificios. Entre ellos figuran nombres como Marchetti, Cadario, Conti y otros<sup>6</sup>.

- d) Sin duda, todos estos antecedentes generan o producen las condiciones, el ambiente para el surgimiento de una sociedad profundamente liberal y con condiciones favorables para un futuro desarrollo del capitalismo en la región oriental. Así lo entienden los redactores del *Memorandum*, de 1904, que es un himno al liberalismo, el libre comercio, la construcción de infraestructura de transporte, cuyo símbolo es el ferrocarril y la apertura de mercados, posición que madura con la creación de la Cámara de Industria y Comercio ya mencionada, en 1915. Esos son los eslabones de una sociedad que se prepara para el desarrollo capitalista, aunque dependiente y periférico.
- e) Sin embargo, no cambia sólo la ciudad; estas familias, nacidas en la ciudad colonial, diseñada según la Ley de Indias, con no más de cuatro o cinco cuadras más allá de la plaza, con el dinero de la goma, descubren también otro lujo: el de la “villa” o quinta en las afueras de la ciudad, vivienda campestre en la que, en construcciones vagamente palladianas, viven sus fines de semana, las cuales se orientan, sobre todo al sur, más fresco, más abierto, arenoso. Hacia el sur, los alcaldes abren avenidas que hoy son las amplias vías del barrio sur entre 1º y 2º anillo, que además eran la vía para llegar a la gran novedad: el aeropuerto.
- f) Estas quintas son las que, llegada la revolución de 1952, impedirán la ampliación de la ciudad, y, por lo tanto, en

---

6 El detalle del aporte europeo a la arquitectura cruceña se puede consultar en el trabajo presentado por Fernando Prado al Seminario de Cartagena de Indias, de 2005, sobre el patrimonio cultural en los países andinos y que es parte del libro *Reflexiones sobre Santa Cruz y su relación con el país*, Santa Cruz, (Prado y equipo CEDURE, 2010). Hay también una edición italiana.

las que se aplicará drástica y hasta ilegalmente la Reforma Agraria de 1956, que acabó con varias de ellas, abriendo la ciudad al futuro. Luis Sandoval Morón fue el principal actor de este proceso.

Con todo lo dicho, la ciudad estaba preparada para su próxima aventura: la llegada de la modernidad (ver Foto 1).

**Foto 1**  
**Arquitectura urbana de la Santa Cruz de antaño**



### ***Llega la modernidad a Santa Cruz de la Sierra***

Se entiende que hay por lo menos estos cuatro factores que desencadenan el proceso de modernidad, entendido en los términos de Touraine y Habermas:

- a) Una política de Estado, “la marcha al oriente”, fruto del Plan Bohan, que identifica indudables potencialidades y recursos que se podían activar, asignando también recursos económicos y humanos para ello, lo que está fuera de discusión.
- b) Innegables recursos naturales que dormían durante siglos, como el petróleo, los bosques y los suelos de valor agrícola y pecuario.
- c) Infraestructura de conexión a mercados nacionales y externos, solicitados por decenios, con los ferrocarriles al Brasil, a la Argentina y la carretera central que conecta con La Paz.
- d) Y lo más importante, una sociedad preparada y capacitada para dar el salto, no sólo en sus capas dirigentes sino en el ciudadano común. Sin este factor, que como se ha visto, tiene una larga tradición, Santa Cruz no hubiera sido un área de desarrollo sino un enclave que hubiese fracasado apenas el Estado se retire, y no fue así. Hubo un proceso de “desarrollo endógeno”. Incluso hubo conflictos entre la fuerte y hegemónica presencia estatal del MNR y la dirigencia empresarial local, profundamente liberal.

Esta modernidad asume como símbolos la loseta, las regalías, el Comité de Obras Públicas y el Plan Techint. Es una sociedad que cree en el progreso, que visualiza su futuro, que quiere la planificación de las acciones y que tiene plena confianza en sus propias capacidades. El incremento de profesionales en las ramas técnicas en los años sesenta y setenta fue impresionante.

Esta modernidad coincide también con una peculiar forma de concebir la sociedad con la participación de la sociedad civil, con mecanismos corporativos institucionales típicos de la clase media y, en la práctica, ausencia de partidos políticos, los que no eran el mecanismo de intermediación entre la sociedad y el Estado. Es una cultura muy marcada que se hizo carne y era posible percibirla en las instituciones y hasta en grupos de amigos: la visión de futuro, el estar seguros de que el “progreso” llegaría sin falta, el asumir riesgos, en pocas palabras, el creer en el progreso. La posmodernidad vino después para apagar esa visión.

Este espíritu de modernidad está muy presente en la planificación urbana de la época, en la que una institución muy especial, el Consejo del Plan Regulador, definía, mediante un Plan Director, el futuro de la ciudad en sus más mínimos detalles, y se dotaba de los instrumentos para gestionar ese proceso.

Este ciclo se cierra a fines de los ochenta, cuando con el retorno pleno de la democracia los partidos políticos retoman el poder municipal potenciado con recursos de la reforma tributaria. Su escasa madurez hace que no puedan asumir los retos que la planificación urbana, el territorio y los temas que el hábitat planteaban, por lo que, poco a poco, los municipios se fueron convirtiendo en instituciones obristas, poco transparentes, cerradas, no participativas y fuertemente clientelares, entrados plenamente en la manera tradicional de hacer política con los recursos municipales.

Aquí cierra esta visión retrospectiva general de la modernidad cruceña, fenómeno que ha involucrado a todos los aspectos de la sociedad cruceña, incluyendo el tema del hábitat. La misma permitirá entender mejor cómo se da el posterior proceso de globalización con la llegada de capital externo, aunque se retornará cuando se traten temas específicos, como las políticas de planificación, de suelo urbano, de vivienda, etc. (ver Foto 2).

## Foto 2

**Galería o corredor tradicional cruceño con la irrupción de una entidad financiera**



## **Patrones en la ocupación y uso del suelo urbano**

### ***Las formas históricas de ocupación del suelo urbano***

La ocupación del suelo urbano en la ciudad, creada por la Ley de Indias, preveía una plaza central y manzanos de 90 varas de lado, los mismos que se dividían entre cuatro propietarios. Sin embargo, no todos llegaron a ocupar efectivamente los casi 2.500 mts que

eso implicaba, y en los hechos se construía de manera formal sobre las calles, quedando muchos espacios internos conectados con el externo, mecanismo que se reveló de gran eficacia para paliar la segregación socio-espacial. Es decir, en la Santa Cruz de esa época, la segregación físico-espacial era blanda porque la población pobre que prestaba servicios vivía en ese misterioso “interior” de los manzanos. Esto lo describe adecuadamente Gabriel René Moreno:

“La plaza principal y algunas de las 11 calles arenosas edificadas de adobe y teja pero solo a trechos dejando intermedios solares que eran tantas dehesas o florestas. Y sucedía que estas praderas o matorrales urbanos estaban cruzados de senderos estrechos, misteriosos, que guiaban a sitios visitados por el amor o a cabañas plebeyas. Apenas había unas pocas manzanas cuya parte central no estuviera dispuesta o habitada en esta forma por guitarristas, hilanderas, lavanderas, costureras, etc... veíanse no pocos caserones vacíos, propios de las familias descendientes de fundadores, las que vivían, como se ha dicho en afuera del pueblo”.

También vale la pena volver a Gabriel René Moreno (1888), en su obra *Archivo de Mojos y Chiquitos*, las referencias que hace contemporáneamente a la segregación de la ciudad por razas, que sí existía, al mencionar lo siguiente:

“Ciudad así dispuesta tenía sin embargo sus tres barriadas aparte. Cada uno de tales servía de cobijo a parcialidades étnicas distintas del común de la población urbana, en su mayor parte española o criolla. En el norte el caserío Muchirí donde tenían su vivienda la gente de color, al noreste zona conocida como El Tao, residían indígenas de origen chiquitano y en sudoeste llamado Chapare, moraban los belicosos hombres de estirpe guaraníca”.

Todo lo dicho hasta ahora es para sostener que en sus orígenes la ciudad de Santa Cruz era relativamente homogénea y con una escasa segregación socio-espacial, salvo barrios periféricos ligados a etnias que siempre existen en todas las ciudades, pero lo interesante es que en su núcleo mismo, vivía la población que prestaba servicios: artesanos, empleados, etc. La zona de negros ya no existe, la zona de chiquitanos es hoy la zona del árbol pirata, hoy poblada por clase media y media alta y el suroeste fue tomado en el siglo XX por los vallegrandinos, conformando la valiosa zona comercial de siete calles.

### ***Llega la planificación, las urbanizaciones y... la plusvalía***

Ya se describió cómo las mejores y más frescas zonas suburbanas fueron poco a poco ocupadas por las quintas de las familias tradicionales más pudientes, las mismas que fueron “loteadas” por Sandoval Morón en los años cincuenta, aplicando la Ley de Reforma Urbana.

Pero ¿por qué en los años cincuenta se mantuvieron las quintas en manos de las élites del pueblo? ¿Por qué no ingresaron de inmediato en el mercado de la tierra, existiendo demanda? Por declaraciones de varios de los protagonistas de la época se conoce que no fue por una posición tradicionalista o conservadora, ligada a la tierra como símbolo de estatus; fue porque como clase social, ya en proceso capitalista, se dio de inmediato que con el Plan Techint que se estaba contratando y las inversiones en obras urbanas gracias a las regalías, y bajo conducción del Comité de Obras Públicas, la valorización o plusvalía de esas tierras sería enorme, por lo que se produjo un natural acaparamiento que fue quebrado parcialmente por la aplicación de la Ley de Reforma Urbana de 1956.

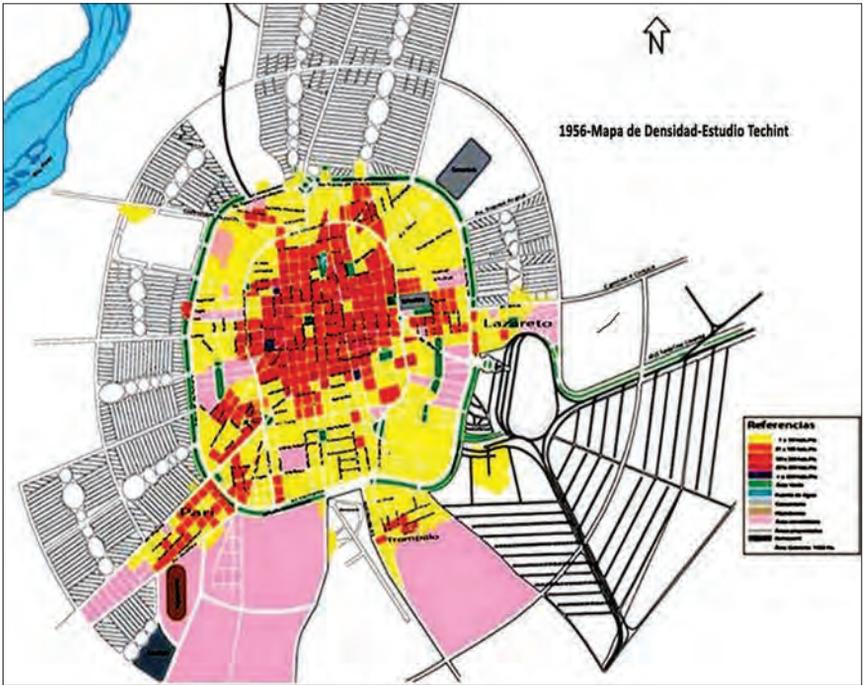
Las tomas de tierras, a cargo del político Luis Sandoval Morón, fueron también el acicate para procurar que la expansión de la ciudad se hiciera de manera planificada, por eso el acuerdo para contratar e implementar el Plan Techint fue amplio.

Pasado ese corto período de desorden, se inicia el proceso de urbanización y expansión de Santa Cruz, al cual se le puede poner fechas:

Para 1960, el Plan Techint, elaborado por una consultora ítalo-brasilera, está presente en el imaginario cruceño y aunque no ha sido aprobado oficialmente, se hacen publicaciones con la propuesta, como se podrá apreciar en el Plano comercial de 1961.

Se presenta, a continuación, la propuesta del Plan Techint, elaborado entre 1958 y 1960 (ver Plano 2); también un Plano comercial de 1961, que muestra cómo la sociedad cruceña comenzaba a incorporar esos diseños antes de que los mismos estén aprobados y menos aún materializados en el terreno (ver Plano 3).

**Plano 2**  
**Plan Techint**



### Plano 3 Plano comercial, 1961



En ambos planos se evidencia lo básico del planteamiento: concluir con el esquema urbanístico a damero hasta el 1º anillo, de herencia española, y sustituir ese tejido urbano con unidades vecinales de origen anglosajón, con equipamiento primario central y segregación vial, separando las vías secundarias a *cul de sac*, o calles sin salida, de las vías troncales diseñadas como avenidas con jardín central en esquema casi radio concéntrico.

El primer plano que contiene la propuesta, muestra también, en rojo, lo que era el área de la mancha urbana, es decir, el área efectivamente edificada, mientras que el amarillo muestra las áreas con

escasa o nula población para posible ocupación en función de la expansión prevista.

En ese primer plano también es importante señalar la gran innovación que son las Unidades Vecinales (UV) de origen anglosajón, las cuales se encuentran propuestas sobre las quintas antes mencionadas de las familias tradicionales. Se destaca también la enorme dimensión reservada para los óvalos que contienen las áreas verdes y el equipamiento primario.

En el Plano comercial de 1961, es posible percibir cómo el esquema de la unidad vecinal con espacio público en el centro ha ganado la batalla del diseño introduciendo tres unidades vecinales con esas características incluso dentro del 2º anillo, con dos unidades en el sector este y uno en el sector oeste.

Por último, es importante notar el enorme espacio dejado para la nueva estación ferroviaria y su correspondiente patio de maniobra, así como la adyacente zona industrial que posteriormente más bien se trasladó al noreste, fuera del 4º anillo.

En 1967 se crea el Consejo del Plan Regulador, máxima instancia para la planificación y gestión del territorio urbano. Sustentan esta institución una Resolución Suprema de ese año, el apoyo económico del Comité de Obras Públicas (COOPP), la sociedad civil, que participa activa y mayoritariamente en ese Consejo, y una oficina técnica, sustentada económicamente por el COOPP, que es la que planifica y hace gestión.

Es esta instancia la que aprueba el Plan Techint modificado, caracterizado por los cuatro anillos: el parque industrial, el equipamiento terciario, así como los reglamentos de urbanización y parcelamiento y el reglamento de urbanización.

Se inicia así un interesante proceso, que para 1972 cuenta con un Plan Director actualizado, detallado y con todas sus normas para su aplicación, que es el que se muestra a continuación (ver Plano 4). Paralelamente, el COOPP iniciaba las obras urbanas de pavimentación, alcantarillado, agua potable y energía eléctrica, gracias a que se contaba con esos planos detallados.



Debe hacerse notar que el Plan Director de Santa Cruz de 1972 fue diseñado en un 90% por la Oficina Técnica del Plan Regulador, es decir, es el Estado, en su nivel local, el que asume primero el plan general pero luego también los planes de detalle en escala 1:1000.

Esta es una experiencia importante que merece ser mencionada porque es la que garantizó que las avenidas troncales puedan abrirse y que las unidades vecinales puedan contar con las áreas públicas para el equipamiento colectivo, tal como contemplaba el plan.

Obviamente, esa planificación se hacía en forma concordada con los propietarios, quienes estaban conscientes de la valorización que sus tierras tendrían luego de este proceso oficial. Los planes y proyectos eran aprobados por el Consejo del Plan Regulador, con amplia participación de la sociedad civil, como ya se indicó. Se destacaba la presencia del Colegio de Arquitectos, la Sociedad de Ingenieros, la CAINCO y las cooperativas de servicios públicos.

Esta forma peculiar de planificación y ocupación del suelo, que fue una creación original derivada de la realidad, es la que logró tres cosas importantes relacionadas con lo que aquí se trata, es decir, las tendencias y formas de ocupación del suelo:

- a) Garantizó una estructura vial troncal o primaria de gran fluidez para la época.
- b) Garantizó que un 35% de las superficies pasen a dominio público para el equipamiento social sin costo alguno para el Estado, mediante cesión gratuita.
- c) Trasladó las grandes terminales y zonas especiales, como son aeropuertos, estaciones ferroviarias y parques industriales.
- d) Estructuró la ciudad por niveles, desde el barrio a la unidad vecinal, el distrito y la ciudad.

De todas formas, se trataba de una experiencia urbana bajo una economía de mercado en la que es inevitable que, ante una gran demanda,

los precios suban y dejen a parte de la población fuera del mercado del suelo. Esta situación se generó en Santa Cruz provocando gran presión sobre los terrenos fuera del 4º anillo. La respuesta fue muy sencilla: un programa público de dotación de tierra para la población de bajos recursos, mediante el cual se expropiaron 264 hectáreas (ha) de tierras ya urbanizadas en el sector noreste de la ciudad, correspondientes a cuatro unidades vecinales dentro del 4º anillo. El plan se había ampliado a la unidad vecinal donde ahora es el barrio Urbarí pero el golpe de estado de Banzer revirtió las dotaciones que se había comenzado a procesar, deteniéndose así la importante y valiosa experiencia, nunca más repetida.

El Plan Director que se presenta (ver Plano 5) muestra la ubicación de las cuatro unidades vecinales expropiadas, más la que luego fue anulada.

De todas formas, a los pocos años se tuvo que ampliar el área urbanizable y se lo hace con el llamado Plan Director de 1978 siguiendo los mismos patrones de diseño urbano y de gestión.

En sólo seis años, se pasó de una superficie de 4.600 ha que se tenían hasta el 4º anillo, a una superficie de 14.995 ha para el año 1978, un aumento increíble que corresponde al período de mayor tasa de crecimiento urbano de Santa Cruz, que llegó a puntas en torno al 7% anual.

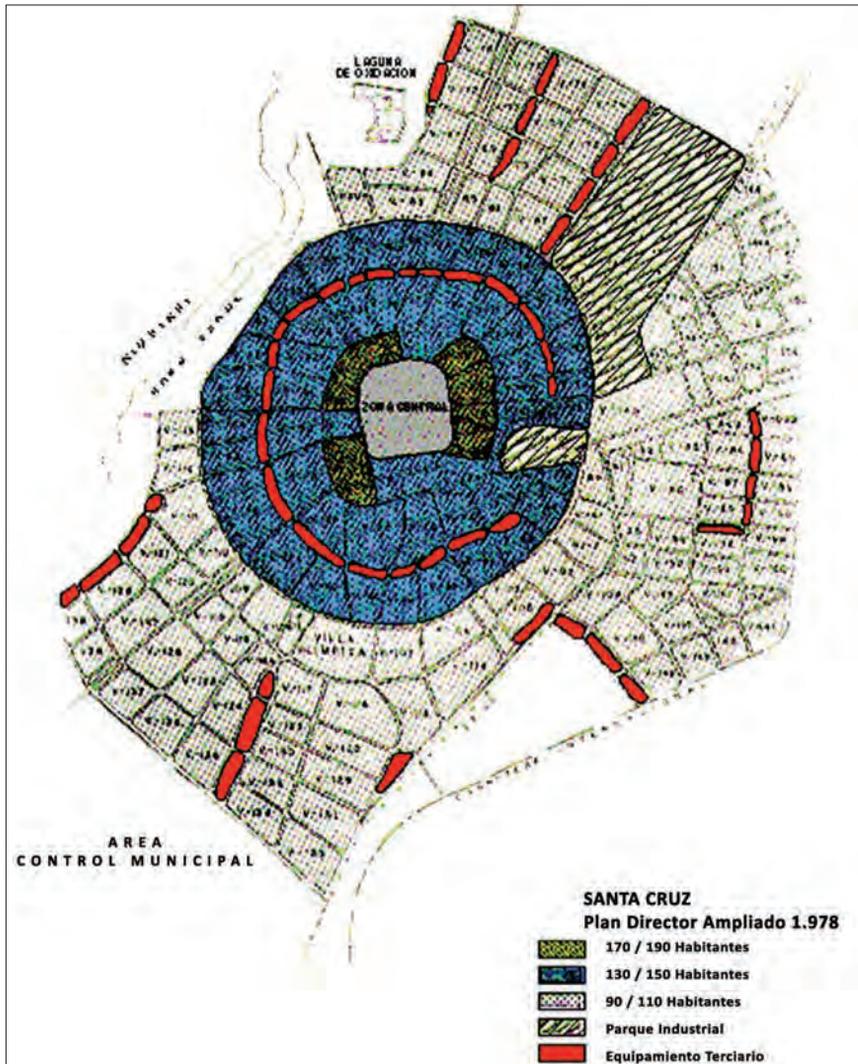
La gran expansión se produjo sobre todo hacia el este, por la influencia de la Villa 1º de Mayo, un asentamiento campesino justamente de 1970 y que creció aceleradamente, sobre todo con migrantes de las provincias cruceñas del este.

Se debe destacar la continuación de la política de las áreas de equipamiento terciario (en rojo en el plano), ampliadas y mantenidas luego del éxito de la faja de equipamiento terciario del 3º anillo (ver Plano 5).

### ***Los actores del proceso inicial***

Los únicos protagonistas para la dotación de los servicios urbanos básicos fueron el Comité de Obras Públicas (COOPP),

**Plano 5**  
**Plan Director, 1978**



entidad autárquica que proporcionó pavimento, drenaje, agua y energía eléctrica y las cooperativas de servicios públicos que posteriormente asumieron la gestión de esos servicios, particularmente SAGUAPAC para el agua y el alcantarillado cloacal.

La empresa privada estuvo prácticamente ausente, salvo pocas excepciones, como la empresa urbanizadora Equipetrol, que se citará posteriormente.

En ese contexto, no había todavía empresas urbanizadoras o “desarrolladoras”, como se dice hoy en día. Eran los propietarios los que contrataban un arquitecto y un topógrafo para poder elaborar sus planos de detalle, con coordenadas, para proceder a la venta, de acuerdo a los lineamientos del Plan Director ya definido.

En la época se tuvo sólo un caso de empresa urbanizadora, que fue un “subproducto” de la actividad petrolera. Es la urbanización Equipetrol, que toma el nombre de la empresa de servicios petroleros de la familia Vásquez, la cual desarrolló también el barrio Urbarí. Por un buen tiempo fueron los únicos urbanizadores, con urbanizaciones dirigidas a la clase alta y media alta. En Equipetrol, hasta 1978, los lotes se vendían a 5 dólares/m<sup>2</sup> (hoy se pagan hasta 1.000 dólares/m<sup>2</sup>), mientras que en el resto de la ciudad se conseguían lotes sin servicios por 1 o 2 dólares el m<sup>2</sup>, siempre dentro del 4º anillo.

Es en este período que se valoriza la figura del arquitecto y el ingeniero, porque son quienes concretan las aspiraciones de modernidad de los cruceños. Normalmente la relación es de cliente a profesional; al no existir aún las empresas, no existía un mercado de viviendas ya construidas. La gente con recursos construía su casa “a medida”, contratando un arquitecto y un constructor, mientras, en los sectores populares predominaba la autoconstrucción sin apoyo alguno. Hoy esa relación arquitecto-cliente casi ha desaparecido (salvo el caso de clientes muy ricos) y los arquitectos trabajan en viviendas tipo para las empresas desarrolladoras o inmobiliarias que ofrecen viviendas ya construidas.

Pasada esta etapa “artesanal” del urbanismo y la vivienda, y cuando la mancha urbana ya superaba los límites del Plan de 1978, se vislumbran claramente seis tendencias como mecanismos de ampliación urbana, con sus respectivos actores:

- a) Los “loteadores”: la presión sobre la tierra, la inequidad social y la especulación inmobiliaria, sumadas a períodos de inestabilidad política o corrupción política (con los mismos efectos) generan importantes movimientos llamados de “loteadores”, es decir, de invasión de tierras urbanas. Estas acciones se llevan a cabo, en algunos casos, por parte de grupos organizados; en otros casos, como una forma de negocio aprovechando la demanda insatisfecha y casi siempre contando con el apoyo político, o del gobierno o de una fuerte oposición. De todas formas, una buena parte de la expansión después del plan de 1978 es un crecimiento irregular, en especial en las zonas este, sureste y sur, donde se encuentran hoy los grandes distritos populares de la Pampa de la Isla, la Villa 1° de Mayo y el Plan 3.000 o ciudadela Andrés Ibáñez. Estas intervenciones fueron poco a poco incorporadas al Plan Director de 1995 y, en el diseño y administración de la ciudad, con las llamadas reestructuraciones, que no eran una legalización de la propiedad sino simplemente una adecuación del asentamiento a las normas urbanísticas, en especial de cesión de áreas para el equipamiento de uso público y el trazo y ancho de las necesarias vías para la circulación. No siempre se lograba el 35% que establecía la norma, pero, a expensas de los lotes que se guardaban los dirigentes, se podía por lo menos garantizar espacios para la plaza, los parques infantiles, las escuelas y algunos edificios administrativos.
- b) Los urbanizadores informales o “piratas: estos “urbanizadores”, a diferencia de los “loteadores”, no asaltaban propiedades pero sí, en muchos casos, asaltaban a los compradores porque muchas veces se trataba de urbanizaciones “truchas”, es decir, ilegales, ya sea porque en realidad no eran propietarios de la tierra, la tierra estaba hipotecada, no se cumplía

con los servicios ofertados, la urbanización estaba en realidad aprobada irregularmente y en especial sus contratos estipulaban (y aún estipulan) que si un comprador no pagaba sus cuotas durante tres meses, perdía el terreno, además de todo el dinero versado. Nadie jamás ha protestado por este verdadero asalto. Estos urbanizadores se dieron a gran escala sobre todo al sur, en tierras que estaban fuera del Plan Director, pero eran de tal magnitud que la autoridad municipal se hacía de la vista gorda y las permitía.

- c) Las empresas urbanizadoras formales: en algunos casos son nuevas, y en otros casos son simplemente la evolución de las informales, que vieron que les convenía actuar legalmente, por lo menos de manera parcial. Un ejemplo de esta evolución son las empresas de Julio Novillo que llegaron a la enorme escala de sus actuales intervenciones. Es importante hacer notar que hasta fines del siglo XX estas empresas eran estrictamente locales.
- d) Los urbanizadores de propietarios “pirata”: constituyen un nuevo tipo de asentamiento informal, pero no derivado de ocupaciones violentas, sino de acción del mismo propietario, que se “auto lotea” con el fin de evitar el pago de impuestos y sobre todo la cesión del 35%. Estas acciones han sido tan perjudiciales como los loteamientos clandestinos populares.
- e) El gobierno municipal: después de haber recuperado su rol en la década de los ochenta, el gobierno municipal fue perdiendo poco a poco su capacidad planificadora y de visión de largo plazo, convirtiéndose en un brazo meramente burocrático de aprobación de proyectos. Fue también muy laxo en cuanto a la aplicación de las normas, abriendo así el espacio a la corrupción (ver Foto 3).
- f) Las cooperativas de servicios. En una primera etapa, la cooperación de las cooperativas con la planificación de la ciudad fue muy importante: no colocaban agua ni energía eléctrica

### Foto 3

#### Paulatina y lenta ocupación de una urbanización especulativa



*El simplificado "loteo" sin mucho profesionalismo, listo para la venta. Foto de V.H. Limpias*

en asentamientos que estuviesen en conflicto con la planificación urbana. Lamentablemente, en el gobierno de Sánchez de Lozada, y pensando más en términos de equidad del área rural, una disposición establece la obligatoriedad de que los prestadores de servicios los provean a todo asentamiento humano que los requiera. Esta norma, pensada como ya se dijo, en términos de equidad rural, tuvo un efecto devastador para las áreas urbanas, pues permitió a las cooperativas colocar servicios en asentamientos en los que ni siquiera el trazado de las calles estaba bien definido, menos aun con planos aprobados o cesión de áreas verdes. La aplicación de esta norma, que, curiosamente el gobierno municipal nunca cuestionó, paralizó totalmente el control de los asentamientos irregulares.

Esas han sido las principales modalidades con las cuales la ciudad se ha desarrollado en los últimos decenios. Hoy, el predominio lo tienen las empresas inmobiliarias que promueven enormes

urbanizaciones, algunas muy alejadas, que, en muchos casos, incluyen vivienda y trabajan también con capitales externos, como se verá más adelante. Ese es el punto de llegada de este tema.

Dibujado a mano y con el uso de lápices de colores, el *Plan Director de 1995* es un documento muy importante porque es el último esfuerzo consciente de acompañar los asentamientos clandestinos, mediante la expansión del radio urbano y la regularización de los asentamientos vía las “reestructuraciones”, operación positiva desde el punto de vista urbanístico, aunque no resuelve las relaciones propietario/ocupante, tema que es dejado a la justicia ordinaria y hasta hoy sin resolver por falta de instrumentos adecuados y actualizados.

Otro aspecto importante de este plan es que define claramente la distritación de la ciudad, herramienta esencial para las actuaciones que vendrán en los temas de descentralización y creación de las subalcaldías y 12 distritos.

Sin duda el tema más importante es ver cómo el plan expresa una mayoritaria decisión de la ciudad de preservar el “área de protección ecológica”, es decir, las colinas y bosques que se encontraban ubicados justamente sobre el eje de los vientos frescos del noroeste, cruzando el río Pirai.

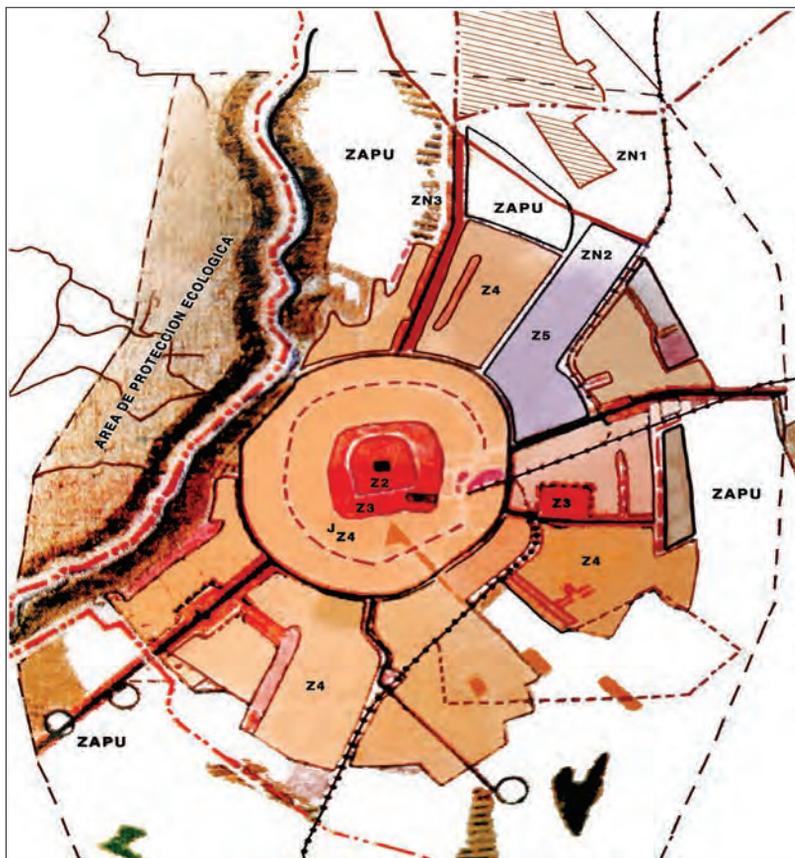
Sin embargo, la Ley 1551, que coincide en tiempos con el Plan de 1995 define la municipalización del territorio y esos bosques pasan a ser parte del nuevo municipio de Porongo, donde la familia Foianini concreta su visión del suburbio estilo americano, llamado “Colinas del Urubó” y que fue el origen del proceso de metropolización de la vivienda de la clase alta.

A continuación se presenta la graficación original del Plan Director de 1995, dibujado a mano conscientemente, en épocas en épocas en que ya había llegado la digitalización de planos (ver Plano 6).

Otra innovación importante de este Plan, y que guarda mucha relación con el tema del suelo urbano y el capital inmobiliario, fue la negativa de crear zonas específicamente marcadas para la expansión urbana, pues eso genera de inmediato la especulación inmobiliaria, ya que los terrenos beneficiados podrán ser urbanizados, mientras que otros no.

Para evitar esa fuente de especulación se define que toda la superficie

## Plano 6 Plan Director, 1995



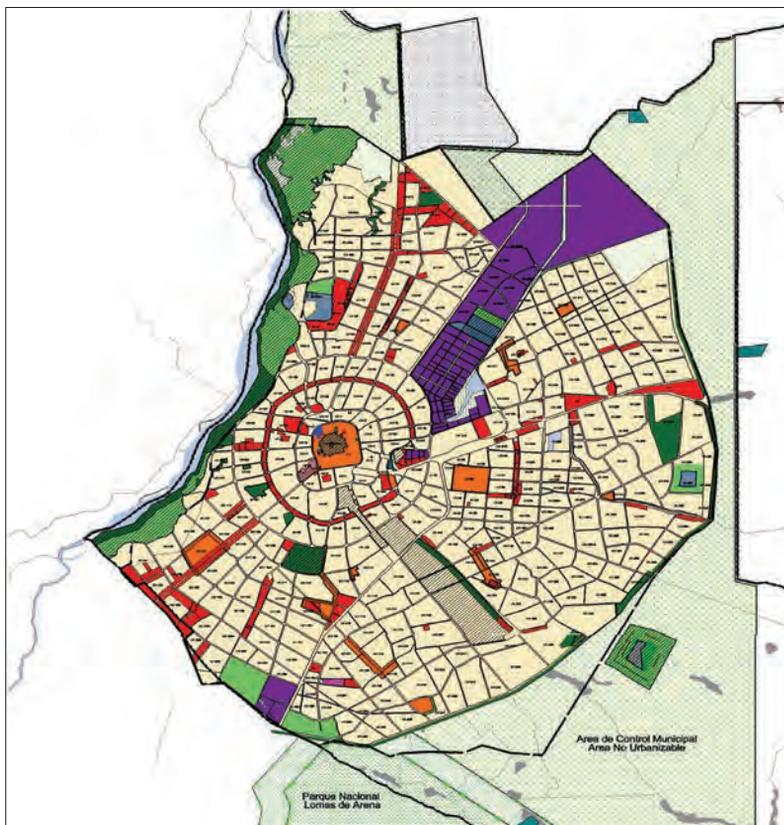
que limita con el área urbana puede ser urbanizada, siempre que reúna dos condiciones: que sea continuidad de la mancha urbana, es decir, que no “salte” a otras zonas (denominadas ZAPU, Zonas Agrícolas de Posible Urbanización) para dar continuidad a la expansión, y que se garantice el acceso pavimentado y servicios público.

El Plan de Ordenamiento Territorial de 2005 (PLOT), es el último plan que se puede considerar formalmente heredero de la tradición planificadora de la modernidad y es la bisagra para el paso a la Región Metropolitana (ver plano 7).

Hasta esta etapa, se respetaba el crecimiento de la ciudad por unidades vecinales, como lo establecieron los reglamentos urbanos de los años setenta, y no por parcelas sueltas, de manera que el módulo de crecimiento era la unidad vecinal ya prefigurada, y se aprobaba toda entera como conjunto, incluyendo las partes a ceder. A continuación, se podrá ver cómo ese concepto básico es poco a poco abandonado cuando la escala llega a ser metropolitana y cuando las gestiones municipales que aprueban proyectos llegan a ser diferentes, con distintas

## **Plano 7**

### **Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT), 2005**



## Plano 8

### Proyecto urbanístico



*La urbanización responde sólo a la forma de la parcela, ignorando el contexto*

normas y criterios. Esto ocurre principalmente en Warnes y Porongo, que no han seguido en absoluto los criterios usados en Santa Cruz de la Sierra y se ha autorizado que cada proyecto urbanístico tenga un diseño que empieza y concluye en los límites de su propiedad a urbanizar. El resultado fue devastador (ver Plano 8).

### **Tendencias y normas en los nuevos modelos de urbanización**

Las primeras dos grandes transformaciones que se dieron en la manera de ocupar el suelo urbano por parte de la construcción son de la década de los setenta y fueron incorporadas en los *Reglamentos Urbanos* vigentes de Urbanización y Parcelamiento y de Zonificación. Se trata de la *vivienda unifamiliar en hilera*, posibilidad que puede

sustituir a la vivienda unifamiliar aislada que planteó el Plan Techint, y la *construcción en altura*, llamada también “torre”.

A estas primeras transformaciones le siguieron, en los noventa las *urbanizaciones cerradas* y las *urbanizaciones suburbanas de baja densidad*. Es a partir de este tipo de proyectos que se fragmenta la estructura urbana generándose una expansión dispersa y de baja densidad, típica de áreas metropolitanas, llamada también expansión en archipiélago, es decir, conformada por islas separadas entre sí.

Y la fase final de desestructuración del territorio, en este siglo, ha llegado desde el momento en que por su magnitud y su “independencia”, estas urbanizaciones pasan a llamarse “ciudad” en vez de “urbanización”, como los casos de Ciudad Urubó Norte y Ciudad Nueva Santa Cruz. Estamos hablando de asentamientos totalmente privados de miles de hectáreas y centenares de miles de habitantes, sin que las líneas entre lo público y lo privado se hayan trazado mínimamente. El problema está siendo dejado para el futuro.

### ***La vivienda en hilera***

En 1971, la cooperativa La Merced propone al Plan Regulador la posibilidad de introducir la “vivienda en hilera o continua”, que no estaba prevista en la reglamentación. Esta tipología permitía elevar las densidades habitacionales sin perder el carácter de su relación unifamiliar con el suelo, es decir, se podía tener acceso propio desde el espacio público y también espacio privado o patio interno para la vida familiar y doméstica. Esta tipología fue aceptada y hoy es la preferida de los proyectos de arquitectura en las urbanizaciones cerradas, porque además tiene la ventaja de permitir la eliminación de la verja frontal manteniendo la privacidad del patio posterior. Este trabajo se desarrolla en lotes de entre 6 y 8 mts de ancho (ver Foto 4).

### ***La construcción en altura o “torre”***

La construcción en altura, más allá de los cuatro pisos reglamentados por el Plan Techint y las dos plantas para las unidades vecinales son la otra innovación que es normada en los nuevos reglamentos

#### Foto 4

#### Vivienda en hilera



*La vivienda en hilera como la tipología más difundida en las urbanizaciones cerradas*

urbanos, aunque ya existían dos casos sobre la Plaza: el Banco Central y la Universidad, ambas construcciones de los años treinta y del Estado.

Esta tipología se autoriza con dos restricciones muy importantes:

- a) Deben ser edificaciones *aisladas*, es decir, deben presentar cuatro fachadas, evitándose así los enormes muros ciegos de ciudades más antiguas que no habían previsto este efecto, como Buenos Aires o Río de Janeiro. Esto genera un paisaje urbano de mucha calidad que los arquitectos cruceños han aprovechado bien.
- b) Deben ubicarse solamente sobre la red vial principal de radiales y anillos, y no en calles secundarias internas a las unidades vecinales, por obvios motivos como el tráfico que atraen o la demanda sobre los servicios públicos. Lamentablemente, en los últimos años esta norma fundamental ha sido descuidada por empresarios irresponsables y funcionarios corruptos.

Estas edificaciones en altura, inicialmente sólo para apartamentos de lujo, luego se hicieron masivos para la clase media y han transformado totalmente el “skyline” de la ciudad. Hoy, siguiendo las tendencias y el mercado, se construyen también edificios para oficinas y edificios con apartamentos de un sólo ambiente, que tienen mucha demanda siguiendo las tendencias demográficas de pocos matrimonios y pocos hijos (ver Foto 5).

**Foto 5**  
**Edificaciones de altura**



Según las encuestas realizadas por el Observatorio Urbano de la Cámara de la Construcción, que indagan sobre el tipo de vivienda que la población prefiere, la gran mayoría, cercana al 90%, expresa su inclinación por la casa con jardín, es decir, la vivienda unifamiliar, sin embargo, el capital inmobiliario está más orientado hacia la construcción de apartamentos.

Las explicaciones de esta gran discrepancia serán profundizadas cuando se analicen los aspectos económicos de la inversión. En pocas palabras, se gana mucho más construyendo apartamentos, que son una forma de inversión, aunque después los mismos no estén habitados. Comprar un apartamento es básicamente una forma de inversión y/o renta.

Una vez saturado el mercado de apartamentos, el capital inmobiliario comienza a incursionar en los edificios para oficinas que antes no existían. Además, los complejos habitacionales se hacen cada vez más grandes e incluyen tiendas, patios de comida, saunas, piscinas y cuanto se pueda servir para entusiasmar a los compradores a quienes se los convence de que esa es la nueva forma de vida, es decir, satisfacer todas las necesidades en el mismo edificio (ver Cuadro 1).

## Cuadro 1

### Destino de las obras de construcción, Santa Cruz

Tipos de destino	M2 construidos		Obras	
	absolutos	%	absolutos	%
Edificio de apartamentos	278.792	19,8	133	11,2
Varias casas (condominio cerrado)	178.000	12,6	35	2,9
Hoteles, restaurantes, discotecas, bares, etc.	143.320	10,2	9	0,8
Casa individual	129.694	9,2	735	61,9
Edificio de oficinas	117.450	8,3	17	1,4
Edificio de apartamentos + local comercial	116.818	8,3	27	2,3
Escuelas, Universidades, etc. (uso educacional)	96.357	6,8	27	2,3
Centro comercial (Shopping, centros locales)	70.750	5,0	25	2,1
Mercados	63.799	4,5	3	0,3
Edificio de apartamentos + oficina	58.426	4,1	7	0,6
Varias casas (urbanización abierta)	45.360	3,2	13	1,1
Postas, hospitales, sanitarios, asilos, etc. (uso asistencial)	33.437	2,4	12	1,0
<b>Sub total</b>	<b>1.332.203</b>	<b>94,6</b>	<b>1.043</b>	<b>87,9</b>
<b>Gran total</b>	<b>1.408.328</b>	<b>100,0</b>	<b>1.187</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Cámara de la Construcción de Santa Cruz, 2018.

### *Las urbanizaciones cerradas*

En el año 1994 se presenta al gobierno municipal un novedoso para el medio, que era muy común en otros países, sobre todo en Argentina, Brasil y EEUU. Se trata de la denominada “urbanización cerrada” que, en realidad, es un condominio habitacional horizontal caracterizado por espacios comunes que no son verticales ni cerrados,

sino que son las calles y áreas verdes, las cuales no son cedidas al gobierno municipal y pasan a ser de los copropietarios del conjunto habitacional. De esa forma todo el conjunto está controlado por un sólo acceso hacia la calle, el resto queda solamente como muros ciegos.

La primera urbanización cerrada que se presentó en Santa Cruz estaba ubicada sobre la carretera al norte y fuera del 4° anillo, y no podía ser aprobada porque no existían normas para poder considerarla, así que se procedió a elaborar una Ordenanza Municipal cuyas principales características fueron las siguientes:

- a) La urbanización no puede presentar frentes sobre la calle de más de 300 mts de longitud; si ese límite llega a ser superado, debe abrirse para permitir el atravesamiento, asegurando, así, que los recorridos para los vecinos no sean demasiado largos.
- b) La urbanización cerrada no puede en ningún caso interrumpir la trama vial principal de la ciudad.
- c) La urbanización debe garantizar cierto porcentaje de áreas verdes y espacios comunes, que no son municipales sino del condominio.
- d) Además, la urbanización debe ceder, fuera del espacio cerrado, el porcentaje que le corresponda para el equipamiento primario público de la unidad vecinal a la que pertenece.

Con estos criterios se comienza a aprobar urbanizaciones cerradas, las cuales se ubican generalmente en la zona norte, que concentra a población de altos ingresos.

Esta tendencia tiene detractores y sostenedores, cuyas posiciones se sintetizan a continuación:

*Detractores:*

- Las urbanizaciones cerradas refuerzan la segregación socioespacial, reuniendo en ellas a la población de altos ingresos.

- Interrumpe la trama urbana, generando problemas de circulación y de drenaje pluvial y cloacal.
- Impide a sus vecinos interactuar con otras clases sociales.
- Significa una derrota de la ciudad pública, la ciudad de todos, para construir las piezas de una ciudad privada.
- Genera una ciudad de muros ciegos, peligrosa y sin las amenidades de las calles en las que hay usos mixtos y vida urbana con variedad.
- No siempre se conectan con las redes troncales de servicios públicos, sobre todo drenajes, generando graves problemas a futuro.

*Sostenedores:*

- Se garantiza la seguridad para las mujeres y los niños, al tener el ingreso controlado.
- Se puede contar con buenos servicios de alumbrado público, jardinería, arborización y veredas.
- También se cuenta con un servicio propio de recojo de residuos sólidos domiciliarios.
- Los niños crecen con compañeros de la misma clase social, evitándose así conflictos.
- La urbanización cerrada, aunque no se quiera admitir, es también una “opción de clase”, es decir, forma parte del proceso de ascenso/segregación social. Las urbanizaciones cerradas son “para la gente bien”.
- Aunque de carácter clasista, garantiza la vida social de barrio, perdida en el resto de la ciudad.
- Es una inversión que no corre riesgo de perderse por presencia de usos molestos, como puede suceder en el resto de la ciudad. Esto es muy importante.

En capítulos posteriores se profundizará en la proliferación de urbanizaciones cerradas y su impacto en el territorio.

### ***Los “malls” y su contraparte: los megacentros populares***

La modificación de las formas de consumo también ha acelerado la penetración del fenómeno del “mall”, centro comercial con multi salas de cine y todos los servicios que requiere el habitante del suburbio y que tiene un buen acceso en vehículo privado. Son los lugares donde se está dando la socialización de los jóvenes de clase alta y media, en medio de las oportunidades de consumo de franquicias globalizadas. La expresión arquitectónica y urbanística de estos centros es la misma que en los EEUU, excepto *Patio Design* que, con una inversión de 35 millones de dólares, ha ensayado con un modelo menos cerrado, más parecido a una calle y a una plaza que a un centro comercial americano.

La versión popular de estos centros son los llamados megacentros comerciales populares, algunos construidos por el Grupo Novillo y uno, muy grande, por el expresidente Morales en Warnes, como parte del Programa “Bolivia cambia, Evo cumple”.

Este centro comercial, de dimensiones enormes para la población de la zona, se alza en un terreno de 1,4 ha y 14.000 m<sup>2</sup> construidos, y muestra la fuerte incursión del gobierno central en las áreas urbanas, que es donde ha detectado su debilidad político-electoral. Además, por sus dimensiones, distribución y diseño es evidente su esfuerzo por dirigirse hacia las clases medias emergentes que se concentran en Warnes. Es como una caricatura de los malls de lujo que la burguesía levanta en la metrópolis cruceña, pretendiendo mostrar que el desarrollo urbano es un proceso conducido por ellos. Pero es, además, una forma de apoyar e integrarse a un alcalde masista que está fuertemente ligado al capital inmobiliario de escala metropolitana (ver Foto 6).

### ***Las urbanizaciones suburbanas de baja densidad y su evolución***

Por la misma época en que nacen las urbanizaciones cerradas, circunscritas primero a las zonas urbanizadas y como parte de unidades vecinales, un empresario cruceño, Mario Foianini, se anima a

## Foto 6

### Centro comercial en Warnes



*Obviamente se trata de un municipio con alcalde masista*

apostar por importar a Santa Cruz la idea del suburbio anglosajón de baja densidad, con mucho verde, parcelas muy grandes y lógicamente para población de altos ingresos. Pero esas condiciones eran posibles sólo si se abría un nuevo frente para la valorización del suelo y ese frente fue encontrado de manera genial, cruzando el río, pues al frente, por ausencia de puente, la ciudad no había llegado, la naturaleza era pródiga y bella y el costo inicial de la tierra bajísimo. La operación no podía fallar y es así como en la zona, que no tenía radio urbano se crea un nuevo pueblo, el pueblo Colinas del Urubó, de más de 7.000 ha en las cuales inicia el proceso de urbanización con las primeras unidades vecinales (ver Imagen 2).

Obviamente, la idea no funcionaba sin el puente que vincule a Porongo con Santa Cruz, así que el mismo es construido por el empresario con la idea de recuperar la inversión cobrando peaje, situación que no fue aceptada por el Gobierno Municipal de Santa Cruz y el costo total del puente fue cubierto por “Pueblo colinas del Urubó”.

En su primera etapa el proyecto tuvo dificultades porque Santa Cruz vivió una brusca explosión de la burbuja inmobiliaria justamente

## Imagen 2

### Foto satelital del área del “Pueblo Colinas del Urubó”



*El Área del pueblo Colinas del Urubó, de 7.283 ha, según ordenanza de 2007. Plano cedido por Colinas del Urubó*

en esos años. Sin embargo, resistieron a las adversidades y luego pudieron continuar con el proyecto.

El éxito del proyecto fue tal que el nombre Urubó se convirtió en sello de prestigio, pues eran las tierras más caras, y representaban el estilo de vida que buscaba la clase dirigente de todo el país: “Era como vivir en Miami”, decían.

Sin embargo, el mercado es lo que es, así que de inmediato las propiedades aledañas se urbanizaron, esta vez de manera desorganizada, adoptando el mismo mágico nombre de “Urubó”. Hasta se llegó al extremo de que la empresa del Grupo Novillo desarrolló enormes urbanizaciones en el municipio de Porongo (pero no en el Urubó), primero hacia el oeste, utilizando el nombre de Urubó, aunque están a más de 10 km de distancia de “Colinas del Urubó”, el creador



### Imagen 3

**Publicidad de una de las urbanizaciones con laguna artificial de “Cristal Lagoon”**



### Foto 7

**Complejo Urubó Village en el municipio de Porongo, 2019**



*Foto de V.H. Limpías*

## ***Las “nuevas ciudades”***

El problema de las urbanizaciones alejadas es que nacen como simples núcleos habitacionales, pero con el tiempo van creciendo y se convierten en verdaderas ciudadelas pero sin la planificación necesaria para ello: sin espacios públicos, sin hitos urbanísticos, sin niveles o escalones urbanos diferenciados y sin los usos mixtos que una ciudad requiere, y es justamente ante la evidencia de que por la escala, estas intervenciones son verdaderas nuevas ciudades que surge de la iniciativa que explicamos a continuación.

La enorme escala de las intervenciones, la ausencia de participación del Estado en el territorio y la demanda siempre creciente de suelo, aunque sea mayormente especulativo, han hecho que el Grupo Novillo realice dos intervenciones en escala de nueva ciudad.

Una es la “Ciudad del Urubó Norte”, en el municipio de Colpa Bélgica, con más de 2.000 ha, con avenidas pavimentadas y energía eléctrica en toda su extensión. Esta tiene un mercado eminentemente popular donde los terrenos se venden a precios muy económicos; en realidad, se trata de terrenos hoy alejados de todo (ver Imagen 4).

### **Imagen 4**

#### **Foto satelital del municipio de Colpa Bélgica**



*Esta foto satelital corresponde al municipio de Colpa Bélgica, pero las urbanizaciones siguen con el nombre de Urubó. En el extremo superior derecho (donde señala la flecha roja) se observa el centro urbano de Portachuelo*

La otra es la “Nueva Santa Cruz”, una ciudad de 5.778 ha diseñada para 450.000 habitantes; se trata de otra iniciativa del Grupo Novillo, proyecto apoyado por el grupo coreano *LH Korea land and housing corporation* y que se presenta con todas las características de los desarrollos globalizados que se hacen en Panamá, Miami y otros paraísos inmobiliarios internacionales que es la forma en la que hoy se mueve el capital global inmobiliario. La diferencia es que esta nueva ciudad ha contado con el apoyo y financiamiento indirecto del Estado, sin que el mismo recupere un centavo de la plusvalía: se ha construido una autopista que la conecta con Santa Cruz y Warnes, incluyendo pasos a desnivel; se ha construido la avenida G77, que la conecta con el noreste cruceño, y se ha dotado de energía eléctrica a toda la zona. El proyecto tiene socios nacionales muy cercanos al gobierno central.

En su primera etapa prevé 15 torres de 12 pisos en 16 ha, cerca de la nueva autopista y la avenida G77 (ver Imagen 5).

### **Imagen 5**

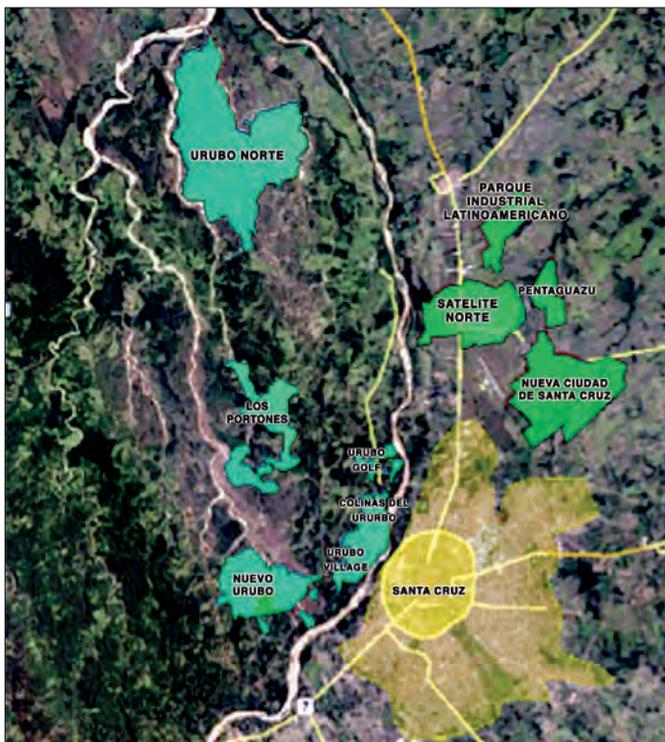
#### **Publicidad de la Nueva Santa Cruz**



Como no podía ser de otra manera, al no existir un plan de ordenamiento de carácter público, JICA ha elaborado una propuesta para el transporte público metropolitano y ha asumido estos proyectos privados como generadores del futuro territorio, ratificando que no es el Estado el que define el futuro de la región sino el capital inmobiliario mediante macro intervenciones.

Por lo tanto, el Plan de transporte de JICA para la Región Metropolitana abarca toda la inmensa mancha discontinua conformada por cientos de urbanizaciones totalmente desconectadas unas con otras, como se puede ver en la siguiente imagen (ver Imagen 6).

### **Imagen 6** **Modelo disperso por intervención del capital inmobiliario privado**



*Santa Cruz y las principales intervenciones urbanas fuera del municipio cruceño, todas hacia el norte, el oeste y suroeste*

Esta imagen muestra cómo el capital inmobiliario “reventó” la Santa Cruz de los anillos y su estructura urbana con urbanizaciones sobre los otros municipios de la Región Metropolitana, convirtiendo el territorio en un verdadero “archipiélago”.

No se presentan intervenciones importantes hacia el este ni el sur, áreas que el capital inmobiliario, en su estrategia de segregación socio-espacial, ha definido como “no atractivas”. Toda la inversión se concentra al oeste, noroeste y norte, hacia Warnes.

Al oeste, cruzando el puente y en el municipio de Porongo, se encuentra “Colinas del Urubó”, la intervención original de la empresa Foianini, que ha urbanizado más de 400 ha de las más de 7.000 que forman el radio urbano del “Pueblo Colinas del Urubó”.

Más hacia el oeste, siempre en Porongo, se ubica “Urubó Village”, donde se ha propuesto la construcción de un puente, no aceptado por el Gobierno Municipal Cruceño. Luego viene “Mar Adentro”.

Más hacia el oeste, el Grupo Novillo, aprovechando el nombre “Urubó”, desarrolla una mega urbanización de miles de hectáreas para clase media y media baja, denominada “Nuevo Urubó”, que llega casi hasta el pueblo de Porongo y ocupa parte del área protegida de las pampas del Cuyabo.

Al noroeste se encuentran, primero, Urubó Golf, luego “Los Portones del Urubó”, la primera ciudad pueblo de Bolivia, un conjunto de 12 urbanizaciones, siempre en Porongo.

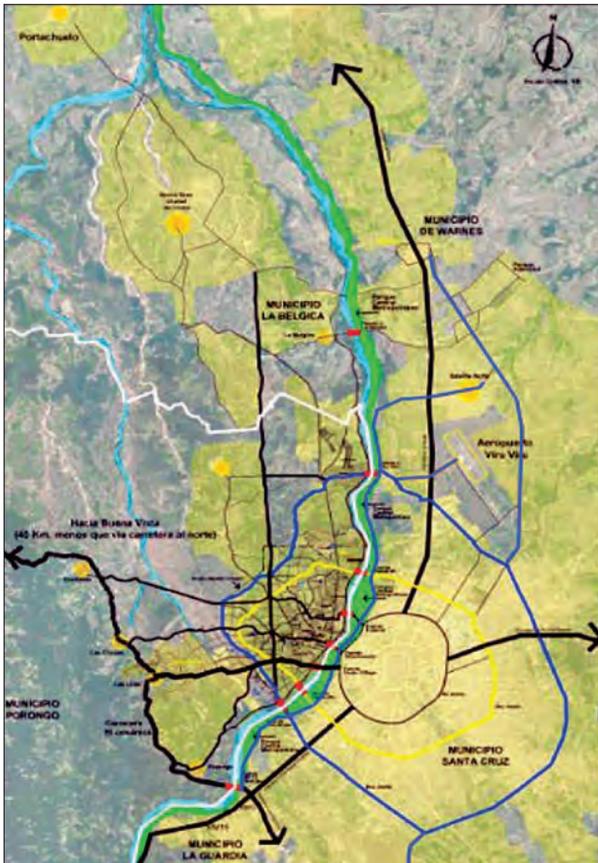
Hacia el norte, en el municipio de Colpa Bélgica, pero en la ribera oeste del río Piraí, se encuentra la intervención más grande, conocida con el nombre de la “Nueva Ciudad Urubó Norte”. Esa urbanización está ubicada más al norte de Warnes y llega casi hasta Portachuelo. “Solo el río Cuchi los detuvo”, comentan los lugareños.

Hacia el norte, entre Santa Cruz y Warnes, hay miles de hectáreas de urbanizaciones populares del Grupo Novillo, pero sobre todo está el parque industrial privado y la “Nueva Santa Cruz”.

Por último, aunque ya se mostró en la Imagen 4, se debe indicar que las áreas sobre la carretera entre Warnes y Montero, hoy totalmente rurales y que se compraban hasta hace poco por hectáreas, ya están siendo parceladas por el capital inmobiliario, siguiendo su política de compras anticipadas, cosa que el Estado, huérfano de políticas públicas, no llega a entender.

Este es el territorio donde los japoneses de JICA, contratados por la gobernación, diseñaron un plan de transporte metropolitano. No encontraron ni la menor huella ni diseños a cargo del Estado, al no existir un Plan de Ordenamiento para la Región Metropolitana, la propuesta de JICA asume como políticas públicas lo que el capital inmobiliario ha generado para la región: los nuevos centros de expansión, la zona industrial, las grandes vías de conexión, etc., dando como resultado la estructura que muestran los siguientes planos (ver Planos 10, 11 y 12):

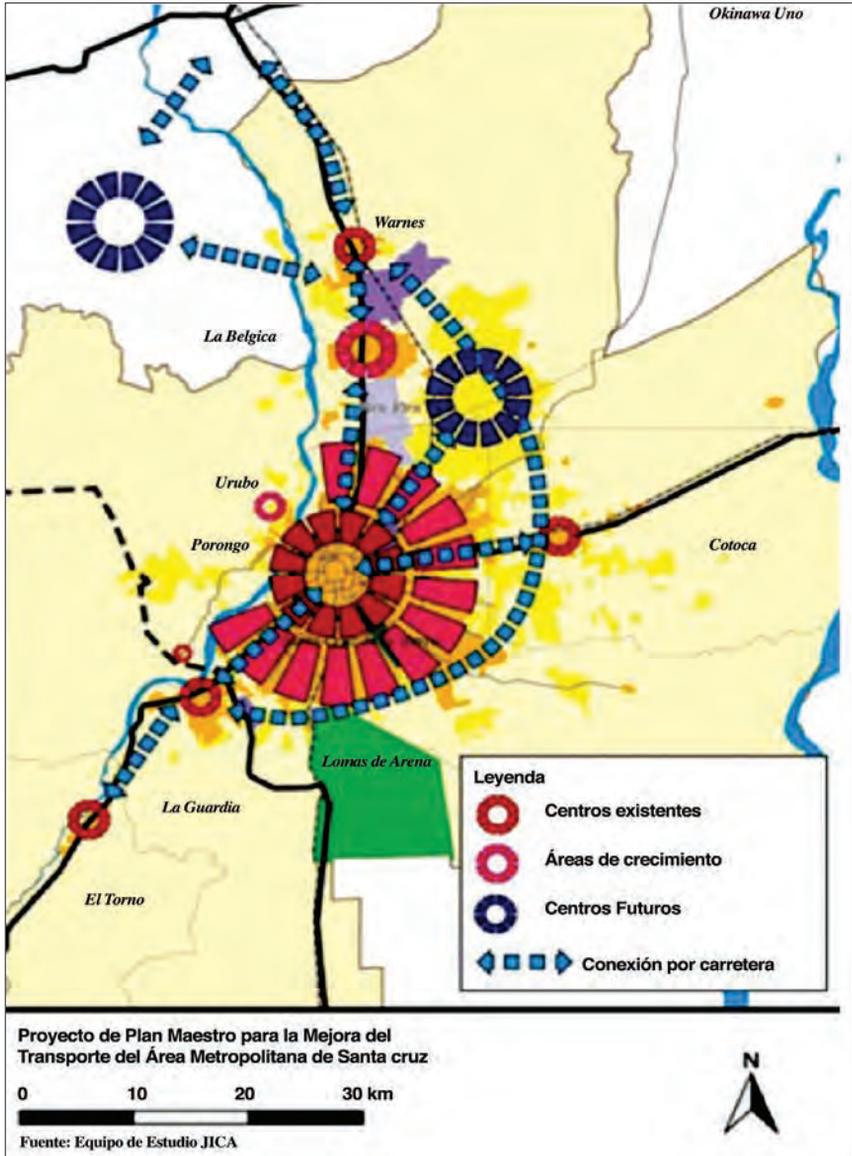
### **Plano 10** **Región Metropolitana Cruceña**



*La visión de la Región Metropolitana de una consultora contratada por CAINCO construida sobre la base de los emprendimientos privados en marcha*

## Plano 11

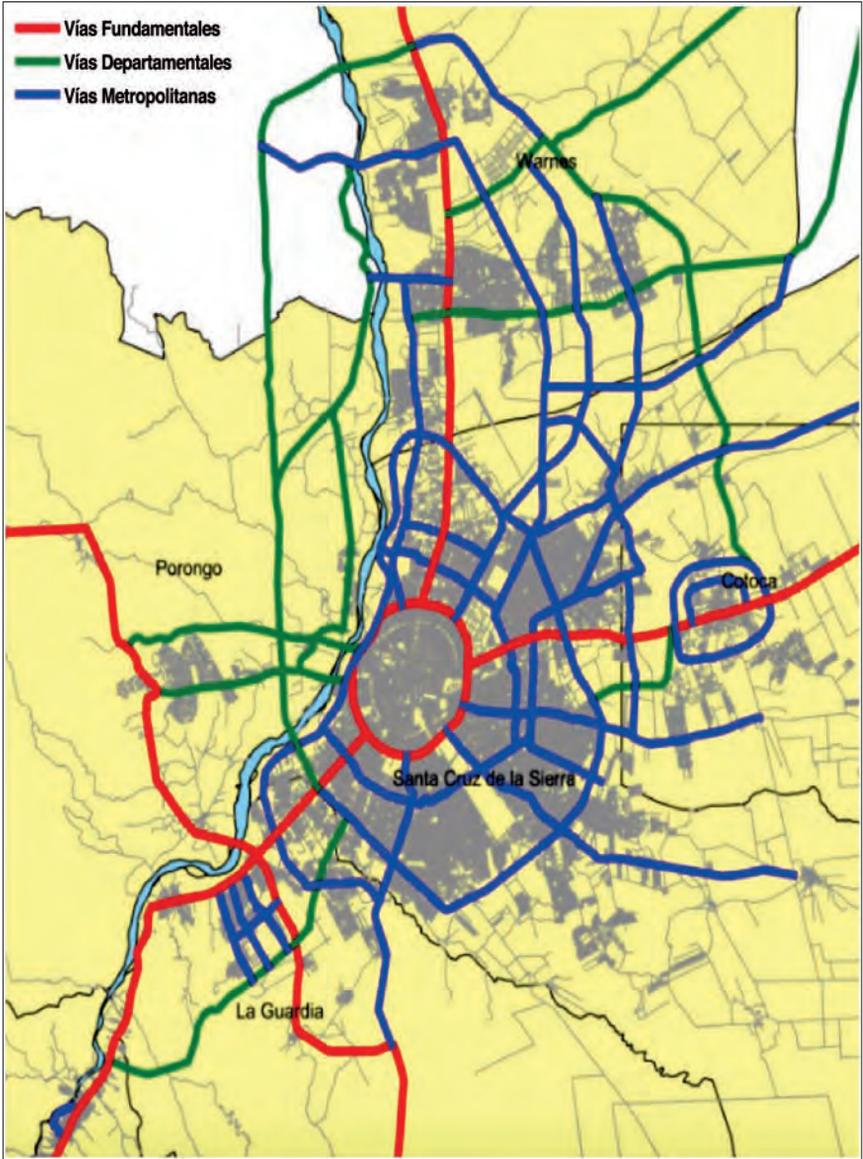
### Proyecto de Plan Maestro para la mejora del transporte del Área Metropolitana Cruceña



Los centros futuros fueron planteados por el Grupo Novillo

**Plano 12**

**Conexiones viales del modelo de JICA concentradas en el oeste y el norte**



El modelo muestra que todas las conexiones viales que el mercado inmobiliario ha definido se concentran en el oeste y el norte, no existiendo conexiones ni propuestas para el sur y el este.

Hasta aquí se han descrito la evolución y las nuevas tendencias en la ocupación del suelo urbano. A continuación se presenta cómo esas transformaciones han venido modificando las normas y, en general, la legislación urbana, no sin largos y complejos debates. En este momento se discute, además, la posibilidad de aumentar los índices de aprovechamiento para permitir la densificación de distintas zonas.

### ***Las normas de ordenamiento urbano***

El Plan Techint dejó solamente un *Reglamento de construcciones* muy precario y genérico, en el que los elementos más importantes eran:

- a) Definía una altura de cuatro pisos para la nueva construcción dentro del 1º anillo.
- b) Ensanchaba las vías de la zona central a 16 mts, lo que significaba la caída o demolición *de todas las galerías de la ciudad* pues las calles tradicionales sobre las que se construyeron los edificios con galería no tenían más de 12 a 13 mts.
- c) Definía para todo el resto de la ciudad parcelas o lotes mínimos de 500 m<sup>2</sup>, con 15 mts de frente, una extensión demasiado grande para lograr densidades aceptables. Toda la ciudad sería como un suburbio americano. Posteriormente esta norma se modificó: primero, se rebajó a 300 m<sup>2</sup> y frentes de 12 mts, y luego a lotes de 150 m<sup>2</sup> con frentes de 6 mts, sobre todo para la vivienda en hilera.
- d) En esos lotes se exigía la vivienda unifamiliar aislada con retiros hacia los cuatro linderos, norma que fue modificada posteriormente, limitándose los retiros laterales a solo un porcentaje del lindero.

El primer reglamento de zonificación, urbanización y parcelamiento para la ciudad fue aprobado por el Consejo del Plan Regulador, el 21

de julio de 1971, revisado y ampliado en una segunda versión, en 1978. Contiene todo lo que corresponde a la materia, pero destacan algunas normas para la urbanización que fueron importantes en su tiempo y lo serían aún hoy:

- a) Divide el área urbana en dos categorías distintas: área urbana de expansión y área de reserva, con el fin de no poner en el mercado áreas aun no maduras (Art 1.1).
- b) Indica que solo se aprobarán anteproyectos que contemplen unidades vecinales completas, y no fragmentos (Art 1.4).
- c) Se establece que se debe destinar por lo menos un 35% de la propiedad al uso público, para vías y equipamiento social público, pudiendo exigirse hasta el 40% en casos especiales. Esta norma fue importantísima y es la que ha garantizado que la ciudad haya contado con espacios para avenidas, calles y equipamiento social de carácter público.
- d) Establece también que toda urbanización debe considerar etapas de comercialización y construcción, para evitar la dispersión urbana (Art. 1.11). Para ello se indica que la primera etapa no debe incluir más de un 33% del total de la urbanización, entre otros detalles.

Las normas de zonificación y volumetrías del reglamento contienen muchos elementos valiosos, de los cuales se pasan a citar sólo algunos, referidos directamente al tema que aquí se trata:

- a) Mediante el Índice de Ocupación en planta baja (I.O), el Índice de Aprovechamiento (I.A)<sup>7</sup>, la limitación de alturas y la definición de retiros se establecen claramente las densidades habitacionales por zonas, ligadas a los usos permitidos.

---

7 El Índice de Aprovechamiento (I.A) es la relación es la relación entre los metros cuadrados del terreno, es decir, la expresión  $m^2$  construidos/ $m^2$  del terreno.

- b) Se introduce el concepto de tipologías arquitectónicas que, entre otras cosas, definen la volumetría y por tanto el “skyline” o perfil urbano de la ciudad.
- c) Toda la reglamentación apunta a llevar las altas densidades y alturas sobre las radiales y anillos, bajando las densidades en la parte habitacional interna de las unidades vecinales, evitando, así, la congestión en zonas con calles estrechas, no previstas para usos mixtos e intensivos.

El *Código de Urbanismo y Obras*, que entra en vigencia el año 1991, como instrumento legal del gobierno municipal y no del Consejo del Plan Regulador, es un esfuerzo por unificar los reglamentos incluyendo las normas administrativas y de control de la construcción y la seguridad de los servicios. Lamentablemente, se unieron dos temas muy distintos: las normas urbanísticas con las normas de la industria de la construcción y los servicios, con un resultado negativo porque trajo otros actores que no se interesaban en absoluto en el tema urbanístico, referidos, por ejemplo, a las ingenierías o las normas de seguridad de las empresas, intervenciones que atrasaron y desvirtuaron el sentido de la anterior legislación.

Pero lamentablemente, es en la parte urbanística donde se infiere el mayor daño: se eliminan las distintas volumetrías por zonas y, sobre todo, se elimina el Índice de Aprovechamiento (I.A), es decir, que en el espíritu de ese código, toda la ciudad es igual, y lo que se edifique no dependerá ni de la zona, ni de los usos, ni del ancho de calles, ni de las volumetrías *según la zona*, dependerá exclusivamente de lo que las dimensiones del lote permitan, una vez que mediante simples patios internos se resuelvan los problemas de iluminación y ventilación de los ambientes.

Esta idea de un código universal, válido para cualquier parte de la ciudad o para cualquier ciudad, copiada de antiguos códigos de Buenos Aires y San Pablo, permitió el surgimiento de torres sobre estrechas calles dentro de las unidades vecinales, donde predominaba

la vivienda unifamiliar, produciendo muchos reclamos de los vecinos, pero... era legal.

En 1994, una ordenanza municipal repuso los Índices de Aprovechamiento (I.A) y las normas sobre la volumetría, pero al no estar esa norma incluida en el Código, muchos funcionarios municipales sencillamente no la aplicaron, indicando desconocimiento. Fueron reintroducidos en la propuesta del código del PLOT, en 2005.

El Código de Urbanismo de 2015 (reglamentación del PLOT) es la concreción, después de muchos años, de los planteamientos del PLOT. Entre sus principales definiciones relacionadas con el tema se podrían citar las siguientes:

- a) Se incorpora formalmente el Índice de Aprovechamiento, pero con valores en general más altos, buscando una mayor densificación de la ciudad. En las vías troncales se llega a valores en torno a ocho, cuando antes se había establecido un valor de cinco. Esta es la presión de los sectores inmobiliarios.
- b) Se reformula a fondo el concepto de las urbanizaciones cerradas: no se eliminan pero se les pone una fuerte restricción en cuanto a la exigencia de que existan parcelas hacia la calle, con el fin de evitar esos muros ciegos que son un problema no sólo paisajístico sino también de seguridad. Los muros ciegos continuos no pueden prolongarse por más de 70 mts sin interrupción.
- c) Se mantiene un radio urbano bastante restringido para evitar la dispersión urbana, sin embargo, como veremos, esa dispersión se da en los municipios vecinos que se conurban.
- d) Se aumenta a 40% la cesión del espacio público pero con al menos un 20% para el equipamiento primario y las áreas verdes.
- e) Se introduce la posibilidad de la tipología multifamiliar baja dentro de las unidades vecinales, además de la unifamiliar, con alturas fluctuantes entre tres y cuatro pisos.

## **Revalorización de activos inmobiliarios y expansión de la actividad**

En esta sección se analiza cómo se ha dado la revalorización de los activos inmobiliarios, particularmente referido al suelo urbano, mostrando cómo esa revalorización ha marchado paralelamente a la situación económica de la región y del país, además de explicaciones y factores más locales que siempre influyen.

### ***El proceso histórico de la valorización inmobiliaria***

Nadie duda de que la valorización del suelo urbano se dispersa en Santa Cruz con las obras urbanas que se ejecutan con las regalías y con la aplicación del Plan Regulador, que es la garantía para esas inversiones, además, obviamente, de todo el proceso de desarrollo regional que se estaba produciendo.

- a) La década de los sesenta trajo consigo dudas e incertidumbres, aunque se pudo ver resultados importantes, como el enlosetado de la plaza o el inicio de las redes de agua y drenajes, aunque en esos primeros años eran todavía zanjas abiertas, aún no se observaba una nueva cara de la ciudad. Fue un decenio importante, sobre todo para el ordenamiento institucional (COOPP, Consejo del Plan Regulador y Cooperativas) pero no el del despegue. La gente despertaba lentamente. El valor del suelo urbano era todavía ínfimo.
- b) Por eso es que la primera valorización de la tierra se da en la década de los setenta, la que además del auge económico trae un gobierno nacional abiertamente favorable a Santa Cruz, con el otorgamiento de créditos y tierras para la actividad agropecuaria. La valorización es básicamente la que produce las inversiones de las regalías en obras urbanas, pues estas favorecen primero a los cruceños del pueblo, que tenían su vivienda en zonas tradicionales y

cuyo valor se incrementó, pero eso no significó un cambio en su actividad económica. La valorización dada por las regalías era considerada un premio a las familias cruceñas que habían soportado el aislamiento de siglos y la falta de servicios.

Además, el auge en esta época está marcado por una aceleración en las obras urbanas gracias al incremento del valor de los hidrocarburos, y, por tanto, de las regalías. Es en este decenio cuando los propietarios locales urbanizan sus propiedades entre el 2º y 4º anillo: las famosas quintas, propiedades relativamente pequeñas insertas en las UV definidas, que se habían salvado del loteamiento de Sandoval Morón. En esta experiencia los servicios públicos corren por cuenta del COOPP o las cooperativas.

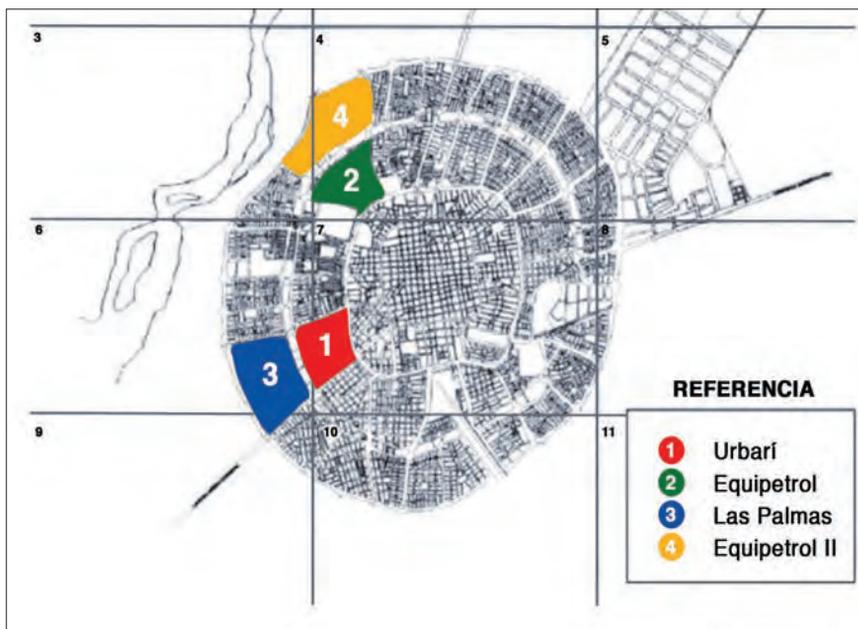
No existe aún en forma masiva la figura del “urbanizador” y menos aún de la empresa urbanizadora, salvo la excepción relatada del grupo Equipetrol, originada en la actividad petrolera y que es la única que tuvo excedentes importantes para diversificar sus actividades e incursionar en el desarrollo urbano y el mercado inmobiliario. Por otra parte, es preciso señalar que se trataba de tierras que pertenecían a miembros de la familia, tal el caso de Equipetrol.

En general, en los años setenta el suelo urbano sin servicios del COOPP entre el 3º y 4º anillo tenía un costo que no superaba 1 dólar/m<sup>2</sup>. El caso de Equipetrol fue excepcional, pues por los servicios que construía, cada metro cuadrado se vendía en 5 dólares.

Esta valorización se detiene al final de la década por los problemas políticos (golpes, cambios de gobierno) y económicos (caída del estaño, relocalización y posterior hiperinflación) (ver Plano 13).

## Plano 13

### Las cuatro primeras urbanizaciones privadas



*Las cuatro primeras urbanizaciones privadas, dirigidas a la población de altos ingresos y que son las que acogieron también a la clase alta de todo el país*

- c) La década perdida. El freno a la actividad económica, en general, y a la inmobiliaria, en particular, se prolonga por toda la década de los ochenta, debido a las incertidumbres nacionales y locales, pues la Corporación de Desarrollo (ex COOPP) dejó de invertir en la ciudad y comienza a definir como su objetivo el desarrollo de las provincias.

Las obras públicas fundamentales que crean plusvalía, como el pavimentado y el drenaje pluvial, quedaron sin “dueño”, prácticamente detenidas por 10 años. Es una década perdida caracterizada por la ausencia de la Corporación de Desarrollo, así como de la Alcaldía. A este escenario se suma la situación económica y política (inflación,

década perdida caracterizada por la ausencia de la Corporación de Desarrollo, así como de la Alcaldía. A este escenario se suma la situación económica y política (inflación, devaluaciones, relocalización), y la ausencia de capital privado orientado masivamente al sector inmobiliario. Sólo el crecimiento demográfico mantiene vivo al mercado inmobiliario, pero el suelo urbano es considerado como un bien de uso, en otras palabras, el suelo aún no está siendo visto como una atractiva mercancía.

- d) Es la década de los noventa la que marca el despegue inmobiliario, promovido, en primer lugar, por el gobierno municipal que, a partir de su nuevo modelo municipal, seguido por la Ley de Participación Popular, se convierte en el actor fundamental para crear las condiciones para la inversión inmobiliaria privada. Hacia mediados de la década, el precio de la tierra, siempre dentro del 4º anillo, sin servicios ni pavimento, estaba entre 20 y 30 dólares/m<sup>2</sup>.

Es en este período que proliferan las urbanizaciones cerradas no dentro del 4º anillo sino más alejadas y en la zona norte de la ciudad, que es la que se perfila como zona de altos ingresos. Ninguna urbanización cerrada se dará en el sur o sureste.

Es también en este período que nacen las empresas constructoras que se estrenan en la construcción de grandes edificios en condominio, como la empresa “Pentágono” y otras.

Es la etapa del neoliberalismo y su visión urbanística a través de la “desregulación”, es decir, la intervención mínima de la planificación urbana que deja en manos del mercado el futuro de la ciudad.

Por todo ello, es también la época en la que se acelera la segregación socio-espacial en la ciudad, con la altísima valoración del norte y noroeste, donde se asientan las

devaluaciones, relocalización), y la ausencia de capital privado orientado masivamente al sector inmobiliario. Sólo el crecimiento demográfico mantiene vivo al mercado inmobiliario, pero el suelo urbano es considerado como un bien de uso, en otras palabras, el suelo aún no está siendo visto como una atractiva mercancía.

- d) Es la década de los noventa la que marca el despegue inmobiliario, promovido, en primer lugar, por el gobierno municipal que, a partir de su nuevo modelo municipal, seguido por la Ley de Participación Popular, se convierte en el actor fundamental para crear las condiciones para la inversión inmobiliaria privada. Hacia mediados de la década, el precio de la tierra, siempre dentro del 4° anillo, sin servicios ni pavimento, estaba entre 20 y 30 dólares/m<sup>2</sup>.

Es en este período que proliferan las urbanizaciones cerradas no dentro del 4° anillo sino más alejadas y en la zona norte de la ciudad, que es la que se perfila como zona de altos ingresos. Ninguna urbanización cerrada se dará en el sur o sureste.

Es también en este período que nacen las empresas constructoras que se estrenan en la construcción de grandes edificios en condominio, como la empresa “Pentágono” y otras.

Es la etapa del neoliberalismo y su visión urbanística a través de la “desregulación”, es decir, la intervención mínima de la planificación urbana que deja en manos del mercado el futuro de la ciudad.

Por todo ello, es también la época en la que se acelera la segregación socio-espacial en la ciudad, con la altísima valoración del norte y noroeste, donde se asientan las empresas, las viviendas de lujo y el Urubó en el municipio de Porongo, cuyo desarrollo y características lo alejan cada vez más de las zonas populares del sur y el sureste.

Sin embargo, al final de la década, una ley que establece límites a los créditos hipotecarios, exigiendo no sólo la hipoteca del bien inmueble sino la comprobación de ingresos del prestatario, que le permita pagar el crédito, determina el fin de la “burbuja inmobiliaria” cruceña. Y así termina la década de los noventa, en plena crisis inmobiliaria, con los bancos que se llenan de propiedades urbanas y rurales de clientes que no pueden pagar.

- e) La compra de bienes inmuebles en manos de los bancos fue la tónica de los primeros años del siglo XXI. Los bancos debían deshacerse de los bienes inmuebles, situación muy bien aprovechada por quienes tenían capitales buscando ubicarse, nos referimos, en especial, al capital que necesita blanquearse por su origen en actividades ilícitas. Fueron años de compra “a precios de gallina muerta”, como se dice popularmente. Fue una importante base, aunque obviamente no la única para el surgimiento de un capital inmobiliario muy fuerte, que despegará posteriormente.
- f) El boom inmobiliario del proceso de cambio se inicia después de que queda bien claro que el gobierno del MAS no iba a aplicar su programa socialista en las ciudades como muchos temían: expropiaciones, eliminación de herencia, limitación en los metros cuadrados poseídos y muchos rumores más que paralizaron un buen tiempo al mercado inmobiliario no se concretaron y el MAS optó más bien no sólo por dejar el mercado inmobiliario en el esquema neoliberal, sino que incluso varios altos dirigentes políticos del MAS participaron y participan activamente en el negocio.

Esto explica por qué en los 13 años de gobierno del MAS no se ha legislado absolutamente nada en términos de controlar o normar el mercado inmobiliario y el tema de la plusvalía por lo menos en las regiones metropolitanas:

el mercado inmobiliario se ha movido como si estuviera en un país neoliberal.

Es en este período en el que, además de los capitales locales, el mercado inmobiliario comienza a recibir recursos externos, siendo quizá el único sector en el que se ha dado una inversión extranjera directa, aunque en varios casos de dudosa procedencia, como en casi todos los sectores de la economía nacional.

Y por último, como lógico corolario, las pequeñas agencias inmobiliarias locales reciben la competencia de empresas transnacionales que manejan sofisticados modelos y algoritmos para realizar avalúos y definir el valor comercial de las propiedades con relativa rapidez y bajo costo, poniendo esa información a disposición de los usuarios en muchos casos de forma digital. Tenemos la presencia de REMAX, INFOCASAS, ULTRACASAS, CENTURY 21, URBA-PLUS y otras, que proporcionan valiosa información. Casi todas trabajan bajo la modalidad de franquicias.

Hoy todavía vivimos esa burbuja, aunque bastante menguada, pero sin señales aún de pánico.

El cuadro sinóptico que se presenta a continuación resume las etapas de la evolución de la valorización en el mercado inmobiliario, desde la inversión de las regalías en servicios urbanos hasta la explosiva expansión del mercado inmobiliario, que corresponde al proceso de cambio del MAS y a una supuesta inserción de Santa Cruz en los procesos de globalización de mercados inmobiliarios, inserción que, curiosamente, como se verá más adelante, no trae consigo a las grandes empresas transnacionales desarrolladoras del territorio, trae sólo capitales que se insertan en empresas que aparecen como locales (ver Cuadro 2).

## Cuadro 2

### Etapas de la valorización en el mercado inmobiliario

Período	Características
1. Década de los sesenta: los sueños, el ansia y las expectativas	Se comienza con la creación de las instituciones que promoverán el desarrollo urbano y se inician obras de ingeniería pero que todavía no tienen un efecto masivo sobre los precios.
2. Década de los setenta: el auge concreto	Las regalías se invierten masivamente en servicios urbanos de acuerdo a un Plan Regulador, produciendo una enorme valorización del suelo. El proceso interesa sobre todo a las áreas dentro del 4º anillo, cuyo valor se eleva hasta 10 veces en el decenio. El gran generador de plusvalía es la planificación y el pavimento gratis.
3. Década de los ochenta: la década perdida	Cordecruz deja de invertir en la ciudad, y, por tanto, el pavimento gratuito, principal generador de plusvalía, se frena durante 10 años. Tampoco se atiende el drenaje pluvial. Además, las crisis políticas y económicas son permanentes. La valorización es la rutinaria, por el sólo aumento de la demanda de la población, es decir, la compra es todavía como bien de uso, no de cambio.
4. Década de los noventa: el neoliberalismo y la desregulación urbanística	Santa Cruz se pone los pantalones largos: en este período surgen las primeras empresas urbanizadoras y las empresas constructoras de edificios de magnitud. Se hace más marcada la segregación socio-espacial urbana y la valorización se concentra en el norte y el noroeste, en proporción de hasta 1:10.
5. Fines de los noventa: el estallido de la burbuja de fin de siglo	Los precios caen por unos tres años como producto de una legislación muy rígida en los préstamos hipotecarios.
6. El urbanismo y el mercado del suelo en el proceso de cambio	Santa Cruz entra en la globalización: presencia de capital y empresas extranjeras directamente o mediante franquicias, que se mueven libremente porque no hay una legislación urbanística que controle ni hay leyes para recuperación parcial de la plusvalía. Capitales sin control alguno, expansión de la mancha urbana y masiva destrucción ambiental.

Fuente: elaboración propia.

### ***Los mecanismos creadores de plusvalía urbana***

Durante los 60 años que han sido analizados, los “trucos” del capital para obtener plusvalía<sup>8</sup> de su inversión han variado obviamente con el tiempo y las condiciones materiales.

- a) Las inversiones gratuitas del COOPP en servicios públicos básicos con las regalías fueron el primer mecanismo que permitió la generación de plusvalía. Estas inversiones públicas favorecieron básicamente a los pobladores tradicionales, cuya propiedad se vio bruscamente valorizada, sin embargo, esa plusvalía no se convirtió en capital inmobiliario sino más bien sirvió para mejorar las condiciones de la vivienda, construir o potenciar su actividad económica tradicional, normalmente la agroindustria. En esta primera etapa no surge el capital inmobiliario como tal.
- b) Fue el pavimento gratuito dentro del 4° anillo sobre los predios que fueron las quintas de los notables del pueblo. La urbanización de esos predios dio lugar a la formación de las primeras empresas inmobiliarias locales, así como las primeras empresas constructoras, con ingenieros y arquitectos que habían trabajado y se habían formado en el COOPP.
- c) Agotadas las posibilidades de plusvalía dentro del 4° anillo, el próximo paso del nascente capital inmobiliario fue la invención de las *urbanizaciones cerradas*, las cuales permitían añadir plusvalía en tierras alejadas del centro gracias a la creación simbólica de valor, mediante algunos conceptos que permearon todas las campañas publicitarias. Estas fueron:

---

8 En el primer capítulo ya se aclaró qué se entiende plusvalía, no necesariamente referida a la definición marxista.

- Mito ecológico: viva en contacto con la naturaleza.
- Segregación social: entorno “exclusivo” para gente de élite, como usted.
- Accesibilidad: a pocos minutos del 4° anillo.
- Buena inversión: la urbanización con mayor plusvalía.
- Seguridad: cámaras de seguridad y control de acceso las 24 horas.
- Servicios: deportes, piscinas, churrasqueras, fibra óptica, etcétera.
- Comunidad: actividades para recrear el sentido de barrio o comunidad.

Las zonas privilegiadas para la ubicación de estas urbanizaciones fueron, sobre todo, la zona norte, fuera del 4° anillo, aunque en menor medida y de niveles más económicos se dieron también sobre el eje a Cotoca, en el Este. En cambio, no existen urbanizaciones cerradas en los distritos populares del sureste y el sur.

- d) Paralelamente, las urbanizaciones populares/informales se expanden con fuerza en el municipio de Santa Cruz, sobre todo al sur y al sureste, generando una enorme plusvalía basada en la cantidad, pues son miles las hectáreas de bajísimo valor comercial por la distancia y por ser tierras de mala calidad para la actividad agropecuaria, que se parcelan y comercializan con compradores incluso en El Alto y en La Paz, ampliando dramáticamente a los distritos siete y ocho en Santa Cruz, y al norte, en Warnes, loteando incluso el cono de aproximación del aeropuerto de Viru Viru, y al suroeste, fragmentando toda el área del municipio de La Guardia entre Santa Cruz de la Sierra y el pueblo de La Guardia.

En los tres casos, el actor principal es el Grupo Novillo, que inicia con urbanizaciones que aprovechan vacíos legales como las sobreposiciones en los límites municipales o la desaparición de los cantones para ir poco a poco buscando la formalización, en un marco de ausencia de autoridad y de normas, sobre todo en los municipios de Santa Cruz, Warnes y La Guardia. También fue masiva la actuación del parcelador Milton Parra, en Warnes, con la urbanización denominada Valle Sánchez que llega casi hasta el río Piraí.

- e) El Urubó, en el municipio de Porongo, fue la maniobra magistral de creación de plusvalía a partir de suelos agrícolas y bosques sin ningún valor comercial, pero de gran belleza, y que fue realizada por Mario Foianini. Un puente fue el factor desencadenante para incorporar miles de hectáreas al mercado, con un mecanismo inicial de exclusividad y privilegio, mediante urbanizaciones cerradas que hicieron que la zona nazca ya con un sello de exclusividad y alto valor, que cautivó no tanto a las élites locales como a la “burguesía nacional” que se estaba trasladando a Santa Cruz y encontró en el “Pueblo Colinas del Urubó” la posibilidad de status garantizado de entrada. Tierras que no costaban 1 dólar por metro cuadrado pasaron a costar más de 100 dólares en dos o tres años, gracias a oportunas y muy bien ejecutadas y publicitadas inversiones.
- f) El triángulo de oro, conformado por la parte norte de Equipetrol o Equipetrol II, entre la avenida Busch, el 4º anillo y el canal Isuto, tiene una ubicación estratégica pues la avenida San Martín es la zona de llegada del puente del Urubó, por tanto será el área preferida de trabajo y ocio para quienes viven en el Urubó. Esta área no era urbanizable

después del turbión del 1983. Fue posible urbanizar porque los empresarios elevaron el nivel natural del suelo en más de un metro y medio para hacerlo urbanizable (ver Imagen 7).

### Imagen 7

#### Foto satelital de la ubicación del “triángulo de oro”



Nota: 1 Torres Pirafí, 2 Barrio Equipetrol, 3 UDABOL.

- g) La incursión en otras tipologías, más allá de la vivienda, fue el otro mecanismo que el capital inmobiliario encontró para seguir invirtiendo y obteniendo utilidades.

Se destaca el surgimiento de *edificios para oficinas*, casi inexistentes hasta fines del siglo pasado, y que encuentran un gran mercado que estaba a la expectativa.

Surgen los malls o *centros comerciales de alto costo*, como nueva costumbre cruceña para las compras y el ocio. Ya hay varios funcionando y varios otros en proyecto. *El Deber* informa que hay 100 millones de dólares previstos en inversiones para estas iniciativas.

Los *departamentos monocámara*, o de un sólo ambiente, son la otra novedad que responde a la nueva estructura social cruceña, con menos matrimonios, menos hijos y gente que trabaja y vive en el mismo ambiente, además que cuentan con servicios garantizados en el mismo edificio como limpieza, lavado de ropa, etc.

- h) La incorporación de deportes de prestigio en las urbanizaciones, con el fin de hacerlas más atractivas, como ser la inclusión de lagunas artificiales para la náutica, campos de golf, equitación y otros. Ello implicaba un plus de prestigio y segregación para hacerlas aún más atractivas y exclusivas socialmente y, obviamente, más caras, por tanto, con mayor plusvalía.
- i) Por último y muy importante, la concentración de las inversiones estatales en las zonas privilegiadas del norte y noroeste, que crean plusvalía en las zonas ya ricas, agravando la segregación socio-espacial. Se pueden citar, como ejemplo, cuatro puentes para pasos a desnivel, un puente sobre el río Piraí frente al Urubó, el edificio del gobierno municipal construido en pleno parque, la prevista ampliación del 4º anillo oeste, la autopista Santa Cruz-Warnes que pasa por la Nueva Santa Cruz del Grupo Novillo, la avenida G77 que no tiene otro objetivo que valorizar sus tierras, y una central termoeléctrica. Más adelante se presentará un gráfico sobre el tema.

Los dos planos que se presentan a continuación, uno con el precio de la vivienda y otro con el valor de los terrenos elaborado por ULTRACASAS, muestran claramente cómo se ha

## Plano 14

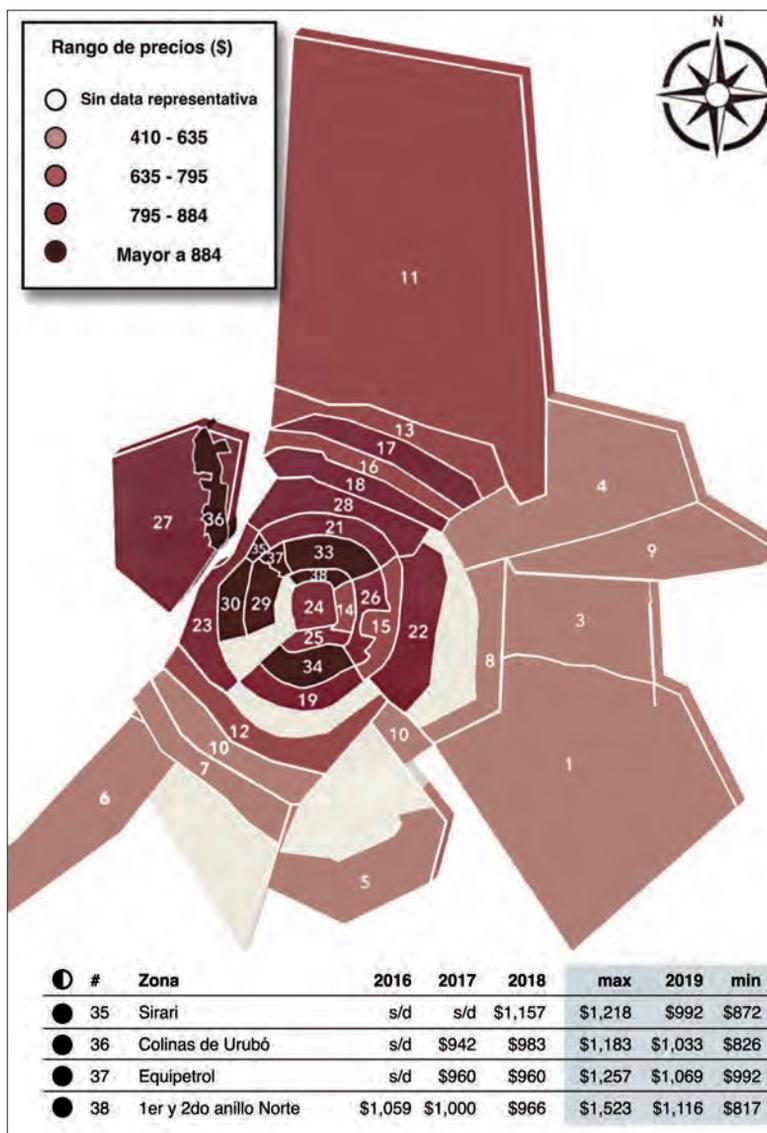
### Precios de ventas de terreno en Santa Cruz, por zonas



Fuente: Ultracasas.com, dólares por metro cuadrado (\$us/m<sup>2</sup>)

## Plano 15

### Precios de venta de casas en Santa Cruz, por zonas



Fuente: Ultracasas.com, dólares por metro cuadrado (\$us/m<sup>2</sup>)

producido la valorización con segregación socio-espacial que hemos descrito: precios altos al norte y al oeste, mientras que esos precios bajan mucho al sur y sureste (ver Planos 14 y 15).

Hay una situación que presentan estos cuadros que pueden llevar a error, por lo que debe ser explicada: si el Urubó es la zona donde se concentra la clase alta, y así lo indica el cuadro que muestra el valor de la vivienda, ¿por qué no se presenta una situación parecida con el precio del suelo urbano, que no aparece como el más caro en el conjunto urbano? La respuesta es muy sencilla: siendo la zona considerada de clase alta, las viviendas que allí se construyen son de alto costo, pero, como la oferta de lotes en esa misma zona es muy grande, los precios no pueden ser muy altos, en cambio, en el “triángulo de oro” casi no existen lotes libres, por lo que el precio del suelo urbano en esas zonas es el más alto de la ciudad.

## **Identificación de los actores que participan del proceso inmobiliario**

Siendo el proceso de ocupación del suelo un fenómeno tan complejo, es obvio que los actores son muchos: gobierno, prestadoras de servicios, empresas urbanizadoras y de la construcción, compradores y el mundo financiero. A continuación se describe cada uno de esos actores con cierto detalle.

### ***Actores institucionales de gobierno***

En los inicios del proceso urbano cruceño no hubo prácticamente intervención del gobierno nacional, más que en escasos proyectos de vivienda para empleados de YPFB o algún otro sector fuerte y sindicalizado, mediante sus “consejos de vivienda”. Salud y educación tampoco eran adecuadamente atendidos por ese nivel de gobierno, que era prácticamente inexistente.

Con las regalías departamentales del petróleo, el COOPP proporcionó gratuitamente agua potable, energía eléctrica, alcantarillado cloacal y pluvial y pavimento sólo hasta fines de los años setenta y quizá los

inicios de los ochenta, llegando a cubrir con los alcantarillados cloacal y pluvial sólo hasta el 2º anillo, mientras que el agua potable, la energía eléctrica y el pavimento sobrepasaron el 2º anillo pero no pudieron abarcar toda el área dentro del 4º que tiene más de 4.600 ha. En ese marco, la energía eléctrica instalada fue de 15.000 kw.

Con el retiro del COOPP, a inicios de los ochenta, el pavimento y el drenaje pluvial quedaron sin atención durante un decenio, como se dijo, hasta que el gobierno municipal los asumió para sí de manera gratuita, en una definición políticamente acertada pero económicamente negativa y sobre todo inequitativa, porque regalaba pavimento sólo a los que ya eran propietarios, aunque sea de “lotes de engorde”.

Efectivamente, de esta época son los escándalos como el llamado “la cieguita”. Se trataba de la pavimentación de avenidas que no iban aún a ninguna parte y sin pobladores que se beneficien: eran pensadas en función de urbanizaciones privadas, en muchos casos urbanizaciones cerradas que requerían de ese acceso, que era gratis, es decir, pagada por el municipio. De todas formas, en el decenio de los noventa, luego del decenio perdido de los ochenta, se avanzó mucho en pavimento y drenaje pluvial, ahora a cargo del gobierno municipal que se convirtió en el principal actor del desarrollo urbano, mediante su “nuevo modelo municipal”.

### ***Cooperativas de servicios***

La energía eléctrica para la ciudad fue entregada en 1970 a la Cooperativa Rural de Electrificación (CRE), fundada en 1962, aunque hoy, la CRE es una prestadora del servicio a escala departamental.

En lo que respecta al agua potable y al alcantarillado cloacal, hacia 1978 la Corporación de Desarrollo, sucesora del COOPP, creó SAGUAPAC, la cooperativa que se hizo cargo de esos servicios hasta el día de hoy. No obstante, a diferencia de la CRE, no pudo prestar el servicio a tiempo a los barrios que crecían rápidamente fuera del 4º anillo, y tampoco pudo dotar de alcantarillado cloacal con la velocidad que se requería por lo que el déficit de este servicio acompañó a la ciudad por mucho tiempo.

Ante esta situación, los barrios periféricos se proveyeron del servicio por cuenta propia, creando pequeñas cooperativas de agua potable, primero para pocos vecinos, luego, la dinámica demográfica los obligó a hacer ampliaciones cada vez más grandes, aunque no siempre estuvieron en condiciones de hacerlo. Por su parte, una ley establecía que la prestadora del servicio de agua debía hacerse cargo también del servicio de alcantarillado, pero no estuvieron en condiciones de hacerlo, por lo que el problema del alcantarillado sanitario se tornó muy grave en Santa Cruz y las cifras muestran con elocuencia el déficit en ese sentido.

Estas pequeñas cooperativas, nacidas como de barrio y hoy varias convertidas en cooperativas de distrito, tienen enormes dificultades pues la Autoridad de Fiscalización y Control Social de Agua Potable y Saneamiento Básico (AAPS) está muy lejos de ellas y se van convirtiendo en fácil botín político y económico, proceso en el cual los vecinos y la calidad del servicio son los que siempre salen perdiendo. Sin embargo, SAGUAPAC ya está trabajando, por ejemplo, en la zona de “Colinas del Urubó”, aunque es otro municipio.

### ***Las empresas constructoras/urbanizadoras***

Su origen se remonta a las pequeñas empresas que surgen en Santa Cruz gracias a los contratos que suscribe el COOPP con empresas locales para las obras públicas ya mencionadas, empresas que a su vez están dirigidas por ingenieros que han hecho su práctica en la misma institución. Este proceso fue muy evidente y positivo y las principales empresas constructoras que hasta hoy existen tienen esos orígenes. Lo anterior quiere decir que no es en las obras de arquitectura sino en las de ingeniería que empresas como APOLO, IASA, Horizonte, Ingelmeco, COFFERSA, etc., se potencian en esta primera etapa.

Estas empresas son las que asumieron los primeros contratos de pavimentación de la ciudad, a cargo del gobierno municipal, mas, como se trataba de contratos muy grandes, en muchos casos tuvieron que fusionarse. Naturalmente, hoy la lista de empresas constructoras de edificios y urbanizaciones es interminable (ver listado parcial en Anexo 1).

No sucede lo mismo en el ámbito de las empresas urbanizadoras. Allí, al margen de la empresa de Vásquez, creadora de Equipetrol, las empresas que proyectan y ejecutan urbanizaciones rápidamente se convierten en “vendedoras de lotes”, siendo su principal actor el Grupo Novillo, que urbaniza miles de hectáreas en todos los municipios desde inicio de los noventa. Fue el primero que avizoró lo que se venía como Región Metropolitana y procedió a desarrollar proyectos en los municipios aledaños. Lamentablemente, esos proyectos, comercialmente bien enfocados, urbanísticamente no contribuyeron a que las ciudades del área metropolitana crezcan ordenadamente y produjeron una dispersión tremendamente negativa para prestar posteriormente los necesarios servicios.

Hay un primer grupo, llámese tradicional cruceño, de los años noventa, que une la empresa de construcción con el desarrollo de urbanizaciones y en algunos casos incluso la comercialización. Se puede decir que conforman el primer grupo que incursiona en esta actividad, aún mixta.

Las siguientes son algunas de ellas:

- a) El Grupo Novillo, urbanizador, empieza oficialmente en 1995. Según declaraciones emitidas en un suplemento de *El Deber*, de 28 de agosto de 2016, ha consolidado (hasta esa fecha) 22 proyectos urbanísticos con más de 150.000 lotes y un parque industrial de 1.850 ha, y lo ha hecho con las siguientes intervenciones:
  - Urbanizaciones populares fuera del radio urbano en Santa Cruz, en la zona sur.
  - En La Guardia, desde el km 9 hasta el km 14, entre Santa Cruz y el pueblo de La Guardia.
  - En Warnes, con urbanizaciones populares en las cercanías del aeropuerto de Viru Viru, inicia con la llamada Ciudad

Satélite y luego abarca prácticamente todas las áreas entre Santa Cruz y Warnes. Posteriormente, incursiona en proyectos mayores como el parque industrial, de 1.800 ha, y el proyecto Nueva Santa Cruz, con la empresa coreana SUNJIN, de 6.000 ha y 450.000 habitantes que ya no corresponde al primer grupo de urbanizaciones populares sino a la nueva tendencia de urbanizaciones para quienes perciben ingresos altos y medio altos.

- Cotoca no estuvo al margen de los proyectos del Grupo Novillo, aunque con menos éxito. Luego incursiona en Porongo, donde copia el prestigio del nombre “Urubó” pero ofrece lotes a 5 dólares y no a 100, claro que 10 km más hacia el oeste. Siempre en Porongo, pero abarcando también la zona norte, es decir, el municipio de La Bélgica, el grupo incursiona en dos megaproyectos: “Ciudad del Urubó Norte”, con 47.000 lotes, o sea unos 200.000 habitantes, y la nueva “Gran Ciudad del Urubó”, que llega casi a Portachuelo.
- b) COFFERSA, pionera en urbanizaciones cerradas en la zona norte, dirigidas a la clase media y que incluyen vivienda accesible para este estrato. Su característica es la importancia que se da a los espacios comunes de sofisticado diseño.
- c) TERRACOR es otra empresa urbanizadora constructora con importantes proyectos y que pertenece todavía a ese impulso “local” con fuertes raíces en el empresariado cruceño.
- d) COLINAS DEL URUBÓ, que si bien es una iniciativa local de los años noventa, su ubicación y público pertenece claramente a la burguesía cruceña y, sobre todo nacional, que escoge el proyecto con gran entusiasmo. El denominado “pueblo” abarca 7.270 ha, pero lo desarrollado está en torno a las 400 ha con 1.507 lotes. Fue la primera empresa que comenzó a diversificar sus inversiones, primero con un

centro comercial, luego un hotel y ahora tiene planificada una enorme área para equipamiento terciario privado, todo ello previsto en 53 ha. En estos espacios ya se ha iniciado la construcción del primer World Trade Center, una franquicia en grandes desarrollos inmobiliarios

Existe también un segundo grupo que corresponde a la etapa del neoliberalismo o desregulación urbanística globalizada y madura. Se trata de urbanizaciones de muchos millones de dólares, lo que con seguridad implica capitales externos a la economía formal local porque la región no genera capitales de esa magnitud. Son proyectos pensados a una escala que va más allá del comprador local, involucra a compradores de las élites económicas de todo el país y con seguridad también de capitales externos que buscan inversiones “en ladrillo” en cualquier parte del mundo que les garantice seguridad y plusvalía, y, por el momento, Santa Cruz presenta esas características. Esta es una lista, sin duda incompleta<sup>9</sup>, de esos emprendimientos:

- a) PORTONES DEL URUBÓ, es una “federación de urbanizaciones” que ha visto las posibilidades de convertirse en ciudad a partir de caóticas urbanizaciones. Esto las llevó a presentarse ante el público como una verdadera ciudad del futuro en vez de simplemente un conjunto de urbanizaciones, que es lo que son en realidad. De todas formas, mostraron entender por dónde iba el futuro y dieron los primeros pasos. Se trata de un conjunto que abarca 2.020 ha urbanizadas y 25.000 lotes para 100.000 habitantes y una inversión aproximada de 2.000 millones de dólares, previstos para diez años.

---

9 La lista más o menos completa se presenta en Anexo 1. La cantidad de empresas inmobiliarias desarrolladoras, constructoras y/o comercializadoras, es impresionante.

- b) URUBÓ VILLAGE, es de una empresa con sede en La Paz, con capitales cruceños, entre los que destacan el Grupo Roda, los hermanos Kinn, inversionistas paceños y externos. El proyecto abarca 200 ha para las que se estima una inversión de 300 millones de dólares. Ya se ha construido el club deportivo con salones, campos deportivos, pistas para ciclismo y otras amenidades. El principal atractivo del proyecto era la construcción de un puente que conecte la urbanización con la ciudad de Santa Cruz, pero ese puente está retrasado pues no cuenta con la aprobación del gobierno municipal cruceño.
- c) SION International es un grupo global presente en 34 países con inversiones sobre todo en México y Brasil y ahora en Santa Cruz donde funciona desde 2006, con 20 proyectos urbanísticos y 9.000 ha vendidas. Posee inversiones también en otros rubros como la salud, pues es propietario de la clínica Urbarí.
- d) NOVILLO, en su nueva etapa incursiona, como se ha dicho, en un parque industrial de 1.800 ha, ya en ejecución, y en el proyecto denominado “La Nueva Santa Cruz”, emprendimiento hecho con asistencia y participación coreana y que prevé 5.778 ha de urbanización, 450.000 habitantes y una inversión de 2.500 millones de dólares.
- e) MAR ADENTRO, es una urbanización del grupo PREDIAL SRL, diseñada en la Argentina. Con una superficie de 90 ha, comercializa 592 lotes de entre 300 y 1.200 m<sup>2</sup>, cuyo valor se encuentra en torno a los 110 dólares/m<sup>2</sup>. Tiene una laguna de 3,4 ha y se prevé una inversión de 60 millones de dólares, con 20 millones en su primera fase. Según su ejecutivo, “es como un pedacito del Caribe aquí en Santa Cruz”.
- f) URBANOVA, trabaja en El Remanso y muchas urbanizaciones cuyo detalle se incluye en el Anexo 1.
- g) OTROS. Hay decenas de empresas calificadas como “desarrolladoras, pero de menor envergadura”. En el Anexo 1 se presenta un listado parcial.

### ***Las empresas inmobiliarias***

El mercado inmobiliario como tal nace muy tarde en Santa Cruz. Hay empresas unipersonales que son las que abren el rubro, entre las que cabe destacar a Ingrid Weisse, Toti Talavera y algunas más, que son las que iniciaron el camino y cumplieron y cumplen una importante función.

Sin embargo, pasada la crisis de la burbuja inmobiliaria (1998-2002) y los sacudones políticos con la llegada del MAS, es notoria la incursión de empresas internacionales con sistemas adecuados a la sociedad de la información, como las franquicias, los vendedores asociados y la oferta en línea de las propiedades. Las principales inmobiliarias globales son:

- REMAX, portal inmobiliario internacional.
- INFOCASAS, portal inmobiliario con una publicación en papel y que desarrolló un evento promocional en mayo de 2019.
- ULTRACASAS, otro portal inmobiliario digital.
- TITANIUM, bienes raíces e inversiones.
- CENTURY 21, líder mundial en negocios inmobiliarios.
- URBAPLUS, la más nueva, desde 2016, y sobre todo para viviendas VIP.

### ***¿Y las empresas trasnacionales de la globalización?***

Una de las premisas del estudio era que el mercado inmobiliario cruceño había entrado en el sistema mundial de la globalización, con Santa Cruz como uno de los *nodos* del sistema, según la conceptualización de Saskia Sassen, aunque llama la atención la ausencia casi total de empresas trasnacionales que representen al capital inmobiliario globalizado.

Si se consulta el peso de la Inversión Extranjera Directa en el país, sorprende que para el año 2018 ésta haya tenido una baja impresionante llegando apenas a 316 millones de dólares y que, además, 98 millones de ese monto sean para hidrocarburos, 81 millones para manufactura y 27 millones para servicios, es decir, no se ha producido la llegada de capital inmobiliario a través de empresas ni al país ni a Santa Cruz (ver Cuadro 3).

**Cuadro 3**  
**Bolivia: Inversión Extranjera Directa (IED), 2011–2018 (en millones de dólares)**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Diferencia absoluta (2018-2017)	Diferencia relativa (2018-2017)
Inversión Extranjera Directa (IED)	859	1.060	1.750	657	555	335	712	316	-397	-55%

Fuente: elaboración propia con base en “La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe, CEPAL, 2019 (p.28, cuadro 1.2).

**ROL DEL CAPITAL FINANCIERO  
LOCAL Y GLOBAL EN EL PROCESO DE  
EXPANSIÓN INMOBILIARIA**



En este capítulo se estudia cómo y desde cuándo el capital financiero hizo nacer al capital inmobiliario y cómo se fue creando un mercado inmobiliario con sus propias expresiones. Si bien el capital fue un mecanismo fundamental para este proceso, no se debe dejar de lado la importancia del capital financiero global de distinto origen, cuyo ingreso se fue acelerando después de 2013. Este capital llegó bajo varias formas, comenzó como capital que buscaba inversiones seguras y concretas de corto plazo, más orientadas a la edificación de malls, edificios y condominios.

Es en una segunda fase que el capital percibe que el gran potencial es el llamado *extractivismo urbano*, es decir, actuar como “desarrolladores” con inversiones que requieren procesos más lentos pero que son muy lucrativos al no existir normas ambientales reales ni de recuperación de plusvalía. La plusvalía es recogida por el inversionista casi de inmediato, pudiéndose además establecer estrategias de expansión a mediano plazo para captar mejor aún la plusvalía por valorización que genera el mismo proyecto.

El otro actor importante en el tema de la inversión en vivienda es el Estado, el cual ha manejado dos estrategias: 1) facilitar el crédito hipotecario para la vivienda, obligando a los bancos a otorgar préstamos a tasas diferenciadas; y 2) mediante sus programas de vivienda iniciados en 2006 con el Plan de Vivienda Social (PVS) y luego con la Agencia Estatal de Vivienda (AEVI) desde 2014. Esto se verá posteriormente en detalle.

## **El financiamiento para la expansión inmobiliaria y su relación con el mundo político**

### ***La explosión de la burbuja inmobiliaria en 1998***

El año 1998, el mercado inmobiliario cruceño estaba volando alto: la región había asimilado el modelo neoliberal y la capitalización había traído empresas extranjeras, sobre todo petroleras, que creaban una fuerte demanda de vivienda y servicios. Santa Cruz era “la capital del liberalismo”, pese a lo cual, y dado que la economía regional no estaba preparada para esa demanda, se genera una “burbuja inmobiliaria” que se refleja en altos precios de suelo urbano, vivienda y alquileres.

Ese auge tuvo una brusca interrupción debido a un conjunto de medidas que toma el gobierno central, que implica una fuerte restricción al crédito para vivienda. Esas medidas buscaban precisamente evitar que la burbuja se siga inflando, restringiendo el crédito y exigiendo a los bancos condiciones más duras, como la presentación de documentación que demostrara que el prestatario poseía ingresos formales.

En una sociedad con 70% de informalidad, eso es un suicidio, y, efectivamente, eso es lo que pasó: los créditos se cortaron y la fluidez de las líneas de crédito para vivienda llegó a su fin. La falta de dinero en el sector inmobiliario determinó la caída de los precios, caída que en muchos casos alcanzó hasta el 50%. Los bancos se quedaron con centenares de lotes, viviendas y negocios que tuvieron que liquidar “a precio de gallina muerta”. Este factor se suma al inicio de una profunda crisis política que termina por hundir el mercado inmobiliario por varios años.

### ***Capital financiero e incertidumbre política***

Pero sobre llovido mojado: tan pronto como el capital financiero comenzó a orientarse otra vez al sector inmobiliario, se abrió un período de profunda incertidumbre política: la guerra del agua, la

inestabilidad, los bloqueos de los coccaleros, etc., generaron un ambiente muy poco atractivo para el capital externo. El resultado de las elecciones del 2002, sin una mayoría sólida, lleva a la renuncia del presidente elegido en 2003 y, por último, al ascenso al poder de Evo Morales el año 2005, quien, al declararse de izquierda y anticapitalista, generó fuertes temores en el capital inmobiliario, pues de inmediato surgieron los paralelos con lo sucedido en Cuba con los bienes inmuebles y, en general, con sus políticas urbanas.

En una primera etapa, el ascenso de Morales no abrió las compuertas del capital: entre la Santa Cruz, de fuerte matriz capitalista, y el apenas elegido gobierno, que se declaraba de izquierda, se generó un enfrentamiento que el vicepresidente denominó de “empate catastrófico” que concluyó con una maniobra del gobierno para acorralar a su enemigo, acusándolo de separatista iniciando turbios procesos de extorsión y persecución legal a gran parte de la élite económica, la cual quedó debilitada y asustada. No era el ambiente adecuado para aventuras inmobiliarias.

### ***El acuerdo político***

Ante esta situación, el asustado empresariado cruceño aceptó oficialmente la invitación de Morales a que los empresarios “hagan plata, pero no se metan en política”. Se concluyó, así, la resistencia y poco a poco llegaron los acuerdos y se creó el ambiente para la inversión, sobre todo porque el gobierno negó las tendencias hacia las expropiaciones y controles de la propiedad del suelo urbano. Se hizo evidente que el gobierno en temas de urbanismo sería “desregulado” y neoliberal. Es más, altos personeros del gobierno participaron muy discretamente del negocio inmobiliario cruceño, pero al gobierno como tal, no le interesaban las ciudades y cumpliría su compromiso con el capital inmobiliario, el cual se convirtió, en poco tiempo, en el destino preferido de las otras formas de capital tradicionalmente atractivos, como el comercio o la agroindustria.

## ***Las condiciones están dadas para una nueva expansión inmobiliaria***

Estaban dadas las condiciones para la expansión del financiamiento del sector:

- a) El sistema económico para el mercado inmobiliario sería neoliberal, llamado también “capitalismo salvaje”, con una casi imperceptible intervención del Estado en sus varios niveles.
- b) Había un acuerdo político que definió claramente los roles. El empresariado renunciaba a incidir en el modelo de la futura sociedad y de su rol en ella, y el gobierno renunciaba a considerar al empresariado como enemigo, percibiéndolo, más bien, como importante aliado, acuerdo que dio una importante estabilidad política.
- c) El crecimiento demográfico cruceño continúa, y ese es un indicador fundamental para el capital inmobiliario. Ya no es tanto al Municipio de Santa Cruz de la Sierra que llega el inmigrante sino más bien a los municipios de la ya existente Región Metropolitana, en los cuales se abren insospechados beneficios, en especial en Porongo, La Guardia y Warnes.
- d) Se acentuó la inmigración de capitales, empresas, empresarios y profesionales del resto del país, situación que podía ser fácilmente verificada. Las clases altas del país percibieron que en la RM aún se podía desarrollar la sociedad liberal y la ciudad moderna y capitalista a la que aspiraban.
- e) La inversión inmobiliaria es de lejos la actividad económica de mayor rentabilidad y plusvalía, además de ser más segura, pues no existen los mismos incentivos para la actividad manufacturera y el comercio tiene grandes dificultades por controles impositivos, la informalidad y las políticas salariales, entre otras.
- f) Por último, es pertinente aclarar que Santa Cruz de la Sierra, y ahora la RM, se siguen presentando como la ciudad del futuro donde todos pueden realizar sus propios proyectos,

aunque eso no siempre sea verdad: se sabe lo importante que es para el mercado inmobiliario la visión y las expectativas que una ciudad pueda generar.

- g) Por todo lo anterior, el PIB de la industria de la construcción a nivel nacional llega a valores superiores al 8% hacia el 2014, para bajar a poco menos del 4% en 2018, manteniéndose en esos valores en 2019<sup>10</sup>.

### **La expansión del crédito público y privado**

Es a partir del año 2013, estabilizada ya la situación política cruceña, cuando se verifica el rápido crecimiento del crédito público y privado para la inversión inmobiliaria, producto, entre otros factores, de una Ley de diciembre del 2013 —pero que rige desde el 2014— que obligaba a los bancos a prestar dinero para suelo y vivienda y a la creación de la Agencia Estatal de Vivienda (AEVI), en 2011, una vez que se cerró el Plan de Vivienda Social (PVS) que operaba con muy pocos resultados desde el 2006. A continuación se analiza ambos casos por separado.

### ***Políticas públicas de vivienda: el PVS y la AEVI***

Aquí, es preciso recordar que las distintas políticas de vivienda, que han sido siempre para los asalariados, se financiaban con el aporte patronal y el aporte laboral. Tuvieron varios nombres: CONAVI (1964), FONVIS (1992), y PNSV, entre 1997 y 2004, año en el que se eliminó el aporte laboral, aunque eso no implicó que haya aportes estatales para la vivienda.

La política de vivienda del gobierno del MAS se inicia con el DS 28794, de julio de 2006, que crea el Programa de Vivienda Social y Solidaria (PVS). El DS 986 establecía el cierre del PVS, el 13 de diciembre de 2013, que se formalizó con el informe 2006-2013, “Misión Cumplida”, y dio para Santa Cruz lo siguiente (ver Cuadro 4):

---

10 <https://www.ine.gob.bo/index.php/prod-interno-bruto-anual/introduccion-2>

## Cuadro 4

### Logros del Programa de Vivienda Social y Solidaria (PVS)

Total viviendas	Cualitativo (subprograma 1)	Crédito (subprogramas 2, 3 y 4)
6.246	2.343	3.903

Fuente: elaboración propia con base en el informe PVS “Misión Cumplida”, 2006-2013.

Es decir, que en siete años se construyeron o mejoraron tan sólo algo más de 6.000 viviendas, menos de 1.000 al año, con una inversión de 266.199.773 bolivianos. Poco después se dio inicio a la transición del PVS a la Agencia Estatal de Vivienda (AEVI).

Dura es la crítica al accionar público en el tema de la vivienda que se lee en el Cuaderno N° 3 de la Red Nacional de Asentamientos Humanos (RENASEH) de 2017, elaborado por comités populares de vivienda de todo el país.

### **POSICIÓN DE LOS COMITÉS POPULARES DE VIVIENDA**

- No existe una política nacional que garantice el derecho humano a la vivienda.
- Pese al carácter autonómico que establece la CPE, el Estado se mantiene centralizado en sus acciones.
- El papel del Estado es de intermediario entre la banca privada y el usuario, el que, al poseer escasos recursos y baja formación, se encuentra en desventaja frente a las normas burocráticas y mercantiles que rigen las relaciones de producción.
- La sociedad no parece interesada en exigir al Estado que garantice el derecho humano a la vivienda.
- Las acciones del gobierno son propagandísticas y clientelares,

buscan la consolidación de mitos caudillistas, en sentido de que es el presidente el que regala las viviendas desconociendo que por más que sea el aporte patronal de 2% el que financia los programas, este porcentaje emerge de la creación de riqueza por el asalariado.

- Estos programas agravan el problema de la especulación con el suelo urbano, en vez de resolverlo, pues se ejecutan en áreas alejadas y fuera del marco del plan de ordenamiento vigente en cada ciudad.
- No ha habido ni participación en la selección de favorecidos ni control en la ejecución de los programas.
- No se han aprovechado los recursos para investigar el diseño y la construcción de la vivienda popular, repitiéndose viejos moldes de la vivienda unifamiliar aislada tradicional.

Más detalles sobre la vivienda social en Santa Cruz se pueden encontrar en las publicaciones “La construcción social de la vivienda” (Prado et al., 2010) y en “Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana Cruceña” (Prado et al., 2019).

### ***Política de acceso de la población al crédito para la vivienda***

El Programa de Vivienda Social y Solidaria es mencionado en el *Diagnóstico para la política nacional de desarrollo integral de ciudades (2019)* del Ministerio de Planificación:

“El Estado Boliviano ha impulsado una política específica para acceso de la población a financiamiento destinado a la adquisición de vivienda (Decreto Supremo 1842, de diciembre de 2013), mediante crédito del sistema financiero con tasas máximas y mínimas diferenciadas de las condiciones de créditos de consumo comunes. Esta disposición ha significado un fuerte estímulo a la

demanda de bienes inmuebles y ha contribuido a la dinamización del mercado.

El Estado boliviano estableció una tasa de interés reducida y fija para los préstamos del sistema bancario, que estimuló la demanda y la oferta del mercado inmobiliario. Existe una relación directa entre financiamiento, expresada en nuestro caso como cantidad de crédito, y demanda de bienes inmuebles.

De acuerdo a datos del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (2018) durante el período comprendido entre 2014 y mayo de 2018, los créditos de Vivienda de Interés Social (VIS) beneficiaron a 58.534 familias en el país. El 61% de los créditos se destinó a la compra de una casa, 20% para adquirir un departamento, 16% para construcción de vivienda, y el resto para refacción, remodelación o compra de terreno”.

Esos son datos nacionales y se ha estimado que en torno al 40% de esos montos han sido asignados a Santa Cruz. Los créditos a largo plazo, al 6% de interés y hasta 120.000 millones de dólares para vivienda social, movilizaron de inmediato a la clase media tradicional y emergente, generando una descomunal demanda de suelo y vivienda. No obstante, muy poco llegó a los sectores populares, como manifestaron los dirigentes que conforman los comités populares de vivienda organizados en todo el país.

En el año 2018, por información de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), los bancos asignaron y aprobaron 419 millones de dólares para el rubro de la construcción y/o compra de vivienda. Considerando que el 46% de los préstamos para vivienda y actividad productiva fue destinado a Santa Cruz, el monto en este caso fue de 192,7 millones de dólares. Ese monto es mínimo frente a la enormidad de las inversiones, pese a que, incluso así, esta política crediticia tuvo algunas características negativas, según el diagnóstico oficial:

- a) Por los montos, era un crédito dirigido a la clase media y no a los sectores populares.

- b) Comprobar ingresos formales es otro requisito excluyente. Según el diagnóstico “El requisito de ingreso mensual para pagar las cuotas del crédito se ha convertido en una barrera para el acceso de la población en situación de vulnerabilidad, no se cuenta con datos exactos de la cantidad de familias que no han logrado acceder a estos créditos, en todo caso en los foros y encuentros manifiestan su preocupación”.
- c) Los créditos favorecieron la compra de vivienda y no tanto la construcción, por lo tanto, movían el mercado inmobiliario pero no aumentaban significativamente el stock de viviendas.
- d) Y lo que es más importante, la inversión para la mejora de la vivienda existente para evitar el hacinamiento y las malas condiciones sanitarias, que el BID y el Banco Mundial llaman el “déficit cualitativo”, ha merecido porcentajes mínimos, contrariando a lo que debían ser las prioridades, es decir, rebajar el déficit cualitativo.
- e) Los créditos tampoco ayudaron a la llamada “construcción social de la vivienda”, es decir, a la construcción con participación organizada del vecino.

Mayores detalles sobre el financiamiento para la vivienda social y los logros de la AEVI serán desarrollados en el capítulo IV, inciso 2, referido específicamente al tema de la vivienda y los servicios.

### **¿Por qué se infla tanto el sector inmobiliario? Los flujos de capital**

El gran auge de la construcción y los emprendimientos urbanísticos en el país y sobre todo en la región cruceña implican obviamente importantes movimientos de capital, modificaciones de la estructura tradicional de esos distintos tipos de capital y nuevas relaciones y pesos entre el capital local, nacional y el global.

## ***Las razones del auge inmobiliario nacional y cruceño***

Se puede intentar reunir en un sólo bloque todos los factores que han venido definiendo este auge inmobiliario:

### *Factores a nivel nacional:*

- a) La tendencia hacia la urbanización del país, con indicadores demográficos que muestran una alta tasa de urbanización que además continuará por muchos años más, es sin duda uno de los factores causales para que surja el capital inmobiliario especializado, con su respectivo mercado propio, y particularmente en Santa Cruz, el mayor receptor de inmigrantes. Así que, aunque las políticas públicas sigan destacando la prioridad rural, en los hechos el país marcha hacia la urbanización y la consolidación de regiones metropolitanas.
- b) Las seguridades dadas de que el gobierno no emprendería políticas públicas “socialistas” tranquilizaron el mercado inmobiliario, que comenzó a trabajar con visiones de mediano y largo plazo. Se hizo evidente que en lo urbano, regiría la “desregulación urbanística”, típica del neoliberalismo.
- c) La política financiera adoptada, de apoyo sobre todo al sector de la construcción, gran generador de empleo, creó facilidades para la compra de suelo y/o de vivienda mediante la obligación impuesta a los bancos de destinar el 60% de su cartera al sector productivo y de la vivienda<sup>11</sup>, además impuso plazos largos y sobre todo fijó una baja tasa de interés de 6% y prácticamente ningún adelanto. La banca ha expresado que esta situación no se puede sostener, pero se les ha respondido que deben resistir este año más, pues es electoral.

---

11 Es importante anotar que la normativa no establece límites para la cartera destinada a vivienda, en particular, para vivienda social.

- d) Se debe mencionar que la política de vivienda social tiene una influencia irrelevante en el gran auge inmobiliario.

*Factores que se suman para el nivel local cruceño:*

- e) El acuerdo político —y hasta la “sociedad”— entre gobierno y empresariado, particularmente el empresariado cruceño, el cual, después del año 2009 eliminó las barreras ideológicas al renunciar a insistir en su propio proyecto liberal aceptando el liderazgo político del MAS. Pero el gobierno tuvo también que ceder, reconociendo el carácter progresista y el aporte de la burguesía a la nación, sobre todo la cruceña, que es la más vilipendiada como “reaccionaria, derechista y separatista”.
- f) La elevada plusvalía en la inversión inmobiliaria, que no guarda relación con la rentabilidad o utilidades que puede dar la inversión en cualquiera de los otros sectores de la economía.
- g) La relativa seguridad de la inversión inmobiliaria, frente a las oscilaciones del clima en la agricultura y los impuestos, la burocracia y los crecientes costos sociales en la industria y el comercio.
- h) La debilidad o inexistencia de normas urbanísticas y ambientales derivadas de la planificación del territorio, lo que permite “sacarle el jugo” a la inversión, sin tener que hacer inversiones de mitigación de los impactos ambientales, naturales y paisajísticos en la intervención, y sin tener que financiar operaciones de mitigación de sus propias deseconomías o externalidades.
- i) La inteligente explotación del mito de la Santa Cruz pujante, que no se detiene y que tiene un gran futuro, lo cual asegura al inversionista el retorno económico a mediano y largo plazo, a salvo de “burbujas inmobiliarias”.
- j) Una cultura local, liberal, consumidora, innovadora y creativa, sumada a una forma de vida moderna, cosmopolita, que atrae

mucho la inversión nacional e incluso internacional. “Santa Cruz es como Miami”, se escucha mucho decir.

- k) La utilización del clima, la vegetación y las bajas densidades como atractivos naturales, sobre todo para convencer a las élites de zonas frías, congestionadas y sin vegetación.

### ***Las principales inversiones en Desarrollos y Complejos Urbanos***

Es necesario presentar un listado y una estimación de las principales inversiones inmobiliarias en la Región Metropolitana de Santa Cruz, que, aunque incompleto y referido sólo a las más importantes, grandes y publicitadas, da una idea de la magnitud del proceso que aquí se describe (ver Cuadro 5).

### ***Las empresas urbanizadoras registradas en la Cámara Inmobiliaria***

El listado que se presenta en Anexo 2 reúne, como inscritos, a intermediarios, desarrolladores, constructores y comercializadores de bienes inmuebles. La cantidad es enorme.

Se presenta también la lista de las empresas relacionadas con el tema de estudio, registradas en FUNDEMPRESA. En ese listado, lo que impresiona es la cantidad de Sociedades Anónimas, muy por encima del promedio general que se verifica en otras actividades y en otros departamentos.

La presencia de Sociedades Anónimas muestra la existencia de importantes capitales invertidos, la necesidad de flexibilidad que estos capitales requieren para la compra y venta de acciones y, por último, tema también importante, la seguridad y el anonimato deseado por varios de los accionistas. Sin embargo, hay que reiterar que no figuran grandes empresas desarrolladoras que son globalizadas y que actúan en los que son nodos del sistema de ciudades globales. No se ha tratado aquí este último mapa, ni ha sido considerado en los datos de

**Cuadro 5**  
**Desarrollos urbanísticos más importantes en la Región Metropolitana**

Urbanización o Desarrollo	Empresa responsable	Superficie y N° de lotes	Inversión prevista a corto y mediano plazo	Precio de venta \$us/m <sup>2</sup>
<i>Pueblo colinas del Urubó</i>	Colinas del Urubó, de la familia Foianini	7.270 ha de los cuales 400 ha y 1.507 lotes concretados	En construcción equipamiento terciario con oficinas	Entre \$us 150 y 300
<i>Portones del Urubó</i> , 10 urbanizaciones cerradas, 10 abiertas	Grupo de inversión G7	2.020 ha y 25.000 lotes para 120.000 habitantes	\$us 2.000 millones en obras y servicios en 10 años	Diferentes precios siempre por encima de los \$us 100
<i>Urubó Village</i> , cinco unidades. El proyecto incluye un puente no construido aún	Empresa con sede en La Paz, con grupos Roda y Kinn como socios cruceños	200 ha y 712 lotes	\$us 300 millones de (incluye puente y club deportivo ya construido)	En torno a los \$us 150
<i>Urubó Golf</i> , Incluye laguna y campos de golf y otros deportes	Hermanos Kinn y otros	183 ha y 1.500 lotes	s/d	En torno a los \$us 150
<i>Techo y Pahuichi</i> , 24 urbanizaciones en todos los municipios del área metropolitana	Grupo Novillo, con sus empresas Techo y Pahuichi	10.000 ha para 125.000 familias hasta el año 2016	Inversiones ya concretadas en su mayor parte	Lotes con valores en torno a \$us 10
<i>Nueva Santa Cruz</i> , Plan Director para todo el complejo de usos mixtos	Grupo Novillo con empresa coreana SUNJIN y LH Korea land and housing Corp.	5.778 ha para 450.000 habitantes	\$us 1.500 millones en 20 años (declaraciones sin detalle ni origen)	Bloques de departamentos en 65 edificios, en torno a los \$us 60.000, por departamento

(Continúa en la siguiente página)

Urbanización o Desarrollo	Empresa responsable	Superficie y N° de lotes	Inversión prevista a corto y mediano plazo	Precio de venta \$us/m <sup>2</sup>
<i>Urbanizaciones Sión</i> , 13 proyectos urbanísticos en Santa Cruz	Grupo Sión Internacional, fundado por Mario F. Chávez y gerentado por Juan Carlos Suárez	9.000 ha vendidas (año 2016)	s/d	s/d
<i>Urbanizaciones Sevilla</i> , ocho urbanizaciones cerradas en el norte	Construidas por Coffers, producidas por Desarrollos MIES S.A	Incluye construcción de viviendas	s/d	s/d
<i>Mar adentro</i> , "Es un pedacito del Caribe en Bolivia"	Predial Srl., Inversio-nistas Ribepar y otros grupos locales	90 ha, 592 lotes y una laguna artificial de 3,5 ha	\$us 60 millones	\$us 110
<i>Urbanova</i> , con ocho urbanizaciones	s/d	s/d	s/d	s/d
<i>Pentágono</i> , con seis urbanizaciones	s/d	s/d	s/d	s/d
<i>Urbanor</i> , con urbanizaciones en La Guardia (Asaf) Warnes y Montero	Grupo Saavedra Bruno como el principal accionista	s/d	s/d	s/d

Fuente: elaboración propia.

la IED que se han presentado antes, los que indican que sólo hubo 316 millones de dólares de inversión para todo el país y para todos los sectores, en otras palabras, no hubo IED en el tema del desarrollo urbanístico (ver Cuadro 6).

Ciertamente no son valores exactos, pero sirven solamente para percibir las dimensiones del proceso, es decir, saber que en un par de años, sólo en edificaciones consideradas grandes “proyectos estrella” se invertirá en torno a 500 millones de dólares. Eso sin contar los cientos de edificios medianos y pequeños que se construyen con capital local y familiar.

### ***¿De dónde viene el dinero?***

Analizando el origen de los desarrollos que se han realizado o se están realizando, se ha podido conocer que el financiamiento proviene básicamente de las siguientes fuentes:

- a) *Capital original de la empresa.* Producto normalmente de una o más urbanizaciones o un condominio anterior, que ha permitido la capitalización de la empresa. Un caso típico sería el de “Colinas del Urubó”, de los Foianini, que construyen y venden urbanizaciones desde hace 20 años o el de los proyectos del Grupo Saavedra sobre todo en La Guardia. No obstante, hay muchos otros casos en los que, según conversaciones con sus ejecutivos, este capital no cubre más de un 20 a 30% de la inversión, es decir, que en esos casos los proyectos normalmente se “lanzan” con un capital propio de poca magnitud.

Es también muy común que el capital original de la empresa sea justamente la tierra para el proyecto, de escaso valor pero que será valorizado.

- b) *Recursos que se obtienen de la preventa y la venta en obra.* En muchos casos, sobre todo en los proyectos dirigidos a los sectores populares, donde la inversión no es alta, la preventa

## Cuadro 6

### Principales complejos comerciales y habitacionales en condominio vertical

Nombre	Inversión aproximada (en millones de dólares)
Hotel Marriot	45
Torre M40 Grupo Handal	50
Ciudad Indana Mall, Grupo Vargas Lobo. Auditorio, ocho cines, 3.000 m <sup>2</sup> . 2.500 \$us/m <sup>2</sup>	40
Edificio Ambassador	23
Torre empresarial del Grupo Mercantil	50
Torre Link	7
Hotel Sheraton	15
Torre Las Lomas, Monterrey	100
Hotel Los Tajibos (remodelación)	4,5
Torre hotelera NOVOTEL (Buganvillas)	15
Mall del Grupo Monasterios sobre el 3° anillo oeste	s/d
Mall sobre la Roca Coronado, del Grupo Saavedra con un grupo mixto ecuatoriano/nacional	20
2ª etapa del Mall Ventura	s/d
Mall Patio Design	25
Centro comercial popular Monumental Norte, 26 ha, 10.000 puestos	50
Ciudad Comercio al Este, 10 ha, 1.500 tiendas	20
Otros centros comerciales menores: Grigotá y Brasil locales de \$us 50.000 y 100.000	3
3 Torres de Berchatti Norte, con piscinas, campos deportivos, gimnasios, etc.	s/d
World Trade Center en Urubó, en terrenos del Grupo Foianini, ejecutándose por el grupo ORSA	s/d
<b>TOTAL (sin considerar s/d)</b>	<b>467,5</b>

Fuente: elaboración propia con base en los datos publicados y/o mencionados por los representantes de los complejos citados a los medios de comunicación.

cubre un buen porcentaje de la obra, cuando está bien publicitada y está a cargo de empresas conocidas en el medio. Se

han conocido muchos casos de cobertura de hasta 60% como preventa y/o venta en obra incompleta, monto que permitía iniciar y/o continuar la obra. En realidad, la preventa viene a constituirse en una especie de accionista momentáneo, con los riesgos que ello conlleva. Entre los desarrolladores, el inicio de proyectos sin capital y basados sólo en la preventa está siendo llamado “baile de las máquinas”, es decir, movilizar las máquinas de vez en cuando para mostrar a los potenciales compradores que ya se está trabajando cuando en realidad no es así, pues se sigue esperando compradores en preventa.

- c) *Préstamos bancarios*. En ningún caso los bancos cubren más del 50% de la inversión, prefieren hacer el préstamo a los compradores. Por su parte, por ejemplo, Mar Adentro menciona al Banco Nacional; los proyectos de Novillo mencionan préstamos del Banco Unión y del Banco BISA. Aparentemente conforman la parte más sólida de la inversión. Estos préstamos son normalmente hipotecarios, aunque también hay casos de préstamos a la empresa como tal. De todas formas, como se verá más adelante, por el monto de las inversiones y el tamaño de la cartera de los bancos locales, en los hechos éstos no están cubriendo más del 20 o 30% de los requerimientos financieros de los proyectos. En ese contexto, la cartera más alta es la de Novillo con el Banco BISA.
- d) *Recursos de proveedores*. En algunos casos se trata de créditos y en otros de aportes a cuenta de acciones de participación en el proyecto o mixtos. Con este mecanismo, las empresas proveedoras garantizan su clientela, siendo muy común en el caso de empresas y proveedores locales, pues hay relaciones de amistad entre ambos que facilitan las operaciones. Un caso especial de proveedor externo es el de Crystal Lagoons, de Chile, en la urbanización Mar Adentro. De todas formas, estos recursos no exceden valores de más allá del 10% de la obra.

- e) *Inversionistas locales*, sobre todo, en las organizadas como Sociedad Anónima. Se trata de empresas locales conocidas que han acumulado excedentes en otras actividades económicas y que los direccionan al mercado inmobiliario por consejo de sus asesores. Normalmente son empresas comerciales, aunque también se ha dado el caso de bancos, empresas industriales y hasta del sector agropecuario y agroindustrial. Un ejemplo es la presencia del Grupo Roda, en Urubó Village, o de RIBEPAR, en Mar Adentro, o del Grupo Monasterios, en un mall sobre el 3° anillo.

En este caso, también los inversionistas son propietarios que entran con sus tierras como inversión.

- f) *Inversionistas externos*, ya sean nacionales o internacionales. Se utiliza el término *externo* porque se trata de capitales que provienen, por ejemplo, de fondos de pensiones de otros países, pero también llegan recursos de origen poco conocido que se cobijan en el mercado inmobiliario para formalizarse. Obviamente, esa realidad, si bien es conocida por todos, no puede ser demostrada con documentos. Sólo el Estado, mediante sus mecanismos financieros, podría hacerlo pero hasta donde se conoce esa actividad de control es muy laxa. Además, esos capitales externos no llegan creando sus propias empresas sino que más bien prefieren comprar acciones en varios proyectos, diluyendo e invisibilizando así su participación.
- g) Por último, está el raro caso de *empresas trasnacionales*, que llegan con su propio capital, como el caso del mall a ser ejecutado por capitales ecuatorianos en la avenida Roca Coronado y 4° anillo. Sin embargo, no lo hacen solos, casi siempre buscan aliados locales por el beneficio de los contactos. El valor de la inversión extranjera directa a nivel nacional, de 316 millones de dólares para 2018, muestra claramente que el país no es parte de la red de nodos globales en este rubro.

Como puede verse, por las distintas modalidades de comercialización, una urbanización puede estar financiada por comerciantes de El Alto, por empresarios nacionales y/o cruceños, por las clases medias urbanas de las regiones metropolitanas, por los bancos, por capital extranjero o incluso por “fondos negros” que entran también bajo la modalidad de “inversionistas”. Compleja situación.

Ahora bien, para conocer en qué proporción participa cada uno de estos actores, se ha ensayado la elaboración de un cuadro que permita mostrar los márgenes en los que se mueve la participación de cada factor pero los resultados han sido tan dispersos, con valores que en algunos casos van al 90% y otros al 10% para el mismo factor, que se ha abandonado ese camino, verificando que no hay homogeneidad en la información.

En algunos casos, como en los primeros proyectos de Novillo, prácticamente la totalidad de los fondos proviene de los compradores, siendo la empresa una succionadora de recursos de los pequeños excedentes populares detectados en los mercados y otros lugares populares. En estos casos, las campañas publicitarias han estado diseñadas justamente para atraer al comprador de la economía popular, haciendo publicidad en El Alto y en aymara o en los mercados de todo el país, mencionando que las cuotas son de 5 a 10 bolivianos por día, en una clara alusión de que se dirigen a la economía popular. El mismo Novillo confiesa que en 1995 comenzó con una urbanización de 15 ha, dirigida a los sectores populares y con un crédito bancario. En una entrevista el empresario señalaba: “La urbanización se vendió de inmediato, y en poco tiempo ya teníamos 2 millones de dólares”.

En otros casos, como fue dicho, los fondos de arranque provienen de afuera, normalmente para ofrecer terrenos y viviendas de altos estándares, con actividades sociales y deportivas que las hagan más atractivas y sobre todo más “exclusivas” e internacionales o globalizadas.

Según información de algunos empresarios, al final del proceso las utilidades de un desarrollo, descontando costo del terreno y obras realizadas, pueden llegar a ser muy grandes: “En tres o cuatro años

recuperas el capital”, es una frase escuchada frecuentemente entre los desarrolladores entrevistados. Esta afirmación, esquemática y simplificada, puede tener variantes pero es bastante realista, como se verá a continuación.

## **Origen, composición y rentabilidad del capital inmobiliario**

Ya se ha recordado que, hasta hace no más de 20 años, prácticamente no existía el capital inmobiliario, y se ha descrito cómo el mismo se fue formando hasta ser hoy el pilar del capitalismo cruceño, con un fuerte aporte al PIB departamental.

Se ha visto también el conjunto de factores que lo han hecho nacer, que lo han alimentado y acrecentado. Ahora se va a tratar de definir cuál es su magnitud, cómo está compuesto, cómo opera, cómo invierte, cuál es su posible rentabilidad y cuál es el rol de los capitales externos, regulares e irregulares.

No son temas fáciles porque la información sobre los mismos es casi inexistente. Se ha tenido que “costurar”, de manera muy poco ortodoxa, fragmentos de informes, publicidades, declaraciones públicas, entrevistas “sin citar la fuente”, etc.

Sin embargo, con todas las limitaciones del caso, se presentan, a continuación, algunos hallazgos, por lo menos en un nivel de hipótesis, no para conocer cifras exactas sino para que ellas al menos muestren la magnitud o dimensión de los fenómenos y algo de la relación entre sus partes.

### ***¿Cuál es la inversión formal en la construcción de urbanizaciones y condominios?***

Seguidamente, se realizan algunas estimaciones relacionadas solamente con la construcción formal y de grandes dimensiones, que presenta proyectos para ser aprobados por los gobiernos municipales pues la informal y la pequeña se supone que provienen de recursos también informales y es, por tanto, de origen

estrictamente local y no se expresan como capital inmobiliario propiamente dicho.

Además, los cálculos se realizan sobre la base de la información de los últimos tres años (2016, 2017 y 2018) en los que se detecta el auge y el inicio de la desaceleración de la actividad.

La primera estimación, la más sencilla, es la inversión realizada en vivienda, condominios y otros usos que recoge cada año la Cámara de la Construcción a través de su Observatorio Urbano (OBU). De acuerdo a esos datos, en Santa Cruz se han construido 1.472.226 m<sup>2</sup> en el año 2018. Este valor es similar, con variaciones no muy importantes, al de los últimos tres años, pues la construcción se ha ido desacelerando o por lo menos ya no crece.

Si se tiene en cuenta que el valor de esas construcciones fluctúa entre 600 y 1.100 dólares por metro cuadrado<sup>12</sup>, y se asume un promedio conservador de 800 dólares/m<sup>2</sup>, se está hablando de que *sólo en 2018 la inversión en construcciones formales ha sido de 1.177 millones de dólares*. Este monto está referido sólo a las edificaciones con proyectos aprobados (ver Cuadro 7).

## Cuadro 7

### Superficie construida en metros cuadrados e inversión aproximada en Santa Cruz

Año	Superficie construida en el eje troncal del país (m <sup>2</sup> )	Superficie construida en Santa Cruz (m <sup>2</sup> )	Inversión aproximada en Santa Cruz (800 \$us/m <sup>2</sup> )
2018	3.490.619 (100%)	1.472.226 (42%)	\$us 1.177.000.000

Fuente: elaboración propia con base en los datos de la Cámara de la Construcción.

Seguidamente se harán algunas gruesas estimaciones para la inversión en las urbanizaciones más importantes.

12 Son valores algo altos, pero es que esa es la tendencia en el mercado formal, que es un mercado que tiende a la edificación con altos estándares de calidad y mucha tecnología. La estimación ha sido hecha tomando en cuenta que el m<sup>2</sup> construido fluctúa entre 600 y 1.100 dólares, con un ligero mayor peso hacia el límite inferior.

El cuadro presentado sobre urbanizaciones incluye solamente aquellas “de prestigio” y de alto costo y no incluye las cientos de urbanizaciones medianas y pequeñas que florecen en toda la Región Metropolitana y que figuran en las dilatadas listas de Cadecocruz y FUNDEMPRESA, obviamente con inversiones mucho más pequeñas. Ese cuadro dio un total de aproximadamente 8.000 ha de urbanización para ejecutar, cifra que coincide con la cantidad de urbanizaciones importantes aprobadas o por aprobar a corto plazo en la RM.

Redimensionando ese cuadro, y tomando en cuenta que algunos son proyectos por ejecutar a mediano y largo plazo para etapas de hasta 10 años, como es el caso de los megaproyectos como Nueva Santa Cruz o Portones del Urubó, ambas de gran tamaño, en este estudio se ha optado por considerar sólo 1.000 ha para el corto plazo, es decir, para el período 2019-2020, del total de 8.000 ha proyectadas.

De todas formas, queda una cantidad impresionante de hectáreas que se estima serán comercializadas. Hay que recordar, asimismo, que existe una enorme cantidad de urbanizaciones más pequeñas que aquí no se han relevado y que hacen que esa inversión en realidad sea mayor, aunque lo aconsejable es mantener cifras muy conservadoras y hacer las estimaciones sólo sobre las grandes urbanizaciones que implican crédito bancario e inversionistas locales y extranjeros.

Hechas las consultas a las empresas urbanizadoras, porque no hay información oficial al respecto, se ha procedido a estimar, con base en los valores proporcionados por ellas, el costo promedio para dos tipos de urbanización: una popular, que incluye únicamente el costo del terreno, servicios de proyecto, trámites, apertura de calles, agua y energía eléctrica; y otra de alta gama, como se suele decir hoy, que incluye, además, alcantarillado, pavimento de calles y avenidas, equipamientos para la urbanización, aceras, áreas verdes y comercialización.

Sólo para tener una idea, entre las urbanizaciones populares y únicamente con servicios básicos, la inversión por metro cuadrado fluctúa entre 5 y 10 dólares/m<sup>2</sup>, mientras que los precios de venta fluctúan entre los 10 y los 20 dólares/m<sup>2</sup>.

Para las urbanizaciones completas, dirigidas a la clase media y alta, los valores estimados de inversión por declaración de los inversionistas fluctúan entre los 60 y los 70 dólares/m<sup>2</sup>, mientras que los precios de venta van desde los 100 hasta los 150 dólares/m<sup>2</sup>, que pueden llegar incluso hasta los 300 dólares/m<sup>2</sup> en las mejores ubicaciones, como “Colinas del Urubó”.

Suponiendo una paridad porcentual de participación entre los dos tipos de urbanización, los valores promedio de inversión que se requiere para las 1.000 ha de corto plazo estarían en torno a los 500 millones de dólares.

Si a los 1.177 millones de dólares, que se estima se invertirá en construcciones, se suman los 500 millones que se invertirá en urbanizaciones, el monto total de inversiones, sólo de las empresas mencionadas, estaría alcanzando aproximadamente los 1.700 millones de dólares, cifra que significa el 17% del PIB departamental, que es de 10.000 millones de dólares al año. No se debe olvidar que en estas estimaciones no están incluidas las actividades de urbanizaciones y construcciones menores, que son muchas pero que corresponden a la actividad local informal o semi-informal, ¿suena esto factible?

Recapitulando lo dicho hasta ahora, se puede ver un resumen en el siguiente cuadro sinóptico (ver Cuadro 8):

**Cuadro 8**  
**Valor de las inversiones en urbanizaciones y construcciones, 2019**

Superficie de construcción (asimilando valor de 2018)	Valor estimado de la construcción formal para 2019, considerando un promedio de 800 \$us/m <sup>2</sup>	Superficie de urbanización formal para corto plazo de 8.000 ha relevadas	Monto estimado de inversión en urbanización a un promedio de 50 \$us/m <sup>2</sup>	Valor total estimado de inversiones en edificaciones y urbanizaciones
1.400.000 m <sup>2</sup>	\$us 1.177.000.000	1.000 ha	500.000.000 \$us/m <sup>2</sup>	\$us 1.677.000.000

Fuente: elaboración propia con base en los datos de OBU y empresas constructoras urbanizadoras.

En estos cálculos existe una dificultad: los 1.700 millones de dólares representan un 17% del PIB anual, pero en las cifras oficiales de la composición del PIB los procesos de urbanización y construcción corresponden a montos menores, que giran, concretamente, en torno al 9% del PIB departamental en 2017, porcentaje que incluso ha bajado al 3,7% para el 2018. ¿Cómo resolver la incoherencia? Sin duda, gran parte de las edificaciones y urbanizaciones evidentemente no están registradas como parte del PIB, lo cual abre una gran interrogante.

### ***Estimaciones de rentabilidad del suelo urbano***

Dada la enorme variedad de tipologías y precios, y dado que no es el tema central de este estudio, no se estiman las utilidades que pueda estar rindiendo la construcción; interesa, más bien, echar una mirada aproximada a las utilidades que obtienen las grandes empresas urbanizadoras, pues el fenómeno especulativo está más ligado al suelo urbano que a la construcción.

Si se considera, por un lado, que el precio de venta de terrenos urbanizados de alto costo está oscilando entre los 100 y los 150 dólares/m<sup>2</sup><sup>13</sup>, y se asume un valor promedio de 125 dólares/m<sup>2</sup>, y, por otro, se considera que el valor promedio de producirlo<sup>14</sup> es de 50 dólares, entonces la utilidad promedio por metro cuadrado urbanizado estaría en el orden de 75 dólares/m<sup>2</sup>, con valores que en todos los casos por lo menos duplican la inversión. Obviamente, deben tomarse en cuenta también los costos financieros porque la urbanización no se vende en un año sino en varios. Además, es evidente que la situación está cambiando rápidamente por la desaceleración de la economía nacional y la fragilidad de los datos macroeconómicos. De

---

13 Colinas del Urubó” vende lotes incluso en 300 dólares, según información de sus funcionarios.

14 Estos valores han sido obtenidos mediante entrevistas personales a encargados de obra. Los informantes no desean que sus nombres sean mencionados. Los 50 dólares, estimados como promedio entre 35 y 70 dólares, se desglosan en compra de la tierra, proyecto, impuestos, replanteo, pavimento, agua, energía eléctrica y comercialización. La mayor parte no incluye proyectos ni obras de drenaje cloacal y pluvial. Los que lo incluyen, aparecen con valores cercanos a los 70 dólares/m<sup>2</sup>.

todas formas, quizá en menor magnitud de la que se ha estimado, por el momento, es difícil encontrar en la actual economía nacional una actividad más rentable y segura.

En el caso de las urbanizaciones populares de Novillo, se debe recordar que se invierte entre 5 y 10 dólares/m<sup>2</sup> y los lotes se venden en montos en torno a los 8 y 20 dólares/m<sup>2</sup>, casos en los que:

- a) Los costos de la tierra son bajísimos, porque se compran grandes extensiones en áreas muy alejadas y sin vocación agrícola, con valores que difícilmente alcanzan a 1 dólar/m<sup>2</sup>.
- b) Las inversiones son vistosas, principalmente las (pocas) avenidas, pero debe tomarse en cuenta que las mismas habilitan grandes extensiones que quedan alejadas de ese pavimento, por lo que su incidencia en el costo de la urbanización no es como en el caso de las urbanizaciones, que entregan pavimento completo en todas las calles.
- c) El agua y la energía eléctrica son inversiones menores, cuyo costo se diluye mucho en las grandes extensiones de miles de hectáreas que urbaniza esta empresa. Sin embargo, no hay inversiones importantes en drenaje cloacal y pluvial, que esas sí son caras.

En síntesis, estas urbanizaciones ganan por la cantidad de la oferta, pues si bien es posible que la utilidad por metro cuadrado no supere en algunos casos los 5 dólares, la cantidad de parcelas habilitadas hace que el proyecto de todas formas sea altamente rentable. El esquema es el de por lo menos duplicar la inversión en muy corto tiempo, y al parecer no existen otras actividades económicas legales con esa tasa de retorno.

### ***Origen de los recursos***

En el acápite “¿De dónde viene el dinero?” de este capítulo se hizo mención a las distintas fuentes de financiamiento del mercado

inmobiliario y se utiliza esa identificación para considerar los poseedores de ese financiamiento como “actores” y al mismo tiempo verificar cuáles de esos actores se han beneficiado, pero también cuáles son los que eventualmente han producido mayores daños al territorio y su gente. Debe tomarse en cuenta que hay claramente una división entre los que aportan capital para el “cash flow”, es decir, para que se ejecute la obra y los inversionistas, que luego deben devolver esos fondos o entregar el producto. Con esa aclaración, veamos cuáles son esos actores económicos que intervienen en la realización de la obra y cuáles los beneficios o problemas que implica esa participación.

#### a) Las empresas

En general, aunque no se tienen cifras exactas para demostrarlo, las utilidades de las empresas constructoras, urbanizadoras y comercializadoras han sido muy altas, tanto es así que las mismas han proliferado enormemente como se puede ver en las listas de FUNDEMPRESA, de la Cámara Inmobiliaria y de la Cámara de la Construcción que se presentan en Anexo 1 y 2, lo que se constituye en prueba de un gran éxito sectorial.

La peculiaridad es que se ha generado una migración de capitales de otros sectores al capital inmobiliario, creando nuevas empresas, algunas de las cuales han fracasado por falta de experiencia. Pero al margen de casos demasiado grandes de quiebra, a partir de 2013 se asiste a un masivo incremento del capital inmobiliario que proviene del trasvase de capitales desde otros sectores como la agricultura, el comercio o la industria. Definitivamente, construir y/o urbanizar era buen negocio, abierto a todos, tanto es así que a este trasvase aportó también la economía popular, con los miles de lotes comprados por albañiles, empleadas o gremiales de todo el país, sobre todo de El Alto, La Paz y Cochabamba.

La situación no gustó a las empresas tradicionales y serias, pero había trabajo para todos. Abogados, economistas, amas de casa, todos se dedicaron a construir o urbanizar, a la escala que

podían. Fue un proceso bastante caótico y democrático en el libre mercado que regía.

Como se verá al hablar del equilibrio demanda/oferta, las empresas se beneficiaron pero la economía regional como tal no tanto, pues recursos para la actividad productiva fueron trasladados a la actividad inmobiliaria en una magnitud que, con el tiempo, se convierte en una actividad especulativa. Como dice el marxismo, el suelo pasó del valor de uso al valor de cambio.

Pero, ¿cuánto pueden haber aportado las empresas para sus proyectos, con capital propio para la inversión de por lo menos 2.000 millones de dólares en el par de años que aquí se ha estimado?

El tema ha sido sometido a consideración de varios ejecutivos de las empresas, y en este rubro la verdad es que el panorama es muy heterogéneo: existen empresas, como la del Grupo Saavedra, que para sus proyectos Asaí en La Guardia, por ejemplo, ha trabajado exclusivamente con recursos propios, pero no es un caso muy común. Por declaraciones de algunos de los actores y a juzgar por el apuro de entrar en la preventa con grandes descuentos y publicidad, el grueso de las empresas entra con no más del 20% al 25% del costo del proyecto, seguros de poder complementar el capital necesario con las preventas, un crédito bancario, crédito de proveedores y... algún socio inversionista que aparezca por ahí... y, mientras tanto, proceden al “baile de máquinas”, ya mencionado.

Pero hay un tema importante y frente al cual no todas las empresas han tenido iguales oportunidades: los contactos y favores del poder político, cuyas inversiones se orientan claramente a favorecer a algunas más que a otras.

Un reducido grupo de empresas, y en especial citamos al Grupo GEL (Grupo Empresarial La Fuente, de Novillo), se ha visto favorecido por las inversiones públicas de los varios niveles de gobierno. Baste citar la construcción de la avenida G77, útil sólo para habilitar tierras rurales incorporándolas al área urbana, o la autopista Santa Cruz-Warnes, paralela a la actual carretera, y cuya

ejecución se concretó sin mucho aviso, casi clandestinamente, y que justamente pasa por el parque industrial privado y la “Nueva Santa Cruz” del grupo GEL, cosa que la publicidad de ambos proyectos destaca notoriamente. Además, han gozado de muy buenas conexiones bancarias en el Banco Unión, que es el banco estatal y del cual han salido varios funcionarios para trabajar en el Grupo de Novillo.

Por extrañas razones, otros grupos poderosos no han tenido tanto éxito: la empresa del proyecto “Urubó Village”, con sede en La Paz y que tiene un proyecto muy grande anteriormente citado, no obstante tener entre sus socios a personeros muy cercanos al gobierno central no ha logrado del gobierno municipal cruceño la aprobación del puente sobre el río Piraí, que era pieza fundamental de la oferta. Así que en este tema, las empresas grandes con vinculaciones con el Estado en sus tres niveles se han visto, sin duda, favorecidas por la acción del mismo, mientras que las demás quedan claramente en desventaja.

También los trabajos importantes del gobierno municipal, sobre todo en pavimentación, pasos a desnivel, cambódromo y su propio edificio, han favorecido a la zona norte, que es la privilegiada por el mercado inmobiliario, con muchas urbanizaciones cerradas, como se ha demostrado en estudios anteriores<sup>15</sup>.

## b) Los bancos

Tradicionalmente, los bancos privados han privilegiado los préstamos al comercio, que siempre ha ocupado un porcentaje importante de la cartera de crédito. El año 2013, el gobierno central, en su política de orientar el crédito a las actividades productivas, emitió una disposición que obliga a los bancos a que su cartera

---

15 Nos referimos al *Diagnóstico de La Región Metropolitana*, de Claudia Canedo (2019) para IDEA y la gobernación de Santa Cruz; al estudio denominado *Ganadores y perdedores* de Fernando Prado (2018) para la fundación Pasos Kanki; y a los *Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana Cruceña*, también de Prado, et al. (2019) para la fundación Pasos Kanki, publicado por CEDURE.

de crédito sea destinada por lo menos en un 60% a la actividad productiva y a la vivienda social, además establecía tasas de interés que se fijaron en niveles entre 5,5% y 6,5%, notoriamente más bajas que los créditos destinados al consumo o al comercio.

Si bien esta medida “movió” visiblemente la cartera crediticia, según declaraciones sostenidas con ejecutivos bancarios ésta no fue sostenible pues su manejo estuvo bordeando sus costos, por lo que en esa actividad estuvieron trabajando casi a pérdida. El gobierno prometió revisar la disposición después de las elecciones presidenciales de 2019. Además, en el caso de las urbanizaciones y los edificios, la banca en ningún caso se animó a financiar más del 50% del costo total de la inversión, por seguridad.

Se puede, entonces, concluir que, si bien los bancos en general se vieron ampliamente favorecidos por las políticas económicas del MAS, específicamente el financiamiento al boom inmobiliario forzado por el gobierno y encargado a la banca, no la ha hecho un “actor” particularmente beneficiado, por lo menos así se deduce de las declaraciones de sus ejecutivos.

Pero, ¿cuál ha sido la magnitud de esta participación? En términos generales, según información de funcionarios del Ministerio de Economía, los préstamos concedidos por los bancos hasta el 31 de enero de 2019 ascendían a 21.569 millones de dólares, de los cuales 8.870 correspondían a la cartera productiva<sup>16</sup>.

Los nuevos préstamos de la cartera productiva para todo el año 2018 y a nivel nacional, según la misma información, fueron concedidos de la siguiente manera:

- 490 millones de dólares para la industria.
- 419 millones de dólares para la construcción (se deduce que incluye obras de urbanización).

---

16 Al respecto, puede verse también la *Memoria Institucional 2017*, de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), publicada en 2018.

- 282 millones de dólares para la agricultura y la ganadería.

Si se toma en cuenta que en el último año el 46% de la cartera ha sido absorbido por Santa Cruz, entonces el monto total concedido por los bancos como crédito productivo para proyectos de la construcción sería de sólo 192,7 millones de dólares, cifra que se puede redondear a 200 millones de dólares.

Si este monto es correcto, quiere decir que los bancos no son ciertamente el principal financiador del boom inmobiliario cruceño, y con ese monto, comparado con los casi 2.000 millones de dólares al año que al parecer se invertirían, no se llega más que hasta el 10% del total. Suponiendo errores de información, en cualquier caso, difícilmente llegaría hasta el 20% como tope.

Por lo anterior, se puede concluir que los bancos, además de no ser entusiastas de la política crediticia hacia el sector productivo, no son ciertamente el principal motor económico del auge inmobiliario cruceño. Eso hay que buscar por otro lado.

### c) El ciudadano-comprador

La combinación de la política financiera favorable a la inversión inmobiliaria, definida por el gobierno nacional desde el año 2013, con el extraordinario crecimiento del área metropolitana de Santa Cruz de la Sierra que emana un gran optimismo y seguridad de futuro, en contraste a los pocos incentivos y la poca seguridad para la inversión en otros rubros y en otras zonas geográficas, alimenta el mito de que la mejor inversión es comprar un departamento o por lo menos un lote en Santa Cruz, en muchos casos sin siquiera verlo.

Lamentablemente, como en todo proceso económico, los contratos de compra-venta de terrenos suelen ser realmente leoninos y en muchos casos con estafa: quien compra a plazos corre el riesgo de perder el lote y todo el dinero entregado si el pago de las cuotas sufre un retraso de tres meses. Además, es frecuente que los vendedores no entreguen papeles en orden porque, en realidad,

la propiedad está hipotecada y por tanto no se emiten títulos a los compradores.

Los compradores de lotes o viviendas son:

- Sectores populares de Santa Cruz, Cochabamba, El Alto y La Paz, los que son atraídos por las facilidades de pago, pregonadas como “seis bolivianos al día”.

- Sectores populares cruceños o inmigrantes que ya habitan en Santa Cruz, quienes por necesidad compran para construir su vivienda. Estos compradores se ven terriblemente perjudicados por la competencia de quienes compran el lote como negocio, pues éstos presionan hacia arriba la demanda y hacen que la oferta de lotes sea cada vez más alejada.

- Clase media cruceña o que ha inmigrado, y que compra para vivir. También ellos se ven perjudicados por el exceso de demanda especulativa pues llegan a comprar una vivienda a un precio aproximado de 100.000 dólares, cada vez más lejos. Hoy se ofrecen lotes y viviendas para clase media a más de 10 km de distancia, cosa impensable hasta hace pocos años, pues mayor distancia significaba menor rango social: esa la ecuación que las inmobiliarias han reformulado.

- Compra de lotes caros o vivienda de lujo como forma de inversión, sin intención de utilizarla, por parte de rentistas o “nuevos ricos”, que no saben qué hacer con su dinero, o fondos de pensiones atraídos por la imagen de Santa Cruz como la nueva Miami o la nueva Panamá, especializadas en este tipo de negocios. Así señala un ejecutivo de urbanización con laguna: “Es como un pedacito del Caribe en Santa Cruz”.

No entran en estas estimaciones las ventas a plazo, por lo que se ha considerado únicamente los inmuebles vendidos en modalidad preventa, es decir, aquella modalidad que genera capital

para la ejecución misma de la obra, no así los recursos que provienen por las ventas a crédito. En este tema las variaciones son muy grandes, pero en valores promedio se puede decir que los ingresos por preventa oscilan desde cero hasta el 50% del monto que se requiere para la inversión.

#### d) Crédito de proveedores

Gracias a las relaciones que se posee en el medio, una modalidad muy importante es la del crédito de los proveedores, que va desde el hormigón entregado en obra, pasando por los materiales locales o importados y toda la tecnología que se incorpora. Según un sondeo de opinión realizado por el autor<sup>17</sup>, este crédito puede llegar hasta un 20% pero su característica es de corto plazo, por lo que se asume un valor de 10%. Estas empresas no se pueden descapitalizar, así que máximo esperan dos años en promedio. De todas formas, se trata de un factor que alivia momentáneamente a las empresas, por lo que debe tomarse en cuenta.

#### e) Inversionistas/accionistas

Esta es quizá la modalidad más importante pero también la más misteriosa porque los accionistas, en muchos casos y por varios motivos, no quieren aparecer como tales y es muy difícil detectar su presencia, pero, sin duda —siempre de acuerdo con el sondeo de opinión y entrevistas a informantes clave—, son un componente fundamental para el negocio, pudiendo considerarse que aportan hasta con un 35% del capital accionario que se requiere. Parte de ese capital es nacional y parte externo, pero esa distinción aún no ha sido posible hacer.

El esquema escogido, con frecuencia de sociedad anónima, favorece mucho la inclusión de inversionistas como accionistas de una empresa o un proyecto.

---

<sup>17</sup> El sondeo fue aplicado mediante la herramienta de encuestas de Google.

El siguiente cuadro intenta resumir lo dicho hasta ahora, y muestra la composición de recursos con los cuales se ejecuta la obra, con valores promedio. Demás está decir que lo señalado hasta aquí en este tema debe ser considerado sólo indicativo, debiendo ser profundizado por especialistas que tengan acceso a otras fuentes (ver Cuadro 9).

### **Cuadro 9**

#### **Distribución porcentual aproximada de fuentes de capital de inversión**

<b>Origen del capital</b>	<b>Porcentaje de participación en inversión</b>
a) Capital de la empresa	Desde 20 hasta 100%
b) Bancos	Desde 0 hasta 50%
c) Compradores en modalidad preventiva	Desde 10 hasta 50%
d) Crédito de proveedores	En torno al 10%
e) Accionistas	En torno al 35 y 40%

Fuente: elaboración propia con base en un sondeo de opinión y entrevistas a informantes clave.

### **Flujos del capital transnacional y su relación con el capital local**

Debido a las dificultades en el acceso a información sobre este tema, el mismo será desarrollado a partir de deducciones sobre lo poco que se tiene. Ya habrá oportunidad para mejorarlo y sustentarlo en un futuro.

Habrá que empezar por retomar el tema en toda su amplitud y en la siguiente secuencia: i) verificar la magnitud de la inversión del capital inmobiliario; ii) ver qué relación tiene la inversión con los canales tradicionales que son los bancos nacionales; iii) ver qué potencialidades tiene la economía local para generar su propio capital inmobiliario; iv) detectar la incoherencia entre estas informaciones; y v) preguntarse si y a través de qué caminos llegó capital externo para el crecimiento inmobiliario cruceño y cómo se instaló. A continuación ese análisis.

### ***Montos de inversión en edificaciones y urbanizaciones***

- a) En Santa Cruz se mueven 10.000 millones de dólares al año, tal es el PIB departamental en 2017.
- b) De ese monto, hasta hace dos años, el 9% se producía en las actividades de la construcción, es decir, 900 millones de dólares<sup>18</sup>.
- c) Hoy es sólo el 4% del PIB, sobre un PIB departamental de 12.000 millones, es decir, la inversión en construcción es sólo de 480 millones de dólares.
- d) Pero los datos de la Cámara de la Construcción se refieren a 1.400.000 m<sup>2</sup> construidos para 2018, cifra obtenida a partir del metraje de los proyectos aprobados, cuando se sabe que muchos edificios no se presentan para aprobación.
- e) Si se considera un costo promedio de 800 dólares/m<sup>2</sup><sup>19</sup>, esa cifra está implicando una inversión de 1.170 millones de dólares, monto muy superior a los 480 millones de dólares estimados que corresponden al 4% del PIB dedicado a la construcción. ¿Cómo explicarse esta diferencia? ¿Por qué existe mucha edificación que aparentemente no aporta al PIB o por qué el PIB está subvaluado?
- f) A esas inversiones en edificaciones se debe sumar la estimación que aquí se han hecho de inversiones en urbanizaciones, estimadas en unos 500 millones de dólares para el año en análisis.

En conclusión, el monto de 1.677 millones de dólares de inversión estimada al año en edificios y urbanizaciones, con base en los datos de la Cámara de la Construcción y de los propios desarrolladores,

---

18 Sin embargo, debe tomarse en cuenta que el movimiento del capital inmobiliario es mayor porque las operaciones de compra/venta están en el rubro del comercio y no de la construcción.

19 Es un promedio relativamente alto, pero es que los proyectos que siguen el curso legal, que son los que aquí se registran, normalmente son de alto nivel y se comercializan fácilmente hasta en 1.500 dólares/m<sup>2</sup>. Además, hay que tomar en cuenta el peso de las edificaciones sin aprobación que también justifican ese promedio.

casi triplica el monto que aparece en el PIB departamental para la construcción. Primer importante hallazgo.

### ***Los préstamos bancarios***

El segundo elemento a considerar es el del crédito vía bancos. Como se ha mostrado antes, la banca nacional, según información de funcionarios del Ministerio de Economía, ha prestado a nivel nacional 419 millones para la construcción, de los cuales el 46,7% ha sido para Santa Cruz. Según datos más detallados proporcionados por *El Deber Económico* del 30 de junio de 2018, la estructura de los préstamos ha sido la siguiente (ver cuadro 10):

#### **Cuadro 10**

#### **Cartera bancaria nacional y cruceña, 2018**

<b>Cartera</b>	<b>Monto en MM Bs</b>	<b>Monto en MM \$us</b>
Cartera bancaria nacional (100%)	40.000	5.700
Cartera cruceña (40%)	16.000	2.300
Cartera para construcciones (10%)	1.600	230

Fuente: periódico El Deber Económico, 30 junio de 2018.

Esta información otorga valores más bajos aun para la cartera destinada a la construcción, con valores en dólares en torno a los 230 millones.

En síntesis, analizando esta cartera, los bancos nacionales no han podido cubrir ni lejanamente los 1.677 millones de dólares que se estima se han invertido el año 2018. Han cubierto, en el mejor de los casos, un 25%.

### ***El peso del capital inmobiliario local. Las “top ten”***

El nuevo capital inmobiliario local que ha generado el proceso de urbanización ha consolidado algunos grupos empresariales importantes, los “top ten”, entre los que se citan:

1. El GEL o Grupo Empresarial La Fuente, con Julio Novillo al frente, el más grande del país. Sus iniciativas, nacidas con urbanizaciones populares, hoy incluyen un parque industrial de 2.000 ha y una nueva ciudad de 5.700 ha, en sociedad con empresas coreanas.
2. La empresa “Pueblo Colinas del Urubó”, de la familia Foianini, que ha desarrollado más de 400 ha de territorio y es la pionera.
3. El Grupo Predial, con su proyecto “Portones del Urubó”, que es una “federación” de 12 urbanizaciones.
4. La empresa Urubó Village, la única que propone la construcción de un puente a Porongo es el caso más vistoso de diversificación del capital cruceño, pues, aunque la empresa tiene sede en La Paz, cuenta como su actor cruceño importante al Grupo Roda, además de los hermanos Kinn, con buenas relaciones con el gobierno central.
5. El Grupo SION, que proporciona poca información y usa un bajo perfil, gerentado por el cruceño Juan Carlos Suárez, ha incursionado incluso en la compra de una clínica cruceña, además cuenta con enormes instalaciones y enorme venta de tierra, sobre todo para sectores populares y medios. Ocupa un edificio de cinco plantas en la avenida Cañoto.
6. El Grupo Saavedra, proveniente de la banca, la ganadería y el comercio de línea blanca, hoy importante proveedor de suelo urbano y también vivienda en La Guardia, Warnes y Montero.
7. COFERSA y la familia Fernández de Córdova, promotores de las conocidas y exitosas urbanizaciones “Sevilla”, de muy buen diseño, además de un novedoso mall abierto.
8. TERRACOR, una de las empresas que si bien no es grande, es de las más antiguas, tradicionales y persistentes.
9. URBANOVA, que promueve ocho urbanizaciones, todas ellas de un estilo “mediterráneo” que las distinguen de las demás.
10. PENTAGONO, empresa tradicional que empezó con edificios. Hoy comercializa seis urbanizaciones.

### ***¿De dónde apareció tanto dinero?***

Llegando a este punto, cabe preguntarse, ¿de dónde apareció tanto capital para transformarse en un capital inmobiliario, que, por declaración de los mismos empresarios, se supone que mueve casi 2.000 millones de dólares por año?

- a) *El dinero para las primeras urbanizaciones populares.* Una parte importante de esta aventura se ha formado a partir del capital de la gente común de todo el país: el comprador de un lotecito a Novillo en las grandes urbanizaciones que fueron comercializadas a nivel nacional. Es importante escuchar lo que declara Novillo a la prensa:

“Comencé cuando la Cooperativa Fátima me prestó 25.000 dólares para mi primer proyecto. En tres meses la urbanización estaba vendida y gané 250.000 dólares. En pocos años llegué a tener 130 millones de dólares”.

Si eso es verdad, esos 130 millones de dólares iniciales, ese “jisunú”, salió de la gente, de los sectores populares.

Estos proyectos urbanísticos populares respondieron a una demanda a la que el Estado no estaba dando respuesta, es decir, a la necesidad de suelo urbano a bajo costo, y nacieron como una atractiva alternativa a los loteamientos clandestinos. Fue una política del capital inmobiliario que cubrió una ausencia de política de Estado sobre suelo urbano para los sectores populares.

Hasta ahí puede parecer todo positivo, pero el problema es que el mecanismo se convierte en un mecanismo perverso cuando esa solución ya no es para construir vivienda, sino que por la conveniencia se convierte en una forma de inversión. De esa manera, el Grupo Novillo enseña a los sectores populares lo que es la especulación y les enseña a especular con la tierra, una forma segura y al alcance de la gente. Los

hace socios, los hace cómplices, para que todos aprovechen de los vacíos legales y de políticas públicas para el suelo urbano, proceso que en América Central se conoce como “capitalismo del centavo”.

Y como el pobre compra como una forma de ahorro y no piensa construir, ya no le importa a qué distancia está el lote de su trabajo o de los servicios. En muchos casos, compra sin saber dónde está ubicado, se confía. “No importa que esté lejos, total, no pienso construir, lo voy a vender después y voy a ganar harta plata”, es la frase que se escucha recurrentemente.

Esa es, entonces, una peculiaridad: un pilar importante para el surgimiento del capital inmobiliario local (luego internacional) ha sido el convertir en especuladores a los sectores populares de todo el país, ante la ausencia de políticas de suelo urbano, con lo cual estas empresas se han capitalizado enormemente. Es la formación original del capital, de origen popular pero de apropiación empresarial privada. El proceso ha implicado decenas de miles de hectáreas mal equipadas y desprovistas en muchos casos de servicios y cientos de millones de dólares sustraídos a los sectores populares, restando recursos para posibles inversiones productivas que podían cambiar la estructura productiva del país.

- b) *El dinero para las urbanizaciones cerradas.* El capital formal aprendió la lección y en los años noventa, otra parte del capital inmobiliario se formó con el mercado que se abre con las clases medias y altas con los proyectos privados de las primeras urbanizaciones cerradas, primero en el norte y luego en el Urubó, que lograron captar una buena parte de los ahorros y capacidad de crédito de esas clases sociales, no sólo de Santa Cruz sino de todo el país, cubriendo una demanda

que la ciudad tradicional no lograba satisfacer. La maniobra es sencilla: habilitar tierras alejadas, de manera que la clase media las acepte. ¿Cómo? Mediante el truco de la venta de seguridad y status.

Su gran auge marca el fracaso de la ciudad pública, tradicional e histórica, nacida de la cultura grecorromana y el inicio del experimento neoliberal de la ciudad privada, sin intervención del Estado.

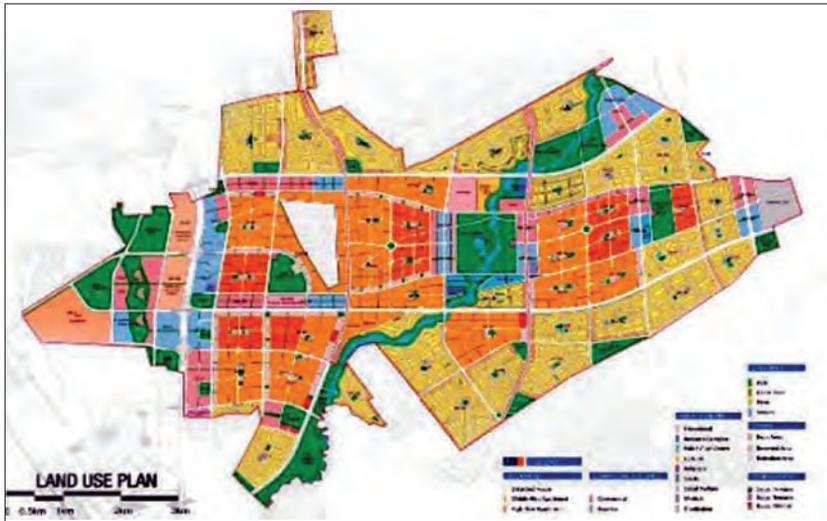
Experiencias como la de los Foianini, de Fernández de Córdova, de Terracor, de Saavedra y otras, muestran cómo ese mercado estaba ávido de ser satisfecho con barrios privados, seguros, tranquilos, con áreas verdes, con homogeneidad social, buenos servicios y, por qué no decirlo, en alguno de ellos con un toque de segregación social que marcaron la “exclusividad y el status” de sus moradores.

También en este caso, el dinero salió de la gente, del cruceño de clase media/alta pero también de las élites y clases medias de todo el país. Un breve censo del Urubó ha demostrado que los cruceños en ese municipio son una evidente minoría: allí habitan sobre todo “collas platudos” y extranjeros. En esta etapa, tampoco podemos decir que el capital globalizado haya jugado un rol fundamental, por lo menos no directa y masivamente.

- c) *Entran en juego las “nuevas ciudades” y el capital externo.* Es en pleno “proceso de cambio anticapitalista y antiimperialista” cuando, por una parte, se consolida la ausencia de políticas públicas de suelo urbano, pero por otra, ese mismo Estado, en sus tres niveles, contribuye con recursos públicos para proyectos que estimulan la plusvalía de la que se apropian los privados, como la avenida G77, la nueva doble vía a Warnes (que pasa justamente por el nuevo parque industrial privado y la “Nueva Santa Cruz”), la duplicación del puente a Porongo, todo ello con el aval e incluso la participación de connotados personeros de gobierno en proyectos de urbanización (ver Plano 16 y Foto 8).

## Plano 16

### Plan de uso de suelo de la “Ciudad Nueva Santa Cruz”



Fuente: resumen ejecutivo del Plan Maestro de la Ciudad Nueva Santa Cruz.

## Foto 8

### Autoridades celebran la realización de la “Nueva Santa Cruz”



Foto: Fuad Landívar

Es también en este período que, por ejemplo, el GEL entra en bolsa y emite bonos, obteniendo, se supone, recursos para el parque industrial y la “Nueva Santa Cruz”, aunque, al parecer, no tuvo mucho éxito.

Pero aquí viene una pregunta que muchos se hacen: ¿quién compra tanto departamento, tantas oficinas, tanta vivienda? Evidentemente la respuesta es que la mayor parte de los compradores no compran para usar (valor de uso) sino para acomodar capitales (valor de cambio) con una doble ventaja: plusvalía y seguridad.

Como no hay relación entre la capacidad de generar capital en todas las actividades formales del país y en los montos que se está invirtiendo (lo que es fácil de verificar), se está frente a la segura existencia de capitales de muy reciente formación en actividades probablemente clandestinas que se cobijan en ese enorme mercado inmobiliario, que puede absorber capitales casi sin límites.

Por último, una señal preocupante del mercado es que luego del auge de los hoteles de cinco estrellas, todos ellos ubicados en el “triángulo de oro” de la ciudad de Santa Cruz, éstos han anunciado que tienen dificultades por el exceso de oferta y están ofreciendo descuentos muy fuertes de hasta 40% en sus tarifas. Es algo que se debe tomar muy en cuenta: ¿son la señal de la explosión de la burbuja en el caso hotelero? (ver Plano 17 y Gráfico 1).

Dada la magnitud de las inversiones, es obvio que, además de los ingresos de preventa, hay una gran fluidez de capitales, en parte locales, provenientes de las otras actividades económicas que se trasladan al sector inmobiliario, sobre todo del sector comercial, la industria de la construcción y del sector agroindustrial.

Sin embargo, si se ve cuál es la magnitud de esos recursos, comparados siempre con los 1.677 millones de dólares

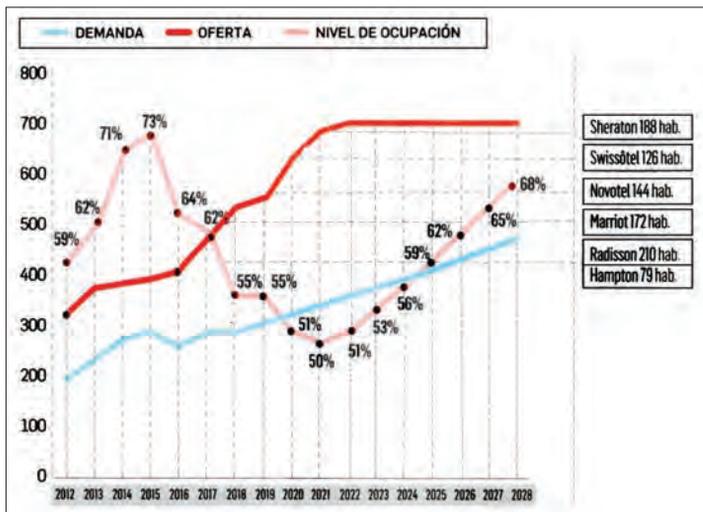
## Plano 17

### Distribución de los hoteles cinco estrellas



## Gráfico 1

### Balace y demanda de hoteles cinco estrellas en Santa Cruz



Ocho de los 10 hoteles de cinco estrellas se concentran en el “triángulo de oro”, sin embargo, la oferta creció a un ritmo superior a la demanda

Fuente: Cámara Hotelera de Santa Cruz

que, hipotéticamente, se invierten por año en el sector inmobiliario, es obvio que tiene que haber existido un importante aporte de capitales externos, por lo menos equivalente a las dimensiones del capital local, pero ¿cómo ubicarlos?

- d) *¿Cómo penetra el capital externo al sector inmobiliario?* Si bien el empresariado cruceño es muy dinámico y económicamente consolidado, al analizar con cierto detalle la enorme inversión inmobiliaria realizada, es obvio que no pudo realizar ese esfuerzo únicamente con sus propios recursos o con recursos bancarios: la llegada de dinero externo, es decir, no derivado de la actividad económica local, fue determinante, pero ¿cómo?

Es notorio el predominio de grandes empresas chinas que dominan hoy el panorama de las grandes obras civiles de nivel nacional. Contrariamente a lo que se podría pensar, no hubo una llegada similar de grandes empresas inmobiliarias y constructoras internacionales para el tema urbano. No llegó la americana Skidmore & Owings o la española ACS, o por lo menos las importantes empresas argentinas, colombianas y brasileras, hoy en auge. Algo de eso se vio con la participación argentina en el mall Las Brisas, o la participación española en Cine Center, pero aquí se está hablando de participaciones muy pequeñas y puntuales. En general, no aparecieron abiertamente grandes empresas con sus grandes capitales en el ámbito inmobiliario, ni siquiera importantes fondos de inversión. No hubo flujo global de capital. Santa Cruz no se activó como un nodo que sea parte formal de la globalización, según la visión de Saskia Sassen.

Sin embargo, el dinero de afuera sí llegó, formal e informal, legal e ilegal. El dinero llegó pero no como empresas sino como inversionistas, accionistas y compradores, principalmente argentinos, brasileros y colombianos. En algunos casos, entraron como *socios* de nuevas o existentes empresas (con muchos casos de retiro por discrepancias), en otros

casos como *accionistas* de empresas ya existentes y en otros casos como masivos *compradores* de gran cantidad de lotes y/o departamentos. Se conocen casos de compra de 10 o 12 apartamentos, o manzanas enteras en algunas urbanizaciones, y es muy común el comentario de empresarios extranjeros que sostienen que, contrariamente a lo que se piensa localmente: “La tierra en Santa Cruz sigue barata...”.

Pese a lo anteriormente dicho, es en el ámbito de la comercialización, que da jugosas ganancias casi sin riesgos, donde se constata la presencia de empresas internacionales de corretaje o “inmobiliarias”, como Remax, Infocasas, Ultracasas, Century 21, etc., pero que, en realidad, no instalan sus oficinas físicamente en el país: operan prácticamente mediante franquicias y contratan personal a destajo, es decir, no asalariados sino en coparticipación de utilidades, comparten el sistema informático de la empresa, que permite actuar con una increíble rapidez y seguridad en el mercado. Son globales pero de presencia virtual.

Si se habla de capital externo más oscuro, ese “agujero negro”, la crónica policial es suficiente para mostrar cuáles son algunas de sus inversiones favoritas: la ganadería, el sector inmobiliario e incluso organizaciones populares como el fútbol.

Existen dos casos últimos de conocidos narcotraficantes que se habían convertido en ganaderos, ganando incluso algunos premios. Su atracción por la ganadería está documentada.

Por otra parte, se ha hecho pública la compra de un terreno de 6 ha en 6 millones de dólares por parte del narcotraficante colombiano Enrique Villarreal Quintero, y a su probable socio, Pedro Montenegro, le han confiscado 18 propiedades, lo cual podemos considerar como un ejemplo muy representativo de esas preferencias (ver Imagen 8).

## Imagen 8

### Predio de imputado por narcotráfico (El Deber, 1 de julio de 2019)



*En pocos días, la prensa mostró claramente hacia dónde se dirigían preferentemente los fondos del narcotráfico: la ganadería, la compra masiva de suelo urbano y el “lavado” en organizaciones locales, en este caso una organización deportiva.*

Por último, se ha descubierto que fondos por 1 millón de dólares llegaban a un club deportivo a través de su vicepresidente, ligado al narcotráfico.

Para concluir, habrá que decir que, de todos modos, y como reflejo de la tónica general del país, la tasa de crecimiento del sector construcción a nivel nacional ha bajado dramáticamente este año, ubicándose por debajo de la tasa de crecimiento general del PIB para 2018, es decir, por debajo del 4%. Esa caída es también marcada en Santa Cruz, que aún lidera el sector a nivel nacional.

### **Beneficiados y perjudicados por el modelo de expansión**

El “modelo” descrito ha aprovechado la gran cantidad de liquidez, la falta de otros sectores atractivos para invertir y los grandes vacíos de la legislación nacional y local sobre suelo urbano, permitiendo la masiva compra de tierras con fines especulativos. Así, a expensas de

la sociedad se han beneficiado todos aquellos que, poseyendo un capital, lo han invertido en bienes inmuebles, aprovechando el auge de ese mercado.

Se han beneficiado, en primer lugar, los capitales que han invertido y obtenido grandes ganancias como “desarrolladores”, pues han comprado tierras rurales y alejadas a muy bajo precio, valorizándolas, primero, con la transformación de área rural a área urbana, y luego con la inversión en servicios básicos, para posteriormente proponerlas como urbanizaciones “privadas”, y, por último, como una manera de obtener aún mayor plusvalía, con servicios sociales de “prestigio”, como clubes deportivos, lagunas artificiales, etc.

Se han beneficiado también sectores populares con una cierta capacidad de ahorro, pues han comprado lotes baratos como forma de inversión, sin importar que sean alejados, pues en esos casos no se tiene la intención de construir sino de “engordar” el lote. Saben que en poco tiempo lo podrán vender a mayor precio. Se los ha convertido en socios o cómplices de la especulación, según como se lo vea.

Se han beneficiado mucho las empresas inmobiliarias por el enorme volumen de transacciones que se han generado. Eso está demostrado por su proliferación, sobre todo de franquicias extranjeras.

Se han beneficiado los gobiernos municipales por la aprobación de planos, por el impuesto a la transferencia de bienes inmuebles, y algunos funcionarios municipales por las “aprobaciones truchas”, es decir, aprobaciones que van en contra las normas o con tramitación incompleta.

Se ha beneficiado la industria de la construcción y el comercio ligado a los bienes inmuebles, como la decoración de interiores, jardinería, diseño de muebles, etc.

Como contraparte a lo expresado anteriormente, los efectos de este tipo de “urbanismo salvaje”, al generar una enorme dispersión de la mancha urbana, han sido muy negativos para aquellos compradores, sobre todo de sectores populares, que sí querían construir de inmediato su vivienda: esos compradores han construido y se han

encontrado en alejadas urbanizaciones vacías, con los compromisos a medio cumplir, sin servicios fundamentales y, sobre todo, sin la presencia de una verdadera comunidad urbana. Viven aislados esperando que quizá en cinco o 10 años tengan vecinos y equipamientos sociales, pero eso no se los había dicho la empresa “desarrolladora”.

Pero también las clases medias urbanas se han visto perjudicadas pues la valorización de tierras alejadas automáticamente implica que las tierras donde ellos pensaban construir, no tan alejadas del centro, suben a valores que les resulta imposible de alcanzar, entonces he ahí que se genera un fenómeno nuevo: clases medias, acostumbradas a vivir en zonas intermedias (ni muy céntricas pero tampoco muy distantes) que se ven obligadas a alejarse del centro, aunque para ello se les trate de dorar la píldora: “vivirán en medio de la naturaleza”, “a sólo 10 minutos del 4° anillo” en automóvil, etc.

También existe dificultad para el traslado en las nuevas urbanizaciones debido a los embotellamientos vehiculares en las vías principales de conexión, pues la ciudad carece de vías troncales para conectar esas nuevas urbanizaciones, sobre todo en la zona norte, privilegiada por las empresas urbanizadoras.

Las urbanizaciones alejadas son las más perjudicadas con los chequeos ocasionales pero muy peligrosos que se realizan en diferentes sitios de la ciudad.

Pero, sin duda alguna, el gran perdedor es el territorio, que ha sido devastado en sus componentes naturales y ambientales y ha sido desarticulado en sus posibilidades de conectividad, convirtiéndose en un difuso archipiélago en el que cada “urbanización” es un asentamiento aislado en un territorio desarticulado y sin estructura. Así las cosas, la eficiencia, equidad y sostenibilidad del territorio están seriamente comprometidas.

### **Algunas conclusiones sobre el tema**

¿Qué conclusiones se pueden extraer de este análisis, que ciertamente no cumple con los requisitos como para ser determinante sino

meramente orientador, tratando de entender cómo operan, en líneas generales, el capital inmobiliario y el Estado?

Pues bien, lo primero que se puede observar es que el boom inmobiliario se ha dado con las mismas características del modelo cruceño de desarrollo. Es verdad que llega capital externo (incluso oscuro); es verdad que hay políticas crediticias nacionales que lo promueven; es verdad que hay tecnología que se importa, pero este platillo tiene sabor propio, es decir, no estamos hablando de un enclave, como las islas tropicales del Caribe: los factores externos han sido hábilmente utilizados por los factores internos, es decir, se ha dado una combinación adecuada de factores exógenos con factores endógenos, lo ideal, según los economistas, para el desarrollo local. El empresariado cruceño, muy cosmopolita y abierto, se ha mostrado suficientemente hábil como para “digerir” ese aporte externo sin perder el control.

Pasamos ahora a analizar el punteo anterior:

- a) La gente se ha lanzado a la compra de bienes inmuebles con gran entusiasmo porque hay mucha confianza en el futuro de la ciudad y en sus empresarios, confianza que en varios casos se ha visto defraudada y con razón, por serias irregularidades, pero el fenómeno se mantiene, y esta confianza no sólo es de compradores cruceños, es de todo el país e incluso de algunos extranjeros. Eso se explica con los altos porcentajes de preventa, que son una muestra de abundancia de recursos en manos de los compradores y de confianza, que las empresas capitalizan hábilmente.
- b) La burguesía cruceña ha mostrado gran flexibilidad para transitar de un sector a otro para invertir su capital, mostrando habilidad aun cuando entraba en actividades que desconocía. No es sólo una economía agroindustrial, es una economía de grupos empresariales multisectoriales, como los Roda, los Monasterio, los Kuljis, los Novillo, los Saavedra y tantos otros más.

- c) Esta misma burguesía ha mostrado gran capacidad de asociarse, integrarse y/o utilizar los capitales externos sin aceptar simplemente ser “comprados”, gracias a que esos capitales externos entienden de la ventaja de asociarse con los grupos locales para moverse mejor, en un ambiente incierto, peligroso e inseguro, o por lo menos burocrático y lento, que desconocen y del cual no se confían para actuar solos. No sucedió así en los años noventa, cuando más bien los empresarios cruceños vendieron sus empresas siendo la venta del Banco de Santa Cruz, el más claro ejemplo, como así también industrias de Kuljis, cervecerías, etc.
- d) El exceso de dinero circulante en la región y el país ha favorecido enormemente el proceso, permitiendo que aparezcan empresarios improvisados pero, sobre todo, inversionistas y accionistas, deseosos de acomodar sus recursos en un sector rentable y seguro. Es obvio que en este sector están incluidos fondos negros, de dudoso origen, pero lamentablemente muy poco se puede conocer de los mismos. Las empresas que los poseen se cuidan muy bien de dar esa información, porque además se pueden camuflar fácilmente en medio del capital saneado.
- e) Los bancos quedaron chicos ante la demanda, por lo menos es lo que se pudo deducir de las cifras consultadas. Solos, los bancos no hubieran podido jamás financiar semejante movimiento de capital.
- f) Proveedores de las obras y accionistas tienen un rol importante en el financiamiento, gracias a las relaciones sociales clánicas, familiares, de fraternidad, de logia y de lo que se quiera, base social que es la que favorece esos flujos internos de capital de un sector a otro con gran rapidez.
- g) El aporte externo no llega mediante las grandes empresas inmobiliarias transnacionales, llega, sobre todo, mediante compras de acciones, formación de empresas con empresarios

locales, entrada como inversionistas y venta de franquicias, muy difusas para el tema de la comercialización inmobiliaria. Con seguridad, se debe decir que parte de esos capitales busca el “blanqueo”.

- h) Los efectos de este tipo de “urbanismo salvaje”, al generar una enorme dispersión de la mancha urbana, han sido muy negativos para aquellos compradores sobre todo de sectores populares que sí querían construir de inmediato su vivienda: esos clientes han construido y se han encontrado en alejadas urbanizaciones vacías, con los compromisos a medio cumplir, sin servicios fundamentales y, sobre todo, sin la presencia de una verdadera comunidad urbana.
- i) Pero también las clases medias urbanas se han visto perjudicadas pues la valorización de tierras alejadas automáticamente implica que las tierras donde ellos pensaban construir, no tan alejadas del centro, suben a valores que les resultan imposibles de alcanzar.
- j) De todas formas, vista la ausencia formal de las grandes empresas internacionales “desarrolladoras”, se puede decir que, en realidad, Santa Cruz no ha captado flujos globales de capital ni fondos internacionales de inversión. Se trata de fondos “oportunistas” o “transformistas”, que transitan en los sectores donde detectan buenas posibilidades.

Hasta aquí las características más marcadas del proceso. En el próximo capítulo queda por ver los temas referidos a los costos ambientales, sociales y económicos a mediano y largo plazo, pues sin duda hay efectos extremadamente negativos que ya se pueden percibir, como el incremento de la segregación físico-espacial, la destrucción ambiental y, sobre todo, el peligro de la catástrofe económica que pueda acarrear el proceso si el mismo se convierte en una burbuja inmobiliaria que explota, posibilidad real que se analizará en el próximo capítulo.

**LA OFERTA INMOBILIARIA: ¿LÓGICA DE  
ACUMULACIÓN VS. NECESIDADES DE  
LA POBLACIÓN?**



## **Relación entre la oferta y la demanda de suelo**

Antes de enunciar definiciones apresuradas, es preciso, como primera tarea, analizar el carácter que tiene la actual expansión del mercado inmobiliario, verificando la relación entre la oferta de tierra y vivienda y la demanda derivada, básicamente, del crecimiento demográfico. La respuesta a ese análisis definirá el grado de sanidad de un proceso que tiende a cubrir los déficits, o si nos encontramos frente a un proceso especulativo, una “burbuja”, con todas sus características.

Este tema fue planteado por Sergio Cerezo (2013), desde el Banco Central de Bolivia, quien aplicando rigurosos sistemas de análisis, llega a la conclusión de que para el período estudiado no hay burbuja inmobiliaria y que lo que se construye está respondiendo a una demanda insatisfecha. Sin embargo, ese estudio y esas conclusiones no son de utilidad en este estudio porque responden al período 2006-2012, es decir, antes de que se verifique el verdadero boom del mercado inmobiliario, el cual se produce a partir del 2014 y, sobre todo, por los estímulos financieros para los créditos inmobiliarios que se impone a los bancos en esa época.

Se trata de una situación radicalmente diferente que sólo puede ser evaluada, como ya se dijo, mediante la relación entre la oferta y la demanda, especialmente, de suelo y vivienda en función de las previsiones demográficas y de desarrollo económico del país y la región.

Es por ello que se empezará, a continuación, por las proyecciones de población.

### ***Proyecciones demográficas para la Región Metropolitana Cruceña***

A partir de los datos del INE, las proyecciones demográficas para la Región Metropolitana han sido trabajadas por la gobernación, el plan de JICA para el transporte metropolitano, el Plan del Ministerio de Aguas para la dotación de agua potable y drenajes para la RM y un grupo de la UPSA, dirigido por la Arq. Claudia Canedo Velasco y el diagnóstico preparado por el gobierno para la política nacional de desarrollo integral de ciudades. Aquí se presentan esos resultados, todos ellos más o menos para 2035, es decir, un arco de tiempo que gira en torno a los 15 años.

Debe aclararse que estos resultados han sido muy cuestionados aduciendo gruesos errores del INE en el censo, pues hay muchas zonas que no han sido censadas. No obstante, no se puede trabajar con cifras que no sean oficiales, así que se mantendrán las mismas (ver Cuadro 11).

#### **Cuadro 11**

#### **Proyección de crecimiento poblacional de municipios de la Región Metropolitana Cruceña**

Municipio	2012	2020	2025	2030	2035	2050
Santa Cruz de la Sierra	1.454.539	1.681.032	1.796.606	1.917.180	2.044.558	2.983.539
Cotoca	45.519	113.376	160.452	209.200	260.968	
El Torno	49.652	65.012	69.599	74.217	78.851	
La Guardia	89.080	126.093	139.944	154.374	169.632	
Porongo	15.317	53.746	79.197	105.377	132.891	
Warnes	96.406	210.404	268.010	327.722	391.088	
<b>Total</b>	<b>1.750.513</b>	<b>2.249.663</b>	<b>2.513.808</b>	<b>2.788.070</b>	<b>3.077.988</b>	<b>3.962.831</b>

Fuente: JICA, 2017.

En este cuadro también ha sido incorporada, como población urbana, la que corresponde al área rural de cada municipio de la RM, la misma que, según los datos del INE, está en disminución en la región mencionada. Para el 2001 era 106.000 habitantes rurales y para 2012 era de sólo 88.000. Significa que se está hablando de una incidencia en torno al 5%, que no es relevante para los fines de este estudio.

El texto de la Región Metropolitana Cruceña, en su cuadro 4, página 45, incorpora a la RM al municipio de Colpa Bélgica, con 8.220 habitantes adicionales, que no cambia en gran medida el número grueso de los 3 millones de habitantes para el 2035, planteados por el INE, JICA y el Gobierno Departamental.

En síntesis, todo indica que la población del área metropolitana estará con algo más de 3 millones de habitantes para el año 2035, es decir, dentro de 15 años, y 4 millones de habitantes para el año 2050.

### ***Expansión de la mancha urbana y consecuentes posibles densidades***

Ahora, el punto de concentración será el estudio de la relación que debe existir entre la población y la superficie de territorio que ocupa, relación importantísima que permitirá estimar las posibles densidades, variable fundamental para entender si un territorio está siendo eficiente y sosteniblemente ocupado.

Según estudios realizados por un grupo de la UPSA, dirigido por la Arq. Claudia Canedo, y estudios ratificados por el *Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz*, dirigido por la misma profesional<sup>20</sup>, para el 2017, el área urbana de la Región Metropolitana era de 98.303 ha, entendiéndose por área urbana las áreas físicamente ocupadas, más las áreas comprometidas para el proceso urbano, es decir, con proyectos presentados y aprobados o en fase de aprobación. Esa superficie ha superado las 106.000 ha para este año (2019), según datos de Limpías (2019)<sup>21</sup>.

---

20 Canedo Velasco, Claudia, *Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz*. Gobierno Departamental de Santa Cruz e IDEEA, 2019.

21 Víctor Hugo Limpías, Conferencia “Sassen, Bauman y la Gran Santa Cruz”, UPSA, 2019.

Si se toma el dato de 2,2 millones de habitantes en la RM para el año 2020, y de 100.000 ha de área definida como urbana, entonces hoy la densidad de toda la RM es de sólo 22,4 ha, densidad extremadamente baja que no permite pensar en sistemas masivos de servicios. Además, se debe tomar en cuenta que ese valor sube gracias a la aceptable densidad de 33 hab/ha del municipio cruceño, pues si se observan las densidades de los otros municipios, la situación se pinta como catastrófica desde todo punto de vista: humano, ambiental, social, administrativo y económico (ver Cuadro 12).

### Cuadro 12

#### Densidad poblacional para la mancha urbana, 2020

Año	Población	Superficie habilitada en ha	Densidad hab/h
2020	2.249.663	100.000 (valor aproximado)	22,4

Fuente: elaboración propia con base en los cuadros del Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019).

Si en lugar de calcular las densidades con base en las manchas urbanas se lo hace con los *radios urbanos aprobados por ley*, es decir, con las superficies que de inmediato se pueden urbanizar, como se ve en el Cuadro 13 a continuación:

### Cuadro 13

#### Densidad poblacional en función de los radios urbanos aprobados por el Plan Territorial de Desarrollo Integral (PTDI)

Municipio	Población al 2020	Radio urbano (ha)	Densidad hab/ha
Santa Cruz de la Sierra	1.681.032	43.717	38,5
Cotoca	113.376	62.440	1,8
La Guardia	126.093	10.558	11,9
El Torno	65.012	6.604	9,8
Porongo	53.746	10.824	5,0
Warnes	210.404	61.345	3,4
<b>Total</b>	<b>2.249.663</b>	<b>195.488</b>	<b>11,5</b>

Fuente: elaboración propia con base en los cuadros del Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019).

Santa Cruz, y parcialmente La Guardia, son los únicos municipios que han logrado densidades mínimamente aceptables, los demás han ampliado sus radios urbanos de una manera totalmente irresponsable, sembrando futuros grandes problemas.

En síntesis, la Región Metropolitana tiene una densidad de 22,4 hab/ha, considerando la mancha urbana, y una densidad de 11,5 hab/ha, tomando en cuenta los vigentes radios urbanos.

### ***¿Un territorio inviable?***

Una operación muy sencilla puede mostrar claramente el mal camino por el que se transita: se ha “loteado” de aquí para los próximos 30 años. Es decir, que, sin aprobar un metro cuadrado más de urbanizaciones, el año 2035, con las mismas 100.000 ha y con los 3 millones de personas proyectadas, se estaría recién con una densidad de 30,8 hab/ha, o sea, con una densidad aún menor de la que tiene hoy el municipio de Santa Cruz. Sólo el 2050 se alcanzarían densidades aceptables, como puede verse a continuación (ver Cuadro 14 y Plano 18):

#### **Cuadro 14**

#### **Densidades previstas con total congelamiento de urbanizaciones**

Mancha urbana congelada del 2020	Población al 2035	Densidad al 2035	Población al 2050	Densidad al 2050
100.000 ha	3.077.988 hab	30,8 hab/ha	3.962.831 hab	39,6 hab/ha

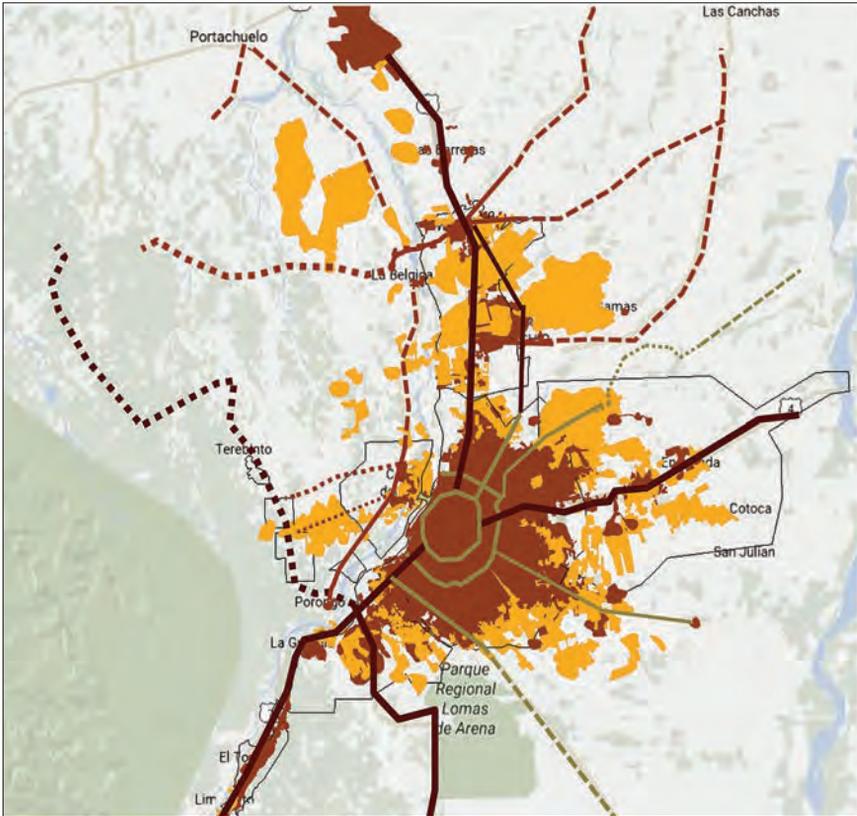
Fuente: elaboración propia con base en los datos del Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019).

### ***Comparaciones necesarias***

Resulta importante comparar estas densidades que ha producido el capital inmobiliario en la Región Metropolitana con las ciudades del resto del país (ver Gráficos 2 y 3).

## Plano 18

### Mancha urbana y áreas en proceso de urbanización



*Plano publicado por la gobernación en su diagnóstico urbano, muestra en marrón la mancha urbana y en naranja las áreas en proceso de urbanización. Es evidente la increíble dispersión urbana y la desconexión entre las partes. Es evidente también la cercanía del proceso a Portachuelo.*

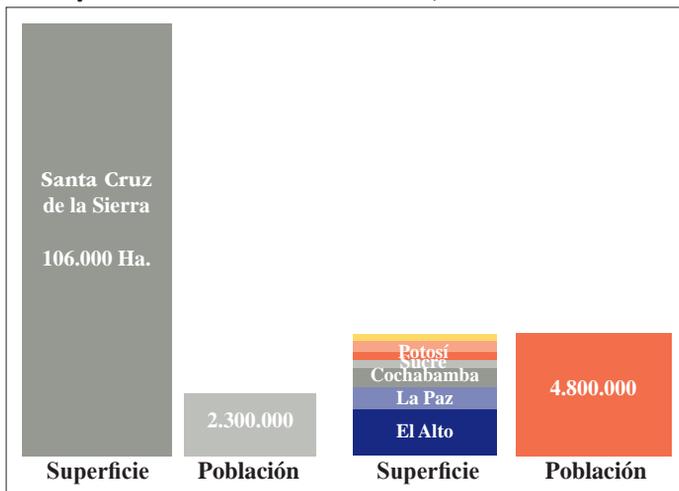
### La provisión de vivienda y servicios básicos por el Estado y el mercado

Hay cuatro mecanismos mediante los cuales se satisface la demanda de vivienda en la Región Metropolitana Cruceña, y esos son:

- a) El Estado, mediante la vivienda que construye en todo el país a través de la AEVI, básicamente con el 2% del aporte

## Gráfico 2

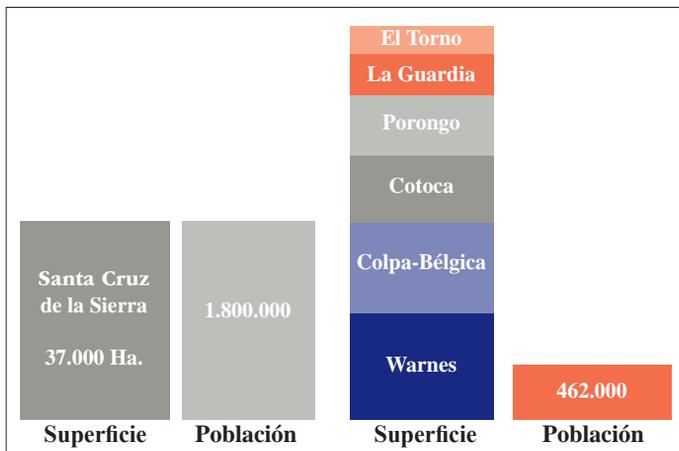
### Comparación superficie/población entre Santa Cruz y otras ciudades de Bolivia, 2018



Con sólo 2,3 millones de habitantes, la Región Metropolitana Cruceña ocupa 106.000 ha, mientras que las otras principales ciudades del país, con una población de 4,8 millones de habitantes.

## Gráfico 3

### Comparación superficie/población entre Santa Cruz y municipios vecinos, 2018



Santa Cruz de la Sierra ocupa 37.000 ha con 1,8 millones de habitantes, mientras que los otros seis municipios, con una superficie que es del doble, albergan sólo a 462.000 habitantes.

patronal. Se supone que debería atender, básicamente, al sector asalariado, que es el que pone los recursos.

- b) La banca privada, con préstamos que se conceden con las normas del DS 1842 de diciembre de 2013, que establece tasas máximas y mínimas para los préstamos de vivienda.
- c) La autoconstrucción, a cargo de ciudadanos que se mueven en la informalidad y la pobreza.
- d) Las empresas constructoras/inmobiliarias, que han tenido un enorme crecimiento en los últimos años y que atienden, básicamente, a la clase media y alta.

Seguidamente, se pasará a detallar los cuatro mecanismos señalados.

### ***El Estado y el derecho a la vivienda***

No se va a insistir ni reiterar toda la literatura existente referida al *derecho a la vivienda* y de que la vivienda es un *derecho humano*, desde que lo planteó Henri Lefebvre en 1967. Eso está debatido y aceptado en los foros internacionales, en especial, en los foros de *ONU-Habitat*.

El Derecho Humano a la Vivienda está respaldado por varios tratados internacionales de los cuales es signatario el Estado boliviano. Bolivia ha ratificado los principales tratados de Derechos Humanos de la Organización de Naciones Unidas (ONU) y de la Organización de Estados Americanos (OEA), lo que significa el compromiso y obligación de promover, facilitar y garantizar una vivienda adecuada para todos los bolivianos, así como el de orientar acciones que garanticen el acceso a fuentes de financiamiento, suelo, seguridad en la tenencia, infraestructura comunitaria y servicios básicos para todos sus habitantes.

La Constitución Política del Estado (CPE), en su Art. 19, establece que:

“I. Toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.

II. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad. Estos planes se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural”.

Otro tema importante que ha incidido negativamente para atender a la población, sobre todo a la de bajos ingresos, es el tema de la vivienda: siendo la vivienda un servicio tan cercano al ciudadano y al gobierno local, ésta se ha enfocado como una competencia exclusiva del gobierno central, pues así lo establece la CPE. El PVS, primero, y la AEVI luego, han trabajado de manera completamente centralista, sin coordinar adecuadamente con los gobiernos municipales y sus planes de ordenamiento urbano. Es más, en muchos casos han sido verdaderos misiles de destrucción sobre el territorio, al impulsar la búsqueda de tierra barata, la dispersión urbana, la baja densidad y la consecuente segregación socio-espacial.

Tampoco se han aprovechado los programas de vivienda para investigar nuevos diseños, nueva tecnología adecuada a nuestro medio y nuevas formas de asentamiento, como han hecho todos los países atrasados, como el nuestro. Ha sido la simple repetición de mini chalets de tradición anglosajona, sin variante alguna.

Tampoco se ha aprovechado para organizar a la comunidad y capacitarla para que participen en la construcción de su hábitat. El concepto mismo de “construcción social de la vivienda”, parece ser ignorado por el Estado, que ha perdido excelentes oportunidades para avanzar. Sólo algunas ONG´s pertenecientes a RENASEH, lo han hecho, y en medio de muchas dificultades.

La calidad de las obras que se ejecutan es, en muchos casos, inaceptable, como se demostró con datos y fotografías en el cuaderno ya citado de RENASEH, haciendo particular énfasis en la falta de capa aislante para la impermeabilización de muros, de drenaje pluvial y de obras en los espacios públicos.

Tampoco se han planteado políticas de suelo urbano que permitan el asentamiento de los sectores más desfavorecidos de la sociedad, porque el suelo ha sido entregado totalmente a la especulación inmobiliaria privada, excluyendo así a los sectores pobres. Nunca más se habló de banco de tierras, impuesto al lote baldío, densificación, mezcla de niveles socio-económicos en los proyectos, etc.

En síntesis, la incidencia del Estado, a través del accionar de la AEVI, ha sido insuficiente para enfrentar el tema, y los resultados han dado lugar sólo a un “uso político, prebendal, clientelar y proselitista”, como sostiene el cuaderno de trabajo citado de RENASEH.

La actividad de la AEVI, está organizada en seis programas: vivienda nueva, comunidades urbanas, mejoramiento cualitativo, atención de desastres, financiamiento para compra de inmueble y atención extraordinaria.

Según un informe de la AEVI, el gobierno ha entregado, a nivel nacional, 128.000 “soluciones habitacionales” en 13 años, de las cuales 21.685 corresponden al departamento de Santa Cruz, es decir, Santa Cruz ha recibido el 27,6% de lo ejecutado.

Es obvio que en una Región Metropolitana, que necesita por lo menos 20.000 viviendas por año, como ha estimado el *Diagnóstico de la Región Metropolitana* de la gobernación (Canedo, 2019), las 21.685 corresponderían a la demanda de un año, pero han sido construidas en 13 años, es decir, 1.600 soluciones habitacionales por año, lo cual es apenas el 7,6%, y si se toma en cuenta que las cifras corresponden a todo el departamento, entonces la vivienda social no supera el 5% de la demanda de vivienda en la RM, un porcentaje definitivamente muy bajo.

Quizá lo que ha quitado eficiencia al programa ha sido la politización en la ejecución y entrega de soluciones habitacionales por la discrecionalidad con la que se produce la selección, como han denunciado miembros de los comités populares para el hábitat, quedando, al final, en la mente de la gente, que las casas eran un regalo de Evo Morales para la gente que lo apoye y acompañe<sup>22</sup>.

---

22 <https://www.eldeber.com.bo/bolivia/Ordenan-inspeccion-de-los-proyectos-de-vivienda-del->

### ***Los préstamos para vivienda vinculados al DS 1842***

Obligados, los bancos tuvieron que ceder no sólo al cupo de determinado porcentaje de préstamos que debe ir obligatoriamente a la vivienda, sino, y lo más grave para ellos, a tasas fijadas entre 5,5% y 6,5%, al margen de las tendencias del mercado.

Como ya se ha visto, esta medida, junto a otras, es en gran parte responsable de la transformación de la vivienda y sobre todo del suelo urbano de bien de uso a bien de cambio, es decir, es el toque final para estimular el mercado inmobiliario que convirtió al suelo urbano en mercancía, en otras palabras, algo que se compra no para usar (en este caso, construir), sino simplemente con fines económicos y, para el caso de este estudio, para guardar el suelo y esperar mejores precios, habiendo convertido a todos los bolivianos en pequeños y grandes especuladores inmobiliarios. Este resultado se potenció más, debido a las escasas alternativas que se presentaban para quien, teniendo un pequeño capital, quería ponerlo a dar frutos.

En todo caso, ya se dieron las cifras del tamaño de la cartera de préstamo bajo esta modalidad, que no llega a 200 millones de dólares al año, y se vio cómo sus dimensiones no explicaban todo el fenómeno inmobiliario, además de que, necesariamente, se hayan movido capitales muy grandes provenientes de otros sectores de la economía cruceña y, cómo no, fondos externos de variado origen.

Se conversó con banqueros, quienes manifestaron que no pueden seguir acatando el DS 1842, pues están generando pérdidas. El gobierno les ha respondido que deben resistir este año, hasta después de las elecciones<sup>23</sup>.

Esta es la segunda herramienta con la cual el Estado ha intervenido en el tema inmobiliario. Su Ley 247 y la complementaria 803, sobre la regularización de la tenencia, son marginales y de resultados muy pobres.

---

Gobierno-por- corrupcion-20190319-0088.html

23 <https://www.eldeber.com.bo/economia/El-credito-de-vivienda-de-interes-social-sigue-en-2019-pese-a-reparo-de-la-banca-20181020-9495.html>

## ***La auto-construcción como respuesta de la creciente informalidad***

Es bastante lógico que en una economía y una sociedad en la que por lo menos el 60% de la población se desenvuelve en la informalidad, la solución habitacional también se produzca de la misma manera, es decir, de manera informal, que, en términos de vivienda significa tierra “sin papeles”, o más aun, “construcción no autorizada, auto-construcción” o clandestina, como prefieren llamarla las autoridades.

Lamentablemente no hay información desagregada que permita sostener con exactitud la magnitud del fenómeno, pero es de suponer que el porcentaje de la población que vive en la informalidad es un dato bastante preciso. No hay por qué pensar que un informal, en su actividad económica, vaya a proceder con formalidad en el tema de la vivienda.

Una vez conseguido el lote, de manera legal o ilegal, con base en un croquis propio se inicia la construcción, casi siempre con la ayuda de un “maestro” de la zona o de un pariente o compadre albañil. La familia colabora en las etapas más sencillas, como mano de obra no calificada. Carpinteros y plomeros del barrio harán su parte, a bajo costo, dentro de una economía mercantil, no capitalista.

Debe anotarse que esta forma de resolver la necesidad de vivienda normalmente tiene estas características:

- a) En muchos casos, sobre todo si el lote es producto de una “toma”, la familia se traslada a habitar el lote con una construcción precaria de plásticos, calaminas, palos y planchas de madera terciada. Es, en muchos casos, la primera etapa que puede durar años. Se construye sin planos y sin autorización municipal.
- b) Una segunda etapa es la construcción en obra gruesa de una “media agüita”, es decir, techo de una sola falda, pero “de material”, o sea, de ladrillo y con galería, y con puertas y ventanas de madera. Allí duerme toda la familia, pues todos los servicios, incluida la cocina, se encuentran afuera.
- c) De acuerdo a las posibilidades, se van aumentando piezas en el tiempo, todas ellas pegadas a la barda para ahorrar.

- d) En ningún momento del proceso, la familia cuenta con asistencia técnica del municipio, la gobernación, Colegio de Arquitectos o Agencia Estatal de Vivienda, ni para el proyecto ni para el seguimiento de la construcción.
- e) Los servicios públicos llegan por la gestión directa que hacen los vecinos, quienes deben peregrinar años para ir obteniendo poco a poco todo lo que se requiere para una vida urbana digna. Este proceso dura prácticamente una generación y tiene un alto costo social.

El problema con este esquema de producción de vivienda es que la calidad de la obra es baja, los costos son altos por desconocimiento técnico de la familia, y los peligros están siempre al acecho, sobre todo los derivados de la instalación eléctrica.

Uno se pregunta: si la mayor parte de la ciudad se construye de esta manera, ¿por qué el Estado no participa y colabora, en lugar de amenazar y hostigar permanentemente, exigiendo el cumplimiento de códigos de construcción que no han sido tomados en cuenta? (ver Foto 9)

### **Foto 9**

#### **La típica “media agüita”, producto de la auto-construcción**



## ***El aporte del capital inmobiliario al sector privado de la vivienda***

Ya se ha visto que, si bien para el tema del suelo urbano las empresas privadas, como el grupo GEL o SION, han atendido el mercado popular del suelo, no ha sucedido lo mismo con la vivienda, habiéndose dedicado el capital inmobiliario sobre todo a la vivienda para clase media y alta en urbanizaciones cerradas o en condominios y torres de alto valor.

Sin duda que ha sido un aporte importante, pues ha permitido a la clase media acceder a la vivienda sin tener que comprar el lote, contratar un arquitecto y luego contratar una empresa constructora. El capital inmobiliario ha logrado, a partir de los años noventa, ofrecer al ciudadano de clase media una vivienda construida y para entrega casi inmediata. Quizá ese sea el aporte más valioso del capital privado al tema de la vivienda: *se pasó del modelo mercantil simple al modelo capitalista*. El capital privado se lanzó sobre dos modelos: el de la urbanización cerrada y el de las torres con usos mixtos. Posteriormente, se diversificó hacia edificios de oficinas y departamentos monocámara, siguiendo la tendencia demográfica predominante.

Lamentablemente, ese capital privado ha sido tímido y no se ha animado a incursionar en los sectores populares con esquemas parecidos, en urbanizaciones de parcelas más pequeñas y viviendas mínimas o en vivienda multifamiliar baja, que es la tipología ampliamente usada sobre todo en Chile y Brasil para programas privados de vivienda popular. Es de pensar que ese será el próximo “nicho de mercado” que el capital inmobiliario explotará, como sucedió con Novillo y el suelo urbano para sectores populares.

## **El acceso a la vivienda y los servicios básicos**

Es preciso comenzar proporcionando algunos datos fundamentales sobre la vivienda en la Región Metropolitana para luego pasar a describir cuál es y ha sido la función del Estado y cuál la del mercado en la provisión de los distintos servicios básicos.

## ***El stock existente de vivienda, su calidad y sus proyecciones***

Se ha sostenido, en capítulos anteriores, una extensa explicación sobre el tema del suelo urbano y las formas de acceso al mismo, según los niveles de ingreso y de clases sociales. Ahora corresponde definir, a grandes rasgos, cuáles son las características y las modalidades de acceso a los servicios públicos, incluyendo el transporte público y el abastecimiento a los sectores tradicionales que llegan a las viviendas por ductos, es decir, ver de manera más amplia las conexiones de la vivienda con servicios urbanos básicamente a cargo de los municipios.

### *a) El stock de vivienda y sus proyecciones*

De acuerdo a los datos de la encuesta de hogares del Instituto Nacional de Estadística del año 2017 (EH-INE, 2017), procesados por el CEDLA, la siguiente es la situación cuantitativa de la vivienda en la Región Metropolitana Cruceña (ver Cuadro 15):

**Cuadro 15**  
**Población, hogares y vivienda para la Región Metropolitana Cruceña, 2017**

Municipio	Población	Hogares	Viviendas**
Santa Cruz de la Sierra	1.827.660	554.769	
Cotoca	32.274	9.432	
Porongo*	15.317	3.622*	
La Guardia	167.808	41.028	
El Torno	77.974	19.642	
Warnes	111.090	30.792	
<b>TOTAL</b>	<b>2.232.123</b>	<b>659.285</b>	<b>568.780</b>

Fuente: EH-INE, 2017 y Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019).

\* Datos del CNPV, 2012.

\*\* Cifra estimada por el Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019). Sin embargo, en gran parte se trata de "soluciones habitacionales" más que viviendas.

Si se mantiene la misma proporción población/vivienda de 2017 para el año 2035 (hipótesis muy arriesgada), es posible sostener que la demanda de vivienda para ese año será aproximadamente la siguiente (ver Cuadro 16):

## **Cuadro 16**

### **Proyección de la demandada de vivienda para el año 2035**

<b>Año</b>	<b>Población urbana</b>	<b>Número de viviendas</b>
2017	2.232.123	568.780
2035	3.077.988	769.497
Incremento período	845.865	200.717

Fuente: elaboración propia con base en la EH-INE y el Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019).

De forma muy general, se ha podido estimar que hasta el 2035 se deberían construir 200.000 viviendas, lo que implica un promedio de 11.000 viviendas/año.

#### *b) Calidad de la vivienda*

De acuerdo a los parámetros del INE, la calidad de la vivienda en los municipios de la Región Metropolitana es buena, en especial la del municipio cruceño. Hay varias explicaciones para ello. En primer lugar, los materiales tradicionales, calificados como de “mala calidad”: troncos, barro, jumbacá, motacú, chuchío, palos y bejucos, son más caros que los productos industriales de la zona, como el ladrillo adobito, la teja, la calamina, la malla gallinero o la cal y el hormigón. Pero, asimismo, hoy la mano de obra maneja mejor esos materiales que los tradicionales ¿Quién sabe mezclar barro con jumbacá? ¿Quién sabe juntar los palos con bejucos? ¿Quién sabe cómo se colocan las hojas de motacú para techar, o el chuchío para apoyar la teja? Casi nadie. Por tanto, ese

criterio de calidad de vivienda es obsoleto o, por lo menos, no aplicable a un área urbana como la cruceña. En cambio, sería mala calidad si los muros no tuvieran capa aislante de la humedad, o no estuvieran sobreelevadas para evitar las inundaciones, o no tuvieran galería, o si las ventanas no tuvieran protección, o estarían orientadas al poniente. Eso caracteriza una vivienda de mala calidad en Santa Cruz.

c) *Número de cuartos y hacinamiento en la vivienda*

Si bien la calidad de las piezas construidas puede clasificarse como buena, de acuerdo a los estándares nacionales, es indudable que no hay proporción entre el tamaño de las familias y el número de habitaciones con que cuentan. Es muy común en nuestra región metropolitana la vivienda de una sola pieza, que se ampliará a dos o tres pero en el trascurso de muchos, demasiados años. Y este fenómeno, paradójicamente, se da en los municipios con más actividad económica, que son Santa Cruz y Warnes, donde las viviendas de una sola habitación alcanzan porcentajes muy altos, hasta de 40% del total (ver Cuadro 17).

De todas formas, en general, los valores porcentuales de viviendas de una sola pieza, en torno a 30% como promedio, así como los elevados porcentajes de hacinamiento (entre 40 y 50%), es decir, el número de personas por dormitorio, están expresando un marcado déficit no de viviendas como tales, sino un déficit de metros cuadrados de vivienda por habitante, situación de promiscuidad que es el origen de muchos problemas familiares de violencia física, psicológica, sexual y de abandono temprano del hogar por parte de los niños o de los cónyuges, y que son fundamentales para medir la pobreza más allá del ingreso.

**Cuadro 17**  
**Número de habitaciones por vivienda y hogares con hacinamiento, según municipios del**  
**área metropolitana, 2017 (en porcentaje)**

	Santa Cruz	Cotoca	La Guardia	El Torno	Warnes	Porongo (1)
Número de habitaciones por hogar						
1 habitación	33,9	32,8	22,7	22,5	39,3	35,0
2 habitaciones	28,4	51,0	28,2	42,3	34,5	28,0
3 habitaciones	20,8	12,2	21,3	17,2	17,3	15,0
4 o más habitaciones	16,9	3,9	27,8	18,0	8,8	19,0
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Tamaño del hogar (personas en promedio)</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>	<b>n/d</b>
<b>Hogares con hacinamiento (en porcentaje) (2)</b>	<b>34,5</b>	<b>54,4</b>	<b>37,8</b>	<b>43,1</b>	<b>53,1</b>	<b>32,0 (3)</b>

Fuente: EH-INE, 2017.

(1) Datos del CNPV, 2012.

(2) Hacinamiento = tres personas o más por dormitorio.

(3) Datos de la Encuesta Municipal de Desarrollo Humano-PNUD, 2014.

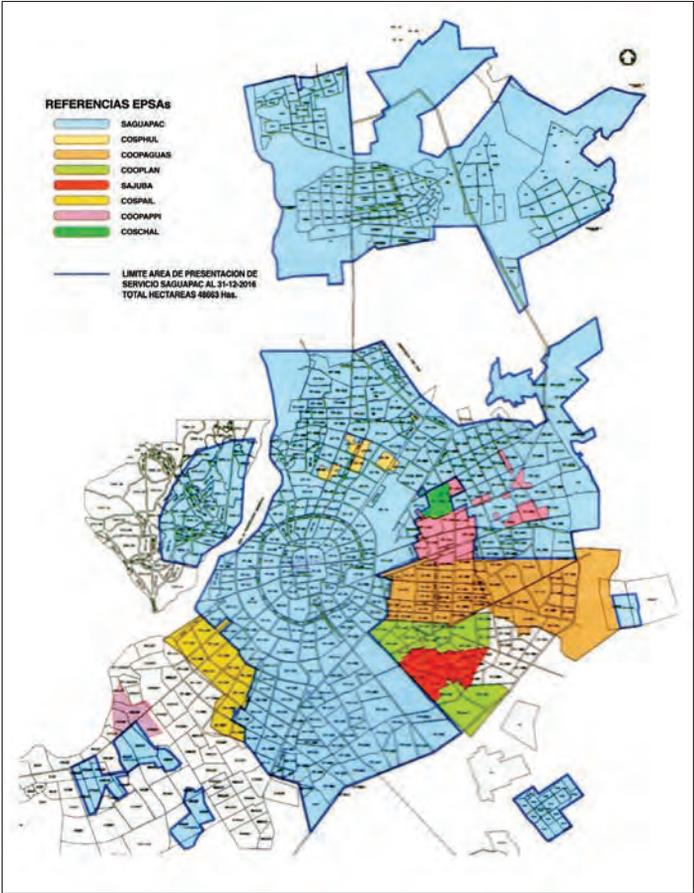
### ***Situación del agua potable y el alcantarillado***

En términos generales, la abundancia de aguas subterráneas que posee esta llanura aluvial, así como la tradición que dejaron el Comité de Obras Públicas y la Corporación de Desarrollo para la organización de cooperativas de servicios, hacen que el agua potable, servicio organizado en cooperativas, sea un servicio de amplia cobertura hacia toda la población. Pero no se debe pasar por alto que existen diferencias importantes entre el servicio prestado por SAGUAPAC, la cooperativa central del municipio cruceño y las cooperativas menores, que presentan algunos problemas en cuanto a la calidad de servicios y administración.

El plano 19, que se adjunta, muestra las áreas de concesión de SAGUAPAC, junto con las áreas de las demás cooperativas. En ese plano se observa claramente en qué medida la cooperativa SAGUAPAC no ha podido cubrir vastas áreas del municipio cruceño, en especial los distritos populares de la Villa 1° de mayo y el Plan 3.000; pese a ello, sí ha solicitado, y obtenido, áreas de concesión en los municipios de La Guardia, Porongo y, sobre todo, de Warnes. Hay una coincidencia entre la presencia de SAGUAPAC y el nivel de ingresos de la población, y justamente uno de los motivos de la persistencia de otras cooperativas es el costo del servicio: SAGUAPAC es un servicio más caro, eso explica que haya tenido solicitudes de Porongo y Warnes, y no así de las zonas más pobres del mismo municipio cruceño. Este tema, muy vigente, está abierto a posteriores debates, pues debe ser encarado con seriedad, sobre todo ante el compromiso que tienen por ley las pequeñas cooperativas de prestar también el servicio de alcantarillado. Por último, debe decirse también que, en muchos casos, la administración de la cooperativa se ha convertido en un codiciado botín por parte de grupos ligados o al poder político o simplemente a intereses de grupos locales, pues el manejo de esos recursos es un gran

atractivo para gente que busca oportunidades como ésta para apropiarse indebidamente de recursos. Los casos son muy frecuentes (ver Plano 19 y Cuadro 18).

**Plano 19**  
**Área de cobertura de agua potable – SAGUAPAC**



Fuente: SAGUAPAC, citado en el Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019).

## Cuadro 18

### Cobertura de agua potable y alcantarillado para municipios de la Región Metropolitana

EPSA	Municipio	Cobertura de agua potable (%)	Cobertura de alcantarillado (%)	
Categoría A: más de 50 mil conexiones de agua	SAGUAPAC	Santa Cruz de la Sierra	96,9	60,9
Categoría B: entre 20 y 50 mil conexiones de agua	COOPLAN	Santa Cruz de la Sierra	95,4	0,0
	COOPAGUAS	Santa Cruz de la Sierra	91,7	58,2
Categoría B: entre 11 y 20 mil conexiones de agua	SAJUBA	Santa Cruz de la Sierra	90,0	0,0
	COSPAIL	Santa Cruz de la Sierra	93,6	36,6 (SAGUAPAC)
	COPAPPI	Santa Cruz de la Sierra	94,0	31,3 (SAGUAPAC)
Categoría B: menos de 10 mil conexiones de agua	COSPHUL	Santa Cruz de la Sierra	100,0	100,0 (SAGUAPAC)
	SEAPAS	El Torno	94,8	45,2
	COSEPW	Warnes	97,1	39,2
	COOSPELCAR	La Guardia	92,6	0,0
	LA GUARDIA	La Guardia	90,8	27,8
	COSIMBO	La Guardia	86,5	0,0
	COOPLIM	El Torno	83,6	0,0
	COSAP	Cotoca	79,4	16,2
	COSCHAL	Santa Cruz de la Sierra	71,7	63,8 (SAGUAPAC)
	JOROCHITO	El Torno	99,9	0,0
COSAJO	La Guardia	92,4	0,0	

Fuente: Autoridad de Fiscalización y Control Social de Agua Potable y Saneamiento Básico (AAPS).

El cuadro 18 muestra la cobertura en *agua potable y alcantarillado* para todos los municipios de la Región Metropolitana. Al respecto, caben los siguientes comentarios:

- a) En general, los porcentajes de cobertura de agua potable son altos y/o aceptables, por motivos antes considerados. En las áreas de SAGUAPAC, se toman en cuenta valores cercanos al 100%, pero que, en general, siempre están por encima del 90%.
- b) Impresiona la cantidad de cooperativas de agua para una región que no es tan extensa, teniendo muchas de ellas grandes problemas técnicos y financiero-administrativos.
- c) Se puede observar que mientras más pequeña es la cooperativa menor es la cobertura porcentual con el servicio a los vecinos.
- d) No sucede lo mismo con el servicio de alcantarillado, con SAGUAPAC, que en la categoría A (más de 50 mil conexiones de agua) cubre sólo el 60% de la población. La cobertura en otros municipios y cooperativas está sólo entre 30 y 40%, y hay centros poblados enteros sin ese servicio. Este atraso se explica en primer lugar porque: i) es un servicio mucho más caro que el agua potable; ii) no es percibido como esencial porque los suelos arenosos permiten un relativo buen funcionamiento de pozos sépticos; iii) las pequeñas cooperativas no cuentan con los recursos económicos ni técnicos para encarar estos proyectos; y iv) las bajas densidades, que en muchos casos coinciden con la población pobre, no justifican el servicio.
- e) Debe anotarse algo que no figura en el cuadro: hay urbanizaciones de lujo que se comercializan, sobre todo en Porongo, sin contar con el alcantarillado cloacal, situación inaceptable porque las dificultades de construir posteriormente una red y plantas de tratamiento serán muy grandes.

Para concluir con este tema, debe mencionarse que las aguas subterráneas que abastecen a toda la Región Metropolitana no son infinitas: no hay un acuerdo exacto, pero diversos estudios indican que la velocidad de recarga de los acuíferos no alcanza a cubrir la velocidad con la cual se extrae agua, por lo que se estima que en 10 o 15 años ya no habrá aguas subterráneas suficientes, dependiendo del manejo que se haga del tema y de la protección de las capacidades de recarga, que implica no deforestar y no cementar demasiado los suelos.

La EH-INE, para 2017, ofrece valores más desagregados, con resultados que presentan pequeñas variaciones (ver Cuadro 19).

**Cuadro 19**  
**Formas de desagüe de aguas servidas en los municipios de la Región Metropolitana, 2017**  
**(en porcentaje)**

Desagüe del servicio sanitario	Santa Cruz	Cotoca	La Guardia	El Torno	Warnes	Porongo (1)
A la red de alcantarillado	57,7	39,0	7,4	27,1	17,4	16,0
A una cámara séptica	37,5	61,0	79,8	66,7	81,2	29,0
A un pozo de absorción	4,3	-	11,8	6,3	1,3	54,1
Calle/quebrada /río	-	-	-	-	-	0,9
No sabe	0,5	-	1,1	-	-	-
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: EH-INE, 2017.  
 (1) Datos del CNPV, 2012

Se ratifica, así, que sólo Santa Cruz de la Sierra presenta un porcentaje mínimo del servicio de desagüe a una red de alcantarillado, con 57,7% de las viviendas conectadas. Los otros municipios de la Región Metropolitana presentan valores muy bajos, cubriéndose el servicio con cámaras sépticas y/o pozos ciegos, solución que, en gran parte de la llanura cruceña, es viable, aunque contamina las aguas subterráneas hasta profundidades cada vez más alarmantes. Por este motivo, SAGUAPAC debe extraer agua de pozos con más de 400 mts de profundidad, cosa que no hacen las pequeñas cooperativas, lo que incrementa sus riesgos y hace más urgentes los controles, hoy muy débiles.

## **Energía eléctrica**

Este es el otro servicio que está muy bien atendido con la distribución en manos de la cooperativa CRE, creada en los años sesenta para Santa Cruz de la Sierra, y hoy convertida, en los hechos, en una institución departamental.

El plano 20 muestra la extensión de la red y el alto nivel de acceso al servicio, claramente de carácter metropolitano<sup>24</sup>. Es un ejemplo de cómo podrían funcionar muchos servicios en la escala metropolitana.

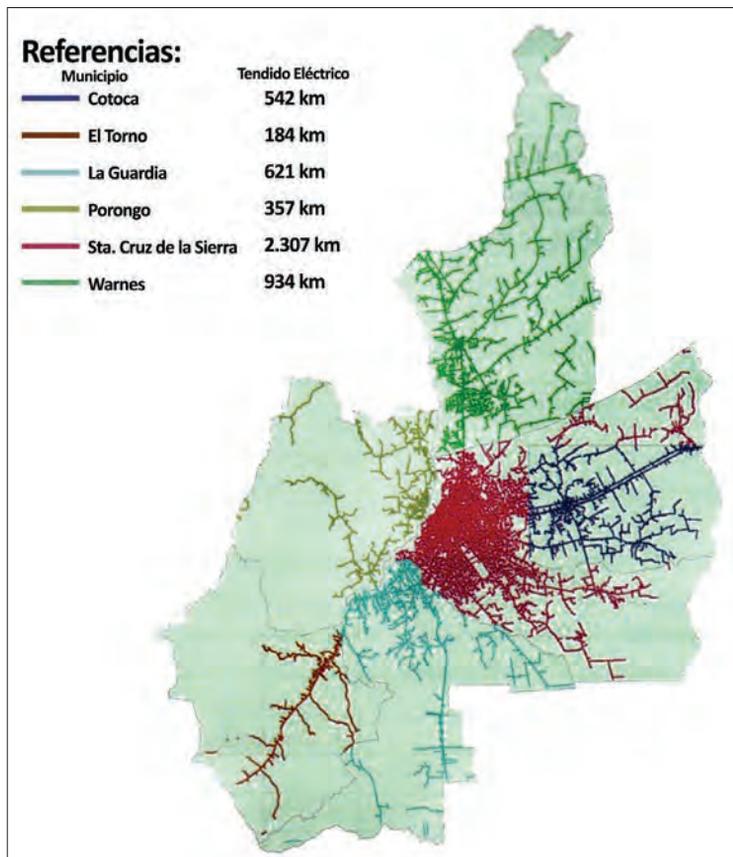
La Región Metropolitana cuenta con dos plantas termoeléctricas: la de Guaracachi, más antigua, que genera 440 MW, y una nueva en Warnes, que genera 200 MW, ambas de ENDE, la última pensada principalmente para generar energía eléctrica para el parque industrial privado y para la Nueva Santa Cruz, ambos proyectos del Grupo GEL de Novillo. Para el resto de la demanda, la región recibe energía proveniente del sistema interconectado nacional (ver Plano 20).

---

<sup>24</sup> El acceso al servicio de energía eléctrica en Santa Cruz de la Sierra es de 98,8%; en Cotoca de 93%; en Porongo de 81,6%; en La Guardia 95,6%; en El Torno de 87,4%; en Warnes de 94,1%; y en Colpa Bélgica de 93,1% (INE, 2012).

## Plano 20

### Tendido eléctrico en municipios de la Región Metropolitana



Fuente: GADSC, Secretaría de desarrollo Productivo, citado en el Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz (Canedo, 2019).

### Situación de los desechos sólidos en la Región Metropolitana

En general, el tema del manejo de los desechos sólidos es dramático, como en el resto del país. La capital es el único municipio que cuenta con un relleno sanitario, aunque con muchos problemas.

Este tema ha sido analizado por el *Diagnóstico de la Región Metropolitana*, dirigido por la Arq. Claudia Canedo Velasco para la

Gobernación Cruceña, complementado por entrevistas y noticias publicadas en los medios de comunicación.

- a) Relleno sanitario de Santa Cruz de la Sierra, recientemente trasladado a la Zona de Paurito, en 200 ha compradas y con una fuerte polémica sobre el precio pagado de 50.000 dólares por hectárea. Allí probablemente se espera que se instale la recicladora de llantas, comprada hace años pero que nunca funcionó, así como plantas separadoras para el reciclaje, también fuera de uso.

El gobierno municipal descartó importantes proyectos sociales para promover la *separación en origen*, desechos separados que luego eran recogidos por los llamados “recolectores ecológicos”, los que llevaban lo seleccionado a centros de acopio. Este interesante proyecto, financiado por Holanda y desarrollado por el PAP, estaba generando empleo, ingresos y dignidad a muchísima gente que, con su carrito, su uniforme y su credencial se sentían realmente útiles a la sociedad y dejaban de ser “escarbadores de basura”, como los llamaban antes. Pero también generaba conciencia ecológica en los ciudadanos que entregaban las bolsas seleccionadas. El gobierno municipal estranguló este proyecto por sus compromisos para entregar la basura a una recolectora privada.

También fue lamentable que, ante la necesidad de trasladar el vertedero, no se pensara en términos de Región Metropolitana, ensayando la instalación de un vertedero que pudiera involucrar a municipios menores que no tenían la capacidad de construir uno. Oportunidad perdida.

- b) La Guardia consolidó 200 ha para su relleno sanitario con un costo de 7.000 dólares por hectárea. Sus técnicos viajaron a Brasil y Corea del Sur y pronto irán a España, donde hay una empresa interesada en procesar los residuos. Dada la seriedad de esa gestión, se podría esperar buenos resultados.

- c) Warnes también se prepara para instalar una planta de procesamiento de residuos sólidos financiada por Corea del Sur. Piensan triturar llantas, así como separar papel, plástico, cartón y compostaje. Cuentan con 10 ha que, sostienen, serán suficientes para las 100 toneladas de basura que recogen al día.
- d) En Cotoca, se menciona que el vertedero está controlado, aunque está ubicado a sólo 700 mts del centro habitado, pero indican que trabajan en un nuevo proyecto.
- e) Porongo, el municipio con más viviendas de lujo de la región, tiene un vertedero que está prácticamente a orillas del río, a muy poca distancia del pueblo y totalmente a cielo abierto. La zona del municipio cercana a Santa Cruz probablemente está utilizando los servicios del contratista del municipio cruceño, aunque esto no pudo ser confirmado.

En síntesis, al parecer la peligrosa situación que se estaba creando con los residuos sólidos en botaderos sin tratamiento ha impactado, primero, en los ciudadanos, quienes han hecho sus reclamos a las alcaldías. Pero, además, ha sido importante la Ley Nacional sobre residuos sólidos, la misma que da plazos y fija sanciones para los municipios que descuiden este importante tema.

### ***El transporte público como herramienta de acceso***

No cabe duda de que, en un proceso de metropolización asimétrica como el que vivimos, el transporte público sea la herramienta esencial para paliar o empeorar las desigualdades existentes.

Un mal transporte público no sólo es tema de eficiencia, es creador de enormes desigualdades entre un trabajador que debe invertir dos o tres horas de su vida cada día en un mal transporte, y uno que se desplaza en su vehículo privado.

El ciudadano de menores ingresos, primero ha sido “despachado” a 10 o 15 kilómetros de su trabajo por la especulación sobre el

suelo urbano, y ahora debe gastar el doble en tiempo y dinero para transportarse a su lugar de trabajo, que sigue siendo mayormente en la metrópolis central, del que gasta la clase media.

El municipio central no permite que los buses de los otros municipios de la Región Metropolitana entren a la ciudad, por lo que los “pendulares” tienen que bajarse, cambiar de transporte, pagar otra vez y esperar llegar a tiempo a su trabajo.

El gobierno municipal ha iniciado un plan de transporte público basado en la creación de ejes troncales a los cuales dar prioridad con carril exclusivo y otras ventajas. Sin embargo, en vez de iniciar con esas troncales, la del norte sur, o la del este oeste, se comenzó con el 1° anillo, decisión caricaturesca, pues ese anillo no trae ni lleva pasajeros de las periferias, da vueltas sobre sí mismo, por lo que ha sido denominado “el carrusel del primer anillo”, esto ha generado algunas bromas como que será algo turístico ver transporte público que, al no mejorar el acceso a todos, se convierta en otro factor que profundice la pobreza.

### ***Los mercados que complican el acceso a los alimentos***

Abandonado en los años ochenta, el concepto de “mercado municipal” que abastecía de productos de la canasta familiar a precios y pesos controlados por el gobierno municipal, los mercados existentes se han convertido en grandes centros comerciales populares que atraen a compradores de toda la ciudad, incluyendo de los barrios populares alejados. Nace así la idea de que las compras se las debe realizar en mercados como Los Pozos, la Ramada o el Abasto, porque “ahí es más barato y hay de todo”.

Sin embargo, conforme crece la ciudad, este esquema de los grandes mercados tradicionales obliga a los habitantes de las periferias a hacer largos viajes para realizar las compras, amarrando así el transporte público al abastecimiento.

El gobierno municipal crea nuevos mercados, pero sin criterios claros de localización ni administración, por lo que varios de esos

mercados, hasta ahora, han quedado vacíos. Sucede que no se entendió que el abastecimiento, al igual que los otros servicios, debe conformar una red: un mercado mayorista que reciba en grandes camiones los productos y los distribuya al mismo precio a los mercados distritales, de manera que los vecinos no necesiten ir a los grandes mercados centrales y tradicionales sino que puedan comprar al mismo precio los productos en su propio distrito.

Lamentablemente, este esquema tan obvio y tan claro, no ha sido aplicado: se ha seguido construyendo mercados ubicados aleatoriamente que están fracasando, incluso habiendo forzado al transporte público a que modifique y amplíe sus líneas para llegar a estos nuevos mercados.

Así las cosas, los vecinos de los distritos populares no tienen su propio mercado distrital a precio único y deben seguir desplazándose enormes distancias para ir a los *nuevos mercados*, que, por el momento, no tienen clientela.

### ***La seguridad ciudadana***

Este problema aparece como número uno en la mayor parte de las encuestas urbanas que se realizan, ubicándose delante de la salud, la educación o el transporte.

Frente al fenómeno, la reacción del mercado inmobiliario ha sido rápida, pero pensada únicamente para las capas altas: la creación de las *urbanizaciones cerradas*, quedando desprotegidos los sectores populares.

La ubicación alejada, las bajas densidades, la falta de alumbrado público, la falta de señalización vial y la total ausencia de policía han hecho que en los barrios populares la sensación de inseguridad crezca enormemente.

Se trata de un tema que constitucionalmente está dividido en los tres niveles de gobierno. Al igual que la salud y la educación, el caos es total, y la responsabilidad se diluye. Hasta ahora no se ha podido trabajar en un verdadero plan de seguridad ciudadana que involucre al gobierno en su conjunto ni, obviamente, a los vecinos.

## **Estado y mercado frente a la pobreza, la segregación y la exclusión en el territorio metropolitano cruceño**

Seguidamente, se analizará no sólo cuál ha sido el rol del Estado y el mercado en los temas de creación de suelo urbano, vivienda y servicios, sino que se incidirá en el rol que ambos han jugado en conformar un territorio que recrea pobreza, segregación y exclusión. No se trata de echar culpas; de lo que se trata es de descubrir cuáles son las causas que hacen que esos factores socio-económicos negativos se reproduzcan, porque no se puede sostener, irresponsablemente, que la Región Metropolitana los ha superado y es la “locomotora del progreso”.

### ***Estado y mercado como actores en el tema de vivienda y territorio***

Con todo lo dicho hasta ahora, se pueden delinear cuáles han sido los roles que han cumplido el *Estado*, en sus tres niveles, y el *mercado*, en sus varias expresiones.

#### a) Rol del Estado en el tema

El Estado se ha involucrado en el tema de la vivienda y, en general, en los asentamientos urbanos, en primer lugar, mediante la construcción de la vivienda social a través del Programa de Vivienda Social y Solidaria, PSV, entre 2006 y 2013, y luego, ante las fallas detectadas, con su cierre, y la posterior creación de la Agencia Estatal de Vivienda AEVI, en 2011, pero que trabaja efectivamente a partir de 2014.

La AEVI ha insistido con el modelo CONAVI, es decir, el modelo tradicional de dotación de vivienda, diversificando la acción bajo las seis modalidades anteriormente descritas, pero manteniendo como foco la entrega de viviendas completas, construidas mediante contratistas y en terrenos baratos alejados de la actividad urbana y, en ocasiones, al margen de los planes directores de las ciudades o, a veces, incluso, fuera de los radios urbanos.

La entrega de la casa completa construida por una empresa entra en la lógica de la vivienda como mercancía, avanzando muy poco en los temas de construcción social de la vivienda, enfoque que considera la construcción de la vivienda como una oportunidad para crear comunidad, promover participación y crear conciencia ciudadana y autoestima.

Pero, además, el esquema se presta a dos desviaciones muy peligrosas: el negociado con las tierras y las empresas, por una parte, incluyendo la mala calidad de las obras pues los beneficiarios no tienen canales para fiscalizar, y por otra, en la utilización política y clientelar de la obra, la cual es “entregada” por la máxima autoridad como si se tratara de un regalo de la misma.

Al margen de ello, el BID y otras instituciones vienen insistiendo en que no se trata únicamente de la entrega de viviendas nuevas, pues la gravedad de la situación no está tanto en la ausencia de viviendas sino más bien en la mala calidad y escasas dimensiones de las ya existentes, que es hacia donde habría que concentrar los esfuerzos, con la amplia participación de los directamente interesados (Adler y Vera, 2018).

La otra forma de participación estatal ha sido mediante la fijación de límites y cupos de préstamos para la vivienda en el sistema bancario, medida que, por declaración unánime, ha beneficiado, sobre todo, a las clases medias y ha generado una burbuja inmobiliaria a nivel nacional, canalizando excesivos recursos a operaciones inmobiliarias que más que una solución al problema de la vivienda se asemeja a una masiva micro especulación con el suelo y la vivienda. Los sectores populares no han tenido acceso a estos créditos, por las condiciones que se exigen, y así lo han manifestado en distintos eventos.

A ello hay que añadir que en lo que el Estado ha estado totalmente ausente es en la formulación de políticas para el suelo urbano que pudieran paliar los excesos de la especulación, captar para el Estado y las comunidades algo de la plusvalía generada

y promover de varias maneras la integración social, evitando la segregación socio-espacial, que hoy se ha marcado enormemente por lo menos en la Región Metropolitana Cruceña. Es muy clara la total ausencia del Estado en el tema del suelo urbano, pues las únicas acciones, la Ley 247, de regularización de la propiedad, y el SPIE, nuevo sistema de planificación que define la creación de los planes territoriales integrales PTDI, apenas sí tocan estos temas.

Para concluir, se debe mencionar la actitud sesgada y a favor del capital inmobiliario que ha asumido en varias oportunidades la inversión pública. Paradójicamente, invierte allí donde el capital privado ya ha invertido, o peor, priorizan la inversión en áreas donde esa inversión favorecerá sólo al gran capital. Ejemplos sobran, pero mencionemos la avenida G77, 18 km de avenida sin habitantes, construida para favorecer a poquísimos propietarios; o el segundo puente al Urubó, no para favorecer al pueblo de Porongo sino para mejorar la conexión de la zona más cara; o la nueva autopista Santa Cruz-Warnes, construida al margen de todos los planes, que vincula justamente el parque industrial privado y la “Nueva Santa Cruz”, ambos proyectos de GEL; o el gobierno municipal, que construye su edificio justamente frente al “triángulo de oro”, en lugar de hacer esa inversión para generar plusvalía en zonas populares (ver Imágenes 9 y 10).

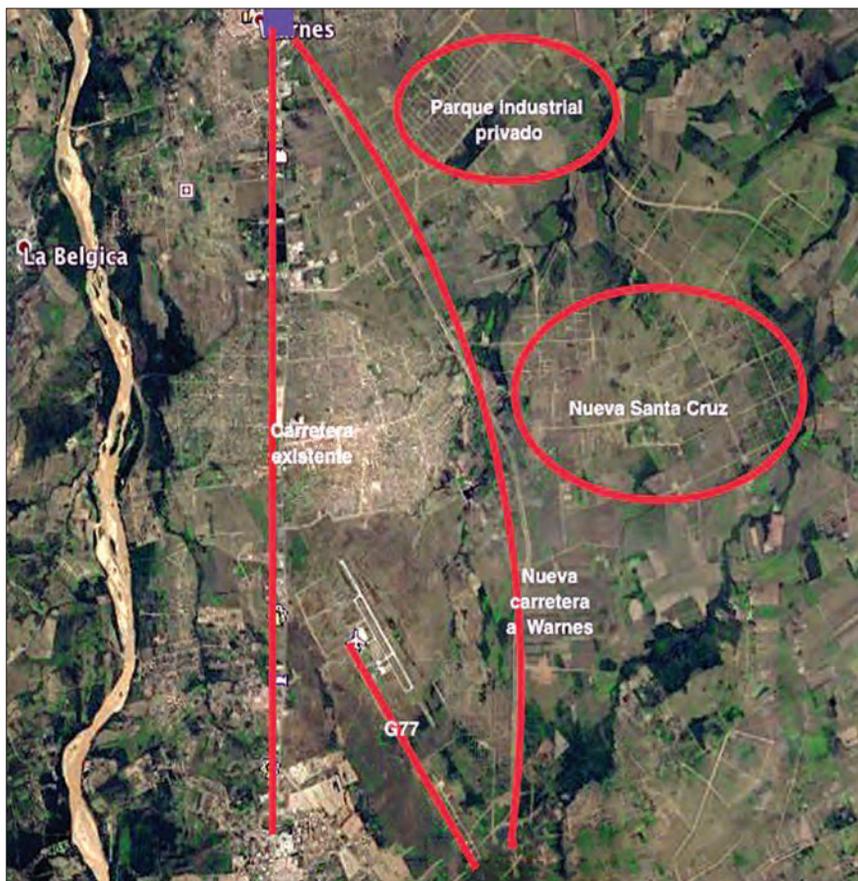
#### b) El rol cumplido por el mercado

El mercado inmobiliario ha trabajado con una “geometría variable”, para usar términos aeronáuticos, pues nace como un derivado de la actividad petrolera, con proyectos para las clases altas, como Equipetrol, Las Palmas (ex Golf Club) y Urbarí.

Su heredero, el Grupo Novillo, entre otros, cambia completamente el rumbo a partir de los años noventa: la enorme demanda de suelo urbano por parte de la inmigración, sobre todo andina, pero también de provincias cruceñas, es percibida por empresarios locales con fuertes lazos con la economía popular e informal como una gran oportunidad. Los Novillo/La Fuente saben captar ese potencial

## Imagen 9

Foto satelital de la avenida G 77, la nueva carretera a Warnes, la “Nueva Santa Cruz” y el parque industrial privado



y se lanzan a masivas operaciones inmobiliarias, a veces sin planos aprobados, otras veces con planos, en Santa Cruz pero también en los municipios aledaños. Son los primeros en entender la existencia de la Región Metropolitana, ciertamente antes que las autoridades departamentales y municipales. El secreto era ofrecer tierra barata, lejana, a plazos y con servicios mínimos, pero con posible plusvalía. El éxito de la maniobra, es decir, de ventas, fue a nivel nacional.

## Imagen 10

Foto satelital de la quinta municipal, el 2° puente al Urubó, el llamado “triángulo de oro”, el cambódromo, la G 77 y los cuatro pasos a desnivel sobre la actual carretera a Warnes



Este capital inmobiliario popular, y a veces informal, incursiona sobre todo en el suelo urbano, no así en la vivienda, que es dejada a los compradores y será normalmente autoconstruida. Y he aquí otra brillante deducción de los empresarios: saben que sus clientes son para la autoconstrucción diferida en el tiempo.

Paralelamente, Santa Cruz se va convirtiendo en una explosiva metrópolis moderna y globalizada, con una burguesía exigente y con una vasta clase media modernizante, que demanda soluciones más ágiles y modernas para responder a la demanda de la vivienda, que no sea la artesanal tradicional, como se había trabajado hasta

entonces: encargar el proyecto a un arquitecto y a una empresa la construcción en una modalidad “a medida”, que ya los tiempos habían superado.

Para dar respuesta a esa demanda surge el capital inmobiliario, con capacidad como para emprender proyectos de urbanización, pero también programas privados de vivienda básicamente para la clase media y media alta. Desde el inicio, el capital inmobiliario entiende las nuevas necesidades de esta clase, y ofrece lo que le parece es la demanda: status, seguridad y buen diseño urbano. Surgen así las urbanizaciones cerradas, operación mediante la cual el capital logra enormes plusvalías simplemente ofreciendo un muro con portón y guardia, unas cuantas áreas verdes bien cuidadas y un “club house”. *Plusvalía derivada de la segregación socio-espacial garantizada*: es la respuesta capitalista a una demanda mal atendida.

Claro que no todo es negativo. Se enfrentó una acelerada demanda de vivienda para la clase media que ni el Estado ni los mecanismos tradicionales iban a resolver, y mostraron rapidez, flexibilidad y oportunidad en su intervención, y es así que, una vez más, Santa Cruz mostró que poseía una burguesía capaz de diversificarse rápidamente.

Pero el mercado globalizado descubre otra cosa: al igual de lo que sucedió con las urbanizaciones populares, hay una clase media, alta y extranjeros deseosos de participar en el nuevo juego del “monopoly”, es decir, en el juego de la especulación, apropiándose de la previsible plusvalía. De esa forma, el fenómeno se infla para llegar hasta las más de 200 empresas inmobiliarias/constructoras registradas en la Cámara Inmobiliaria, Cadecocruz y Fundempresa, y llegar a urbanizar unas 56.000 ha<sup>25</sup>, hoy vacías. Es decir, se parceló lo suficiente como para cubrir la demanda de por lo menos hasta el año 2035, si no más.

---

25 Cifra dada por el Diagnóstico de la Región Metropolitana de la gobernación antes mencionado, a cargo de Claudia Canedo, 2019.

Para esta maniobra, no fueron suficientes las urbanizaciones: se cambió la escala, creando la imagen de “nuevas ciudades”, “Ciudad del Urubó”, “Nueva Ciudad del Urubó”, la “Nueva Santa Cruz”, etc. Es decir, se estaba hablando de intervenciones de escala urbana, pero sin la complejidad de usos y actividades de ésta.

c) El no reconocido aporte del otro actor: el de la autoconstrucción y el urbanismo informal

Todo lo dicho involucra a los dos grandes actores que son la base de este trabajo: el Estado y el mercado. Sin embargo, hay otra realidad que no es Estado, pero tampoco sigue todas las reglas del mercado, y es la realidad de la informalidad que se manifiesta en los “loteamientos”, o sea, la toma de tierras al margen del Estado y del mercado, proceso que, como se dijo, en Santa Cruz ha menguado mucho, pero que, sin embargo, se manifiesta claramente en la *autoconstrucción progresiva* que ha cubierto por lo menos el 50% de la demanda de vivienda en Santa Cruz, según sostienen autoridades municipales.

La falta de apoyo a la autoconstrucción progresiva ha sido la gran oportunidad perdida, sea para el Estado como para el mercado. Allí radicaba la gran demanda, allí radicaba el potencial político para quien los atendiera, allí radicaban las posibilidades de crear comunidad, ciudadanía y cultura política, lo que ha sido, y sigue siendo, una gran oportunidad perdida.

### ***Segregación socio-espacial y pobreza***

La Región Metropolitana Cruceña presenta porcentajes de pobreza relativamente más moderados que los del resto del departamento y del país. No hay duda de que la actividad económica de una Región Metropolitana genera muchas más posibilidades que el área rural o los pequeños centros provinciales.

En el caso de la ciudad de Santa Cruz de la Sierra, en su mancha urbana tradicional, la pobreza se concentró en las zonas alejadas del este y del sureste, fuera del 5° anillo, en los distritos denominados Villa 1° de Mayo, el Plan 3000 y el distrito 12, en tanto que la población de altos ingresos se orientaba claramente al norte y al noroeste, tendencia que se potenció con

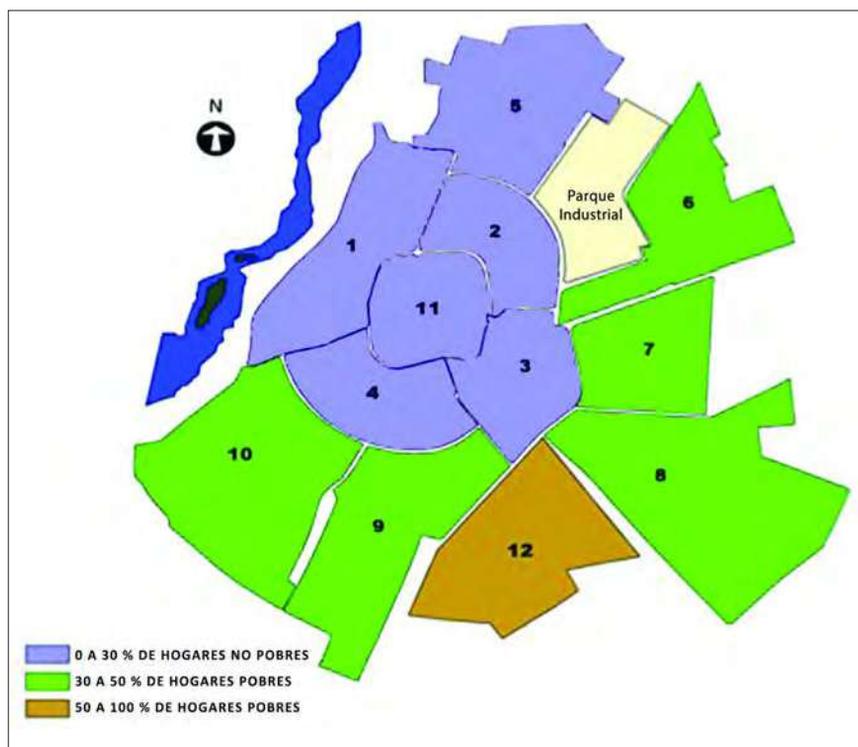
el puente a Porongo: esa es la situación hoy, potenciada, lamentablemente, por la inversión pública, como se verá más adelante (ver Plano 21).

De acuerdo a lo dicho líneas arriba, resulta imprescindible tomar muy en cuenta que, en general, y para toda la Región Metropolitana, hay dos características que se destacan cuando nos aproximamos a los datos y los planos que nos informan sobre pobreza y segregación: a) *la pobreza es sobre todo periférica y migrante*; y b) la ciudad es cada vez más una *maquinaria de segregación socio-espacial*.

- a) *La pobreza está muy ligada al tiempo de permanencia del ciudadano y al carácter de inmigrante*. Es decir, la pobreza se encuentra en zonas

## Plano 21

### Plano general de la ciudad de Santa Cruz con distritos de hogares pobres y no pobres

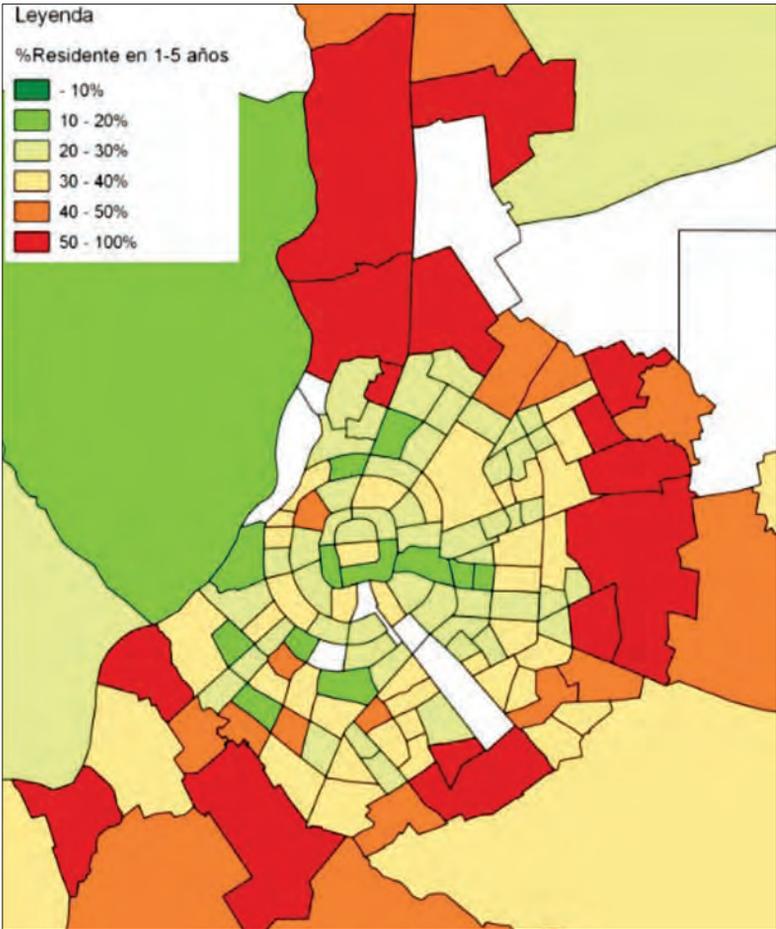


periféricas y de ocupación relativamente reciente, ocupación que, además, está compuesta mayoritariamente por población inmigrante, sobre todo de origen andino (ver Plano 22).

Esto indica que la población que llega tiene un elevado grado de pobreza, con muy pocas destrezas para la vida

**Plano 22**

**Región Metropolitana con ubicación de inmigrantes residentes de 1 a 5 años**



*Proyecto del Plan Maestro para la Mejora del Transporte del Área Metropolitana de Santa Cruz*

urbana, y se instala de forma precaria en terrenos muy alejados de los centros de atracción y actividad urbana. Los datos establecen que, afortunadamente y con el tiempo, Santa Cruz irá dando oportunidades y posibilidades, no a todos, pero sí a un importante porcentaje de esa población, que consiga un puesto de venta en un mercado, o por lo menos en una vereda comercial, o logre abrir su pequeño taller con lo que sepa hacer, o abra una pulpería, es decir, la existencia de un mercado, aun en el mundo informal, es lo que podría impulsar a este proceso de paulatina inserción y ascenso.

Y aquí habría que destacar la importancia que tienen las redes sociales de los inmigrantes, que los pueden recibir y ayudar: compadres, pobladores que migraron del mismo pueblo, afinidades culturales y productivas, y, por qué no decirlo, posibilidades de inserción en los mecanismos vecinales de participación. Los migrantes andinos son muy apreciados en los roles de “secretario de conflictos” o “secretario de actas”.

En síntesis, el “pobre” cruceño es mayoritariamente de llegada reciente, habita en zonas alejadas y sin servicios, tiene pocas destrezas para la vida urbana y, por tanto, desarrolla actividades todavía muy precarias.

Pero al lado de esta pobreza, digamos mayoritaria, está la pobreza de los grupos vulnerables, resultado de una fallida inserción por inexistencia de mecanismos públicos de apoyo: ancianos, mujeres jefas de hogar con muchos niños, niños en pandillas, drogo dependientes, minusválidos y enfermos terminales. En este caso, no hay la mirada optimista del grupo anterior. Estos grupos no tienen atención ni apoyo del Estado, y lo poco que hay proviene de la sociedad civil.

Si se revisa el Índice de Desarrollo Humano (IDH) para el país y para el municipio de Santa Cruz calculado para

el año 2016, se verá que este indicador es bastante más alto para Santa Cruz, con un valor de 0,827, mientras que el IDH para el país es de 0,774.

Dentro de la Región Metropolitana, todos los demás municipios están con valores inferiores al cruceño, pero de todas formas por encima del promedio nacional (ver Cuadro 20):

**Cuadro 20**  
**Índice de Desarrollo Humano de los**  
**municipios de la Región Metropolitana, 2013**

Municipio	IDH
Bolivia	0,774
Santa Cruz de la Sierra	0,827
Cotoca	0,789
Porongo	0,748
La Guardia	0,811
El Torno	0,791
Warnes	0,765
Colpa Bélgica	s/d

Fuente: Informe de Desarrollo Humano 2016, PNUD.

La medición de la pobreza con el método de las necesidades básicas insatisfechas, realizada hasta el 2012, da los resultados que se muestran a continuación (ver Cuadro 21):

Es importante anotar lo que se interpreta de este cuadro: la distancia en niveles de pobreza entre el municipio cruceño y los municipios restantes de la Región Metropolitana es enorme. Para Santa Cruz está rondando el 20%, mientras que en los otros municipios la población con necesidades insatisfechas está entre 40 y 50%.

También la indigencia casi no existe en Santa Cruz de la Sierra, mientras que en algunos municipios de la RM hay bolsones con necesidades insatisfechas entre 7 y 8%.

**Cuadro 21**  
**Población por situación de pobreza en municipios de la Región Metropolitana, 2001-2012 (en porcentaje)**

Municipio	Población con NBI en porcentaje		No pobre						Pobre					
	NB Satisfechas		Umbral		Moderada		Indigente		Marginal					
	2001	2012	2001	2012	2001	2012	2001	2012	2001	2012	2001	2012		
Santa Cruz de la Sierra	19	21	34	39	47	40	18	20	1	1	0	0		
Cotoca	45	43	11	16	45	40	43	40	1	3	0	0		
Porongo	79	53	4	23	17	24	53	44	26	8	0	0		
La Guardia	42	35	14	20	44	45	37	34	5	1	0	0		
El Torno	62	51	5	12	34	37	46	44	15	7	0	0		
Warnes	54	43	10	18	36	39	47	40	7	3	0	0		
Colpa Bélgica	39	39	14	20	48	41	36	34	2	5	0	0		

Fuente: elaboración propia con base en "Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana Cruceña" (Prado et al.,2019).

Como consecuencia de lo anterior, mientras en Santa Cruz de la Sierra hay 40% de población satisfecha, en los demás municipios no se supera el 20%. Grave desequilibrio. A todo ello, y como consecuencia de lo visto anteriormente, es imprescindible añadir al análisis el tema étnico.

Si bien en torno al 30% de la población de la RM, el inmigrante (fluctúa entre 26 y 38% en los varios municipios), el tema de autoidentificación como indígena es muy bajo, lo que está mostrando que en la RM se da un proceso de modernización en el cual, por lo menos cuantitativamente, el tema presenta un bajo perfil (ver Cuadros 22 y 23).

Comenta Isabella Prado, responsable de este cuadro:

“Los resultados prácticamente se han invertido, por lo que cabe cuestionarse en profundidad la adecuación, coherencia y consistencia de las leyes y políticas públicas destinadas a revalorizar a los pueblos originarios del país. Pareciera ser más bien que con la creciente urbanización, la ciudad “devora” las culturas indígenas”.

Pero los datos de autoidentificación de la EH-INE para 2017 son más alarmantes aún: sólo el 5,6% se identifica con una cultura indígena en Santa Cruz de la Sierra, el 14,7% en Cotoca y un 14,4% en El Torno, el municipio más rural y de inmigrantes de la Región Metropolitana Cruceña (ver Cuadro 24).

En síntesis, *el tema étnico no es el gran divisor de clases sociales*: lo es el origen migrante y el tiempo de permanencia en Santa Cruz. El migrante reciente tiende a ser pobre, mientras que el migrante antiguo, en la mayor parte de los casos, ha logrado encontrar su espacio, o incluso se ha enriquecido, gracias a su marcada cultura mercantil, aunque sea en la economía informal, que conforma más del 50% de la actividad económica.

**Cuadro 22**  
**Población según lugar de nacimiento en municipios de la Región Metropolitana, 2012**

Municipios	Absolutos				Porcentajes			
	Total	Aquí	En otro lugar del país	En el exterior	Total	Aquí	En otro lugar del país	En el exterior
Santa Cruz de la Sierra	1.454.740	1.049.539	371.816	33.385	100,0	72,1	25,6	2,3
Cotoca	45.519	33.390	11.711	418	100,0	73,4	25,7	0,9
Porongo	15.317	11.022	3.808	487	100,0	72,0	24,9	3,2
La Guardia	89.284	63.064	24.869	1.351	100,0	70,6	27,9	1,5
El Torno	49.652	31.055	18.168	429	100,0	62,5	36,6	0,9
Warnes	96.406	65.589	29.845	972	100,0	68,0	31,0	1,0
Colpa Bélgica	6.069	3.716	2.317	36	100,0	61,2	38,2	0,6

Fuente: elaboración propia con base en los datos del Censo 2012, Instituto Nacional de Estadística (INE).

### Cuadro 23

#### Bolivia: Autoidentificación indígena, 2001-2012

Año	Absolutos			Porcentajes		
	Total	Sí se identifica	No se identifica	Total	Sí se identifica	No se identifica
2001	5.064.992	3.142.637	1.922.355	100,0	62,0	38,0
2012	6.838.606	2.806.592	4.032.014	100,0	41,0	59,0

Fuente: elaboración propia con base en "Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana Cruceña" (Prado et al., 2019).

### Cuadro 24

#### Adscripción étnica en municipios de la Región Metropolitana, 2017 (en porcentaje)

Adscripción étnica (población 15+)	Santa Cruz	Cotoca	La Guardia	El Torno	Warnes
Indígena	5,6	14,7	6,6	14,4	8,7
No indígena	94,4	85,3	93,4	85,6	91,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: EH-INE, 2017.

- b) *El capital inmobiliario ha convertido a Santa Cruz de la Sierra en una maquinaria de segregación socio-espacial.* Ya se vio cómo la Santa Cruz tradicional, así como sus pueblos cercanos, eran territorio compacto y con bastante heterogeneidad étnica y de clase, como narra Gabriel René Moreno, heterogeneidad que no significa coexistencia paritaria sino mutua conveniencia: "El cambia tenía que vivir cerca de su patrón, para servirlo mejor".

Se vio también cómo varios factores jugaron para que se iniciara el proceso de segregación social en el espacio urbano. ¿Fue una necesidad que planearon las clases altas, el alejarse de los sectores populares, o fue el capital el que lo planteó para crear plusvalía a partir de nuevas localizaciones, antes rurales, para presentarlas

como “exclusivas”? Este estudio se orientará más por la segunda posibilidad.

Hay muchos factores que explican el inicio de la segregación físico-espacial en Santa Cruz. Se tratará de plantearlos ordenadamente.

El primer impulso se dio porque la nueva clase media, normalmente profesional, ansiaba adoptar como modelo de vivienda y de barrio el planteado por el Plan Techint: quería la casa con jardín, áreas verdes y buen equipamiento, cosas que no encontraría en el tejido tradicional cruceño, sin verde, con casas con galería y usos mixtos.

Esta necesidad es bien interpretada, primero, por los autores de Equipetrol, Las Palmas y Urbarí, en el oeste y noroeste de la ciudad, tendencia que se reforzará con la aparición de las urbanizaciones cerradas, todas ellas en el norte, y posteriormente con el “suburbio a la americana”, del Urubó, siempre en el noroeste, pero ya en otro municipio. Este último marcará el punto más alto de la segregación.

Equipetrol, de primera unidad vecinal construida según las nuevas normas, se convertirá en el centro empresarial urbano: “el triángulo de oro”, la zona más cara y exclusiva de la ciudad. Todos los hoteles de cinco estrellas se instalan allí, así como los más grandes malls, mientras que en vivienda, el Urubó atraerá a la gente más rica de todo el país (ver Gráfico 1 y Plano 17).

Mientras tanto, el sur y el sureste languidecen, y es que, comparadas con las zonas de auge, no logran atraer las inversiones importantes, que son las que dan “prestigio” para generar el proceso de modernización. El gobierno municipal invierte, pero sin imaginación y sólo en los servicios básicos que ya no son novedad y no atraen suficiente inversión privada. En torno a sus centros, se da un cierto desarrollo, con

las sucursales de bancos, cooperativas, supermercados, pero no es lo mismo, es un remedo de desarrollo, “es de segunda”, como indican los entrevistados. El brillo, con sus clases sociales privilegiadas, está en otro lado. No es extraño que en estas zonas no haya urbanizaciones cerradas, ni grandes torres de lujo, ni restaurantes gourmet, ni clubs de deportes sofisticados. La segregación físico-espacial está consolidada ya sea que el Estado o el capital hayan sido sus activos promotores. Son estos distritos los que en su propia periferia reciben a los pobladores más pobres del país, por lo que no es posible soslayar este tema en el análisis.

### **Otras maneras de medir la pobreza: la pobreza multidimensional**

La evidente limitación de los resultados que muestra el uso del NBI para medir la pobreza multidimensional conduce a dar una mirada a otras alternativas, pero primero es necesario detallar lo que el NBI no mide, o lo mide en forma distorsionada.

#### ***Los temas que el NBI no mide***

Los cuadros presentados hasta ahora muestran valores de pobreza inferiores a los del resto del país, pero si se visita los barrios precarios se puede percibir las enormes dificultades que esos pobladores, por ser pobres, están viviendo, pero que los indicadores del NBI no detectan, por ejemplo:

- La recurrente violencia psicológica, física y sexual intrafamiliar, con la presencia de padrastros, tíos y allegados.
- Niños pequeños que quedan solos en la casa porque la madre que es jefe del hogar y debe ir a trabajar. Si quedan encerrados, son frecuentes los casos de muerte por incendio, pero si no están encerrados corren graves riesgos.
- Existen familias con hasta siete hijos y muchas son madres solteras.

- A los niños se les dificulta el aprendizaje en edad escolar por carencia de estímulos afectivos, de conocimientos y la deficiente alimentación.
- En las calles de los barrios alejados son muy frecuentes los asaltos y robos, por las bajas densidades, la ausencia de alumbrado público y de policía.
- Desalojos de familias pobres, víctimas de mafias que falsifican papeles, con el apoyo de abogados, jueces, fiscales y policías corruptos.
- Como las vías troncales en las zonas alejadas no están señalizadas aunque son vías de tráfico pesado, son numerosas las víctimas, sobre todo de niños y ancianos.
- No hay estructuras vecinales de apoyo, sobre todo para jóvenes, que los puedan alejar de la droga, las pandillas y el abandono escolar.
- El transporte público, vital para su vida cotidiana por las distancias, si existe es irregular y consume un alto porcentaje del presupuesto familiar.
- El abastecimiento está también vinculado a este problema, con los mercados económicos muy alejados y con los precios de las pulperías que llegan al doble que los de los mercados centrales.
- Ausencia de oportunidades para el esparcimiento, la vida social y la adquisición de conocimientos que lo capaciten como ciudadano.
- Trabajo no asalariado o mal pagado derivado de explotación familiar o de la contratación de “aprendices”.
- La abierta manipulación política de los gobiernos municipales, que destruyen los liderazgos auténticos que surgen en los barrios, pues necesitan la sumisión de los mismos. Esa actitud coarta la participación vecinal y el interés por lo público.
- El mercado asistencialismo, clientelismo y chantaje de parte de las autoridades, sobre todo municipales, que le quitan

dignidad y autoestima al ciudadano, especialmente al que desea participar en actividades por el bien común.

Y habría mucho más, pero se va a detener este desordenado listado que muestra lo importante que es recurrir a otras formas de medir la pobreza, más relacionadas con la calidad de vida, y se lo hará acercándose al concepto de la *pobreza multidimensional*, trabajada por el CEDLA en una última publicación<sup>26</sup>.

Esta aproximación al estudio de la pobreza multidimensional está basada en una perspectiva de derechos humanos, con el fin de conocer quiénes son las y los pobres, cómo les afecta la pobreza y cuáles son sus principales causas. Se reporta que, en 2017, los pobres multidimensionales constituían el 61% de la población boliviana, lejos del 34% de pobres por ingresos establecido oficialmente. Considerando cuatro dimensiones: recursos monetarios y no monetarios (bienes del hogar, logro educativo y uso de internet); oportunidades (educación, salud, trabajo y empleo de calidad, vivienda y servicios básicos mejorados); poder y voz (participación política); y seguridad humana (alimentaria y física), se concluye que las violaciones a los derechos humanos se suman y causan un círculo vicioso de situaciones interrelacionadas que profundizan la pobreza, y que éstas se fundan, a su vez, en desigualdades y discriminaciones en los ámbitos de la producción, distribución y consumo, con gravísimas consecuencias en la dignidad de las personas. Así, los autores plantean que la identificación de los derechos negados a las personas permite indagar sobre las múltiples causas de la pobreza y su relación con el contexto político-institucional, económico y social, así como sobre las vías para la acción colectiva en favor de una mayor igualdad social, una cuestión que está relacionada a la construcción de una sociedad democrática.

---

26 *Desigualdades y pobreza multidimensional en Bolivia: una perspectiva multidimensional*, CEDLA, La Paz, 2019.

### **La aplicación del IPM a este caso**

El trabajo de CEDLA deja claro que la pobreza no se origina sólo por la falta de capacidades individuales para aprovechar los bienes y servicios de una ciudad, la pobreza también se origina en una dinámica socio-económica que *produce desigualdades*.

Asimismo, el trabajo mencionado plantea que las políticas públicas son las que generan con frecuencia las estructuras de desigualdad y discriminación que producen pobreza.

El Índice de Pobreza Multidimensional (IPM), en realidad, se nos presenta no sólo como la herramienta para cuantificar pobreza, sino más bien como herramienta para medir la *calidad de vida* en un determinado contexto.

Las diferencias que se obtienen, comparando la medición de pobreza a partir de los ingresos con los resultados de la aplicación, son notables (ver Cuadro 25).

### **Cuadro 25**

#### **Bolivia: comparación de la pobreza por ingresos y la pobreza multidimensional de las personas, 2012-2017 (en porcentaje)**

Año		Pobreza por ingresos	Pobreza multidimensional
2017	Pobre	34	61
	No pobre	66	39
	Total	100	100
2012	Pobre	37	58
	No pobre	63	42
	Total	100	100

Fuente: CEDLA, 2019.

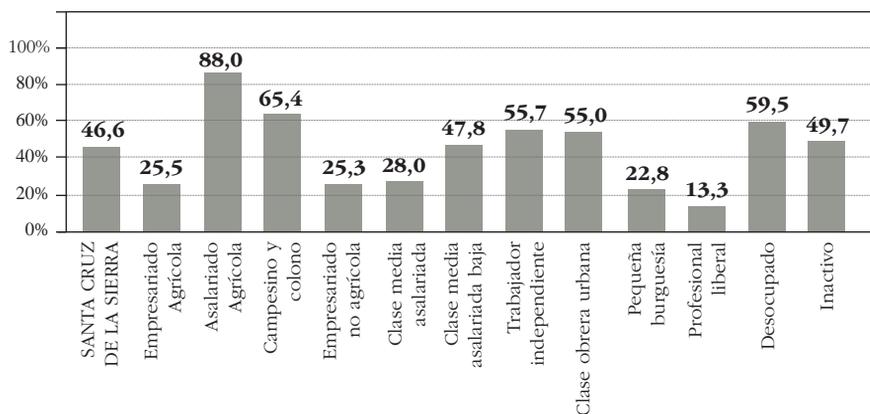
En lo que sí coinciden ambas maneras de medir pobreza es en que la incidencia o porcentaje de pobres multidimensionales es menor en los departamentos de Santa Cruz y Tarija, es decir, está por debajo del promedio nacional: Santa Cruz tendría 52,5% de pobres, a diferencia del 65,0% de Oruro, o del 68,5% de Potosí.

## Pobreza y clases sociales

Lamentablemente, las categorías que los censos usan no facilitan para nada la posibilidad de obtener un listado coherente de clases sociales según ingresos, pero tampoco que posean posibilidades de ser percibidas como clases, con su propia *visión de clase*, donde juega no sólo el aspecto económico sino también los aspectos superestructurales y la conciencia de clase como tal.

El siguiente gráfico, que calcula la pobreza por clases sociales, no se adecua a los fines de este estudio porque, por definición, hay clases sociales que son pobres y clases sociales que son ricas. Por ejemplo, no tendremos un empresario pobre, o si lo hay es por problemas totalmente secundarios, así como tampoco tendremos un obrero rico, porque esto supondría un cambio de clase social (ver Gráfico 4).

**Gráfico 4**  
**Personas pobres multidimensionales en el municipio de Santa Cruz, según clase social, 2017 (en porcentaje)**



Fuente: CEDLA, 2019.

De todas maneras, del gráfico de CEDLA sobre clases sociales y pobreza podemos apuntar otras conclusiones positivas. Veamos:

- La enorme diferencia entre empresario agrícola y empresario urbano no existe en este caso, es decir, en una Región

Metropolitana, pues el empresario urbano es también agrícola, es la “burguesía agroindustrial” que vive en la ciudad pero que posee grandes inversiones en áreas rurales. Por tanto, se debe hablar de empresarios definiéndolos como el vértice de la pirámide. No vale la pena poner porcentajes de pobreza en este caso. Esta clase social en una RM puede representar hasta un 5% del total de los hogares.

- b) Hay una clase media que, por definición, tampoco es pobre, e incluye profesionales liberales, asalariados de cierto rango, del sector público y/o privado y pequeños empresarios. Todos ellos están entre un 35 y un 40% de los hogares. Es el grupo que mueve la economía urbana formal. Esta clase media urbana puede ser “tradicional” o “emergente”, diferencia que ya no es económica sino cultural.
- c) Hay una clase media asalariada baja, trabajadores independientes o “por cuenta propia”, y obreros que conforman lo que José Luis Coraggio denomina la “economía popular” o sectores populares en vez de informales, en los cuales en todos los casos la pobreza multidimensional se encuentra entre 50 y 55% de sus miembros.

Lo dicho no está en contradicción con lo que plantea el trabajo de CEDLA, pero es otra manera de agrupar a los actores sociales de nuestra sociedad, y más en función de los objetivos de este estudio.

Volviendo al tema que se está tratando, es preciso anotar que todo el proceso de formación del capital y el mercado inmobiliario está obviamente en manos de ese 5% que conforma la clase dirigente, posee las tierras y el acceso al capital local, nacional e internacional que se ha requerido para poder acumular y generar plusvalía, utilidades y, por qué no, especulación inmobiliaria, la cual no está prohibida. Es, en todo caso, esta clase la que ha captado e intermediado los recursos externos que llegaron para alimentar el capital inmobiliario y sus operaciones. Esta clase social ha demostrado gran habilidad y

sigilo en la negociación y el aprovechamiento de esos recursos, en parte legales y en parte oscuros. Esta clase social es la que ha producido las nuevas áreas de generación de plusvalía, como el Urubó y las grandes urbanizaciones con lagunas artificiales, clubs y campos deportivos sofisticados.

En cambio, la clase media es la que en primer lugar se ha constituido en mercado para el nuevo capital inmobiliario, pues existía una gran demanda insatisfecha para el nuevo tipo de vivienda que el mercado ofrecía, sea en urbanizaciones o en departamentos. Esta clase social se ha orientado más a la compra de vivienda que a la compra de suelo urbano. La vivienda en hilera en una urbanización cerrada es su símbolo. Debe decirse, también, que buena parte de esta clase social, por su formación y capacidades, se ha convertido rápida y fácilmente en capitalista inmobiliario, cambiando de clase social: de clase media a burguesía. El proceso ha sido muy marcado y se pudo evidenciar en varias “historias de vida”, realizadas para este trabajo, constatándose, así, que esta clase media constituye un poco más de un tercio de la población de la Región Metropolitana Cruceña.

Por último, cabe señalar que los sectores populares han sido los que primero han reaccionado a la nueva realidad, que ya en los años noventa se habrían constituido en un gran mercado por la empresa de Novillo y otras, al punto de que no sólo compraron lotes en un primer momento para construir su vivienda, sino que lo hicieron también como forma de inversión, seguros de que ese mercado iría siempre en ascenso. Se produce, así, el proceso llamado del *capitalismo del centavo* o la especulación popular, cuyo principal perdedor es el pobre, que quiere comprar pero que para construir su vivienda debe comprar cada vez más lejos y cada vez más caro por la acción especulativa de sus mismos hermanos de clase.

Esta clase social no se ha visto beneficiada por programas ni públicos ni privados de vivienda y, al igual que hace 20 años, está enfrentando su problema en el esquema de la *autoconstrucción progresiva*, es decir, construye sólo su vivienda, sin asistencia técnica y en un largo proceso de años, que tiene un altísimo costo social. Además, ellos mismos, junto a

sus vecinos, son quienes deben lograr que la zona obtenga agua, energía eléctrica, transporte público, escuelas y centros médicos. Este proceso de autoconstrucción ha sido bien descrito en el libro *La producción social de la vivienda*: se trata de ese 50 a 55% de población de la Región Metropolitana Cruceña.

### ***Algunos aportes adicionales sobre el tema***

De las cuatro dimensiones del IPM, es fundamental introducir las dimensiones de “poder y voz” y “seguridad humana” en los estudios urbanos, que tratan de definir la pobreza como resultado de condiciones, por lo menos en parte, urbanas. En esa óptica, el tema del hábitat de la dimensión de “oportunidades” debería ubicarse en la dimensión de “seguridad humana”.

En síntesis, el planteamiento de la pobreza multidimensional induce a las siguientes consideraciones:

- a) Suponiendo que con recursos uno puede comprar los servicios que requiere, es evidente que las técnicas de definición de pobreza, considerada sólo como fenómeno económico, no se acercan a la realidad.
- b) Por otra parte, el poner demasiado énfasis en la existencia física de edificios para los varios servicios que debe prestar el Estado a nivel local, de acuerdo al requerimiento para calcular NBI, puede llevar a peligrosas conclusiones. Es verdad que es relativamente sencillo para los municipios construir escuelas, postas sanitarias y canchas de fútbol, con lo cual se sube los indicadores de NB satisfechas, pero no se analiza si con esos edificios se está efectivamente prestando un buen servicio. Debido a ello es que estos indicadores son peligrosos, y el municipio de Santa Cruz es un buen ejemplo.
- c) La vivienda no debe limitarse a su calidad y servicios. Es muy importante su ubicación en el contexto urbano y el rol que puede cumplir esta vivienda en la integración o segregación

de sus moradores. Además, cumple un importante papel en la construcción de la autoestima y el sentido de pertenencia a la ciudad, para no mencionar su importancia en el tema de la seguridad personal, de la misma vivienda pero también del barrio, es decir, del hábitat.

- d) En la dimensión “poder y voz”, es muy importante tomar en cuenta que a partir de la Ley de Participación Popular, que territorializa la participación, las juntas vecinales y otras agrupaciones vecinales podrían cumplir un importante papel en la participación política, sin embargo, esa posibilidad está cooptada por el poder político municipal, que no permite ese canal de participación por temor a ser controlado y fiscalizado.
- e) En la dimensión “seguridad humana”, subdimensión “soberanía alimentaria”, se puede pensar que, sobre todo en Santa Cruz, ya no se trata de un tema cuantitativo: el cruceño come muy mal. Valga como ejemplo que el 12% es diabético porque se consume alimentos chatarra de producción industrial y el hogar dejó de ser el lugar en el que se aprende a comer sano. Entre los indicadores se debería incluir “qué come”, además de cuánto.
- f) Quedan observaciones con referencia a pobreza y clases sociales, con una propuesta de revisar la distribución de las clases sociales de una manera más cercana a la realidad.

En conclusión, la medición de la pobreza multidimensional es una herramienta fundamental para poder *medir mejor la calidad de vida urbana* pues introduce el concepto de acceso a bienes y servicios como una dimensión físico-espacial, típica del urbanismo, además de que permite ver mejor y medir cuál es el aporte estatal y cuál el aporte del mercado en la búsqueda de esta calidad de vida.

# **EFFECTOS AMBIENTALES DE LA EXPANSIÓN INMOBILIARIA**



Como se vio en el primer capítulo, a tiempo de formular el marco conceptual y metodológico, todo asentamiento humano que se produce para satisfacer las necesidades humanas modifica de una manera u otra el medio físico-espacial en el cual se desarrolla, generando cambios en el mismo. Esta relación entre la actividad humana y el medio físico en el que se desarrolla es materia de estudio de la *ecología urbana*.

En este caso, tenemos el tema bastante bien definido y acotado: vastas áreas rurales situadas en el área de influencia de Santa Cruz de la Sierra y de las cabeceras municipales han sido embestidas por un marcado proceso de dispersión urbana, con muy bajas densidades y sobre todo en función de la búsqueda de la plusvalía que se genera por el paso de ser áreas rurales a áreas urbanas.

Esta operación, si bien en parte responde a una demanda real, por la forma caótica y desregulada en que se produce debido a la ausencia total del Estado, tiene enormes costos sociales en términos de la segregación socio-espacial que genera, y económicos en términos del encarecimiento de la tierra para la vivienda, sobre todo para los sectores populares. Se trata de una expansión marcadamente especulativa.

En este capítulo se intentará definir cuáles son los efectos ambientales de esta forma de expansión urbana, típica, por otra parte, de metrópolis emergentes inmersas en tempranos procesos de globalización y débil institucionalidad.

## La contaminación del aire

La limpieza del aire, fundamental para una vida humana saludable, se ve comprometida, en este caso, por tres factores en los cuales hay pasividad del Estado y del mercado:

- a) *Cbaqueos e incendios forestales en el departamento*, que son fruto de la manera arcaica de hacer agricultura, quemando todo el material desbrozado o quemando los troncos en los casos de bosques recién habilitados para la agricultura. Esta manera de hacer agricultura, cuestionada por expertos, se extiende cada vez más, produciendo grandes incendios forestales en todo el departamento. No debe olvidarse que el departamento de Santa Cruz es donde se produce la mayor deforestación en el país<sup>27</sup>.

Pero lo más grave, para el caso de este estudio, es lo que declaraba Yovenka Rosado, coordinadora del Programa de Prevención de Incendios de la Gobernación Cruceña, para el año 2018: “90% de los incendios y las quemas se dieron en el área metropolitana y no en áreas agrícolas, lo que pone en serio riesgo las estructuras civiles”.

El daño de esta contaminación es doble: por una parte, están los productos derivados de la combustión de materia orgánica, nociva y, según algunos estudios, incluso cancerígenas; y, por otra, están los millones de nanopartículas en suspensión por metro cúbico, partículas que, por sus dimensiones, penetran en las partes más profundas del pulmón, de donde no es posible extraerlas, por lo que su efecto es acumulativo en los años.

En septiembre del 2018, la unidad municipal responsable

---

27 “A partir del *Monitoreo anual de la deforestación*, que se realiza desde el año 2012 hasta el 2017, se evidencia que el departamento de Santa Cruz presenta la mayor deforestación con 79% (1.044.304 ha)”. “(...) durante el período 2016-2017, el departamento de Santa Cruz presentó la mayor superficie deforestada, con 452.178 ha”. (...) “Santa Cruz concentra el 82% y 81% de la deforestación total de la gestión 2016 y 2017, respectivamente, de las cuales 55% (2016) y 43% (2017) son ilegales y 45% (2016) y 57% (2017) son legales”. Ministerio de Medio Ambiente y Agua (2018).

de la medición de la calidad del aire catalogó la calidad del aire como “mala”, es decir, calidad 3, en una escala que va de la siguiente manera:

1. Buena.
2. Regular o aceptable.
3. Mala.
4. Muy mala.
5. Extremadamente mala.

Ha habido años con calidad de aire 4, y esta situación se prolonga durante los meses de julio, agosto, septiembre y casi todo octubre, por lo cual se puede decir que es una situación grave y crónica de salud pública que no ha merecido comentarios ni acciones del gobierno central y tampoco de los productores agropecuarios. Estos últimos se han arrogado el derecho de poner en riesgo la salud de 3 millones de personas sin que se les mueva un pelo, sin siquiera tomar en cuenta las opiniones de los expertos, como Roberto Unterladstaetter, que sostiene que es falso que la quema sea la mejor solución para la preparación de suelos, y ante el silencio cómplice del Estado y productores, la situación tiende a empeorar (ver Imagen 11).

La situación de los incendios forestales a nivel departamental el año 2019 es sumamente grave, supera los 2 millones de hectáreas en el departamento de Santa Cruz<sup>28</sup>, pero es una temática que va más allá del alcance de este trabajo, por no involucrar directamente a la RM.

- b) *Quema de basura y rastrojos en área urbana*, derivada de un mal servicio de recolección de residuos sólidos domiciliarios y la inexistencia de un servicio de recojo de rastrojos y restos de

---

28 De acuerdo a la Fundación Amigos de la Naturaleza, las áreas quemadas en el departamento de Santa Cruz —al 2 de septiembre de 2019— alcanzan a 2.067.329 ha, 1.209.231 ha en áreas no boscosas y 858.099 ha en bosque (FAN, 2019, p. 4).

## Imagen 11

### Focos de calor en Santa Cruz (página web de medio de comunicación)



poda, productos que, por ese inexistente servicio, son quemados por los vecinos, produciendo no sólo contaminación del aire sino también peligro de incendios urbanos. Debe hacerse notar que ese servicio estaba contemplado en el contrato con la empresa contratada, pero no se cumple.

Debe añadirse que lo más grave sobre este tema es el efecto de la llamada “limpieza de lotes”, es decir, el chaqueo y limpieza de las decenas de miles de lotes no construidos, los cuales cada cierto tiempo son limpiados de maleza, la cual es quemada en el mismo lugar. Este es otro efecto ambiental no deseado de los miles de “lotes de engorde”, o sea, lotes que no serán usados pero pesan sobre el balance ambiental de la ciudad. Demás está decir que son también un peligro como potenciales incendios, cosa que sucede con cierta frecuencia.

c) *La contaminación por combustión producida por más de medio millón de vehículos*<sup>29</sup> es, de hecho, un tema muy serio, sobre todo porque gran parte de esos vehículos, específicamente los de transporte público (micros y taxis), son viejos, a diésel y producen grandes humaredas mientras circulan, envenenando a toda la ciudad, no obstante que se paga por una “revisión vehicular” a cargo de la Policía de Tránsito que, por lo visto, no revisa absolutamente nada. Swisscontact regaló al gobierno municipal un enorme taller para revisión de vehículos que nunca funcionó y quedó sin uso por un problema de competencias con la Policía de Tránsito, lo que muestra otra de las ineficiencias del Estado en estos temas. Dicho sea de paso, un sistema eficaz para combatir la contaminación del aire es mediante los árboles, pero eso debe verse como un tema separado, pues tiene, además, otras connotaciones.

Pero más allá de lo común que puede ser este problema en todas las ciudades, es necesario vincular el caso que ahora se trata, con el crecimiento disperso y de baja densidad, del que es responsable el Estado, por no legislar y controlar, y también el capital inmobiliario, que actúa sin medir consecuencias.

La dispersión producida por el capital sin control del Estado es la que obliga a los ciudadanos a recorrer grandes distancias en vehículos privados o vehículos de transporte público (no estatal) y sin control adecuado. Hay pues, en este caso, un nexo directo entre el tema ambiental de la calidad del aire y el patrón extensivo de ampliación de la ciudad, escogido como más rentable por el capital y sin que

---

29 “El departamento de Santa Cruz tiene la mayor cantidad de vehículos a nivel nacional, con 33,6% (605.540 vehículos) respecto al total de autos que transitan por el país”. Instituto Nacional de Estadística (2018). Actualidad Estadística. “En 2017, el parque automotor de Bolivia alcanzó a 1.800.354 vehículos”, p. 6. Link <https://www.ine.gob.bo/index.php/prensa/boletines/actualidad-estadistica/category/204-parque-automotor-2018>.

el Estado, que representa a todos, haya fijado norma o límite alguno a esa opción. El aumento de los viajes en vehículos en la Región Metropolitana, que incrementa la emanación de gases tóxicos para la salud humana, es el costo ambiental de la dispersión.

## **Mal manejo del recurso agua**

Este es un tema muy importante y que presenta distintas facetas vinculadas entre sí: el agua potable de fuentes subterráneas y sus problemas de recarga de los acuíferos, el drenaje pluvial y la impermeabilización de los suelos:

- a) *Problemas en la recarga de los acuíferos*, única fuente de agua potable para la Región Metropolitana. Este fenómeno se presenta en los procesos descontrolados de urbanización como el que se vive en Santa Cruz, cuyo principal efecto es la vasta impermeabilización de los suelos por pavimento de vías, estacionamientos y edificaciones. Este fenómeno se hace más grave aun cuando se aumenta demasiado el índice de aprovechamiento del suelo (IA), es decir, cuando en los lotes individuales o en condominio se permite cementar, o sea, impermeabilizar un porcentaje excesivo del suelo, sin dejar superficies mínimas de suelo poroso que absorba el agua de lluvia.

Pero esto se torna aún más grave cuando se permite la urbanización de suelos arenosos que trabajan activamente como esponjas. Es el caso de la aprobación de urbanizaciones en plena Pampa del Cuyabo, en Porongo (ver Plano 23), en suelos altamente porosos que son parte importante de las áreas de recarga de los acuíferos, y que por eso habían sido considerados no urbanizables por el PLUS.

También la deforestación es una gran enemiga de la recarga de los acuíferos, al quitar la protección de los suelos a cargo de los árboles, que evitan que las aguas de lluvia escurran rápidamente, dando tiempo al suelo de absorberla.



cómo se piensa conducir las aguas de lluvia a los colectores troncales urbanos, y debe estar conectado con el plan maestro a nivel urbano metropolitano.

Lo que se ha podido observar es que, en muchos casos, los proyectos urbanísticos se elaboran sin tomar en cuenta la topografía del terreno y del lugar, por lo que el trazo de las calles y el amanzanamiento, con mucha frecuencia, no guarda relación con las cuencas naturales ni con los cursos naturales de agua. El resultado es que se interrumpen los cursos naturales que sigue el agua, produciendo inundaciones allí donde no las había y obligando a los propietarios a rellenar sus terrenos eliminando los cursos de agua existentes en los mismos. Esto es catastrófico para la ciudad y las soluciones que se deberán buscar a posteriori, serán intervenciones mucho más caras. Anecdóticamente, se ha sabido de alteños que han comprado lotes en Santa Cruz en planos sin curvas de nivel y sin siquiera ir a verlos. Grande ha sido su sorpresa al descubrir que sus lotes eran, en realidad, una quebrada o una profunda hondonada, un “curichi”. No obstante, el contrato señala que la empresa no se hace responsable por eventuales “eventos” que el lote pueda presentar.

Las estrategias que se usan para disminuir la inversión en drenajes, que implican cemento, buscan, sobre todo, hacer más permeables los suelos, con una serie de nuevas técnicas, o también construir lagunas y/o depósitos de regularización donde retener el agua de lluvia cuando esta excede la capacidad de los canales.

En síntesis, el mal manejo de las aguas pluviales, que genera o generará inundaciones, con alto costo económico y social, es fruto de la falta de planificación y control por parte del Estado, falta de actualización en los nuevos procedimientos y materiales y del descuido, y superficialidad de algunos empresarios, ciertamente no todos, que no incluyen

estos trabajos en sus proyectos o los ejecutan mal, como se puede ver en las siguientes fotos (ver Fotos 10, 11 y 12 e Imagen 12).

**Foto 10**

**Erosión hídrica por el mal manejo de la topografía y los suelos**



**Foto 11**

**Drenajes y pavimento destruidos antes de la entrega de la obra**



**Foto 12**

**Destrucción del pavimento por erosión mecánica e hídrica**



**Imagen 12**

**Curso natural de agua interrumpido por un dique para formar una laguna “privada”**



## **La deforestación urbana**

Este es, lamentablemente, el otro factor que deteriora el sistema ambiental, aunque exista la legislación para eventualmente impedirla.

Santa Cruz, en su planteamiento colonial, no tenía árboles en las calles, por la presencia más bien de las galerías, pero los patios de las casonas coloniales eran un verdadero microbosque, sobre todo de especies frutales.

El Plan Techint, al eliminar las galerías, crear avenidas con jardinera central, obligar al antejardín y a un lote relativamente grande, incrementó enormemente la arborización urbana, en espacio público y en espacio privado, por lo que a ese plan se lo llamó “ciudad jardín”. Se debe mencionar, con especial admiración, la enorme tarea de arborización que realizó don Noel Kempff con la alcaldía de la época.

Sabida es la función que los árboles cumplen en el tema ambiental, en especial para la purificación y limpieza del aire, así como para la regulación de la temperatura del mismo, funciones que son de extraordinaria importancia para la calidad del aire y que se aprecian cada vez más, mientras que, paralelamente, los árboles urbanos van desapareciendo. Hoy se elaboran detallados estudios para definir la cantidad de árboles por hectárea que necesita una ciudad con el fin de controlar la calidad y temperatura del aire.

Lamentablemente, los programas de plantación de árboles del gobierno municipal, en general, no son sostenibles, pues una vez puestos se olvidan del mantenimiento y tampoco están enfocados como *sistema arbóreo*, con una planificación que abarque el espacio y el tiempo para las acciones. Son acciones aisladas, coyunturales, en muchos casos simplemente como propaganda política, sin plan y sin convencimiento para cubrir metódicamente a toda la ciudad.

Es importante destacar que, consciente de su importancia, la sociedad civil se ha organizado en defensa de este prodigio de la naturaleza: es el *Colectivo Árbol*, agrupación ciudadana que está dedicada a la tarea de preservar el patrimonio arbóreo. Esa tarea le ha valido

muchos contratiempos, incluso juicios, pero continúan con mucha seriedad y apoyo de la sociedad civil (ver Foto 13).

**Foto 13**

**Colectivo Árbol, en defensa de los árboles urbanos**

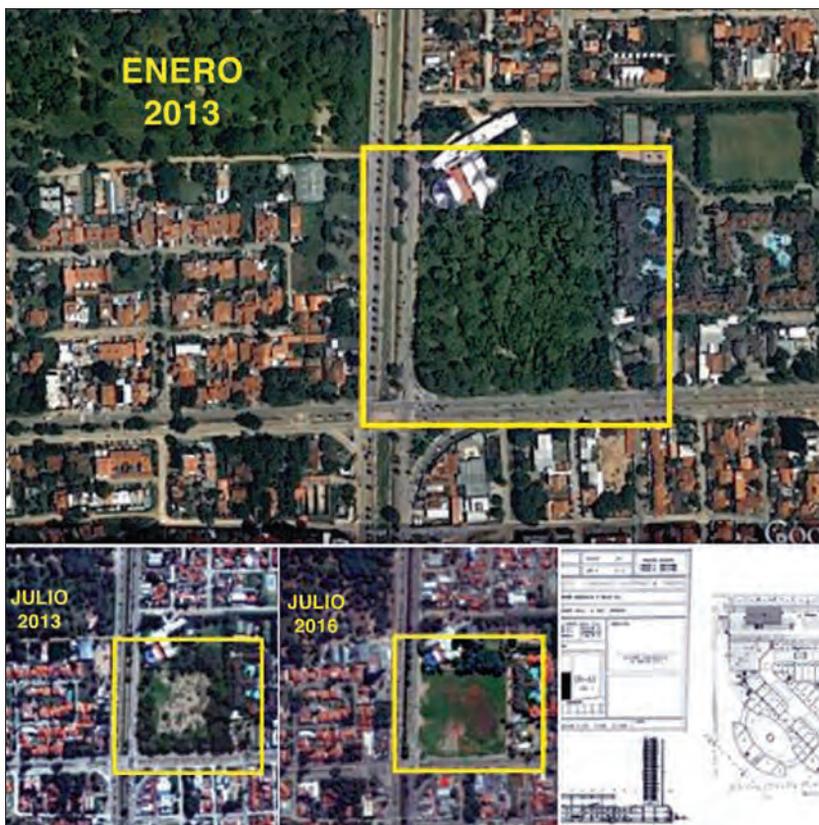


El Estado no está cumpliendo con esta tarea, pero la inversión privada también muestra una miopía que es preocupante. Hace un par de años, una empresa que proyectaba un centro comercial derribó, de manera innecesaria, absolutamente todos los árboles del predio, un bosque primario de unas 4 ha. La Alcaldía no hizo nada para impedirlo, como lo sostienen los del *Colectivo Árbol*, que alertaron oportunamente sobre el desastre que se preparaba (ver Imágenes 13 y 14)

Considerando el papel de regulador del clima que cumplen los árboles, varias organizaciones sociales solicitaron que los parqueos de los supermercados, enormes “parrillas” al sol, tengan una adecuada arborización para así, en vez de ser parte del problema, sean parte de la solución. A las empresas el tema no les interesó en absoluto, y la Alcaldía, o sea, el Estado, tampoco se movió.

## Imagen 13

### Deforestación urbana



*Deforestación de 4 ha, para luego dibujar árboles en el proyecto y proponer una arquitectura “verde” con árboles en el edificio central.*

En las nuevas urbanizaciones, sobre todo en las populares, lo primero que se hace al habilitar y/o comprar el área parcelada (innecesariamente, porque nadie construirá) es derribar todos los árboles, “por si acaso”.

### **La destrucción del paisaje y los ecosistemas**

El paisaje y los ecosistemas son patrimonio natural de la zona que deben ser protegidos. El paisaje de un territorio es la armoniosa

## Imagen 14

### Arquitectura “verde” con árboles en edificio central



combinación entre la presencia de elementos naturales, como son la topografía, el agua y la vegetación, con los elementos físicos introducidos por el hombre, como los edificios, la infraestructura y los servicios. Además, la gente misma forma parte, en realidad, del paisaje urbano. La manera en la que se logra conjuncionar esos elementos dará como resultado un paisaje caótico, ambiental y ecológicamente degradado y grotesco, o un medio ambiente en el que se perciba el respeto y el cuidado con el cual el hombre ha intervenido en su medio natural, valorizándolo y cargándolo de contenidos estéticos y culturales que harán que ese paisaje sea también expresión de una cultura local.

Nada de eso se ha respetado en la Región Metropolitana Cruceña, y las intervenciones han sido en muchos casos destructivas de los elementos naturales. Como antes se dijo, se destruye la vegetación y los árboles, se destruyen los cursos de agua, se destruyen las suaves colinas que marcan en algunos casos el paisaje, como

#### Foto 14

### Avenidas de la gran “Ciudad de Urubó Norte” en el municipio de Colpa Bélgica



en Porongo, y lo que se construye, en muchos casos, es de muy baja calidad (ver Foto 14)

El caso más ilustrativo de esta destrucción del paisaje es la construcción del edificio municipal en pleno parque urbano, contra la opinión de gran parte de la sociedad civil, a la cual incluso se reprimió con la violencia de grupos de choque del gobierno municipal cuando protestaban (ver Foto 15).

Se debe aclarar que, en realidad, se están creando dos distintos paisajes: 1) el de dentro de las urbanizaciones cerradas en condominio, donde el tratamiento paisajístico, si bien algo edulcorado y falso, es tomado en consideración pues forma parte fundamental del marketing “viva en medio de la naturaleza”. En esos casos, se preservan árboles, se destaca la topografía y se manejan las aguas pluviales para evitar zonas inundadizas, pero... 2) por fuera de la barda de la urbanización cerrada, la realidad es otra: bardas interminables que además de

## Foto 15

### El edificio municipal



*El edificio municipal, llamado, eufemísticamente la “quinta municipal” fue construido contra todas las normas y en pleno parque autonómico*

antiestéticas generan inseguridad ciudadana, falta de aceras, de alumbrado, de drenaje pluvial, etc. Esos espacios, teóricamente a cargo del gobierno municipal, quedan descuidados, como tierra de nadie, sin ningún atractivo y cuyo fin es sólo atravesar por ahí rápidamente. Es lo que Manuel Castells llama “no lugares”. Es la ciudad privada que surge ante el fracaso de la ciudad pública de origen grecorromano traída por los españoles (ver Foto 16).

En el caso de las urbanizaciones cerradas, no todas siguen los estereotipos del suburbio americano. Hay urbanizaciones, como, por ejemplo, las varias “Sevilla”, dirigidas a clase media, en las cuales es de destacar la valorización de los elementos naturales y el cuidado puesto en el diseño y calidad de los espacios comunes.

Si bien el capital inmobiliario ha logrado crear una imagen, un paisaje para hacer soñar a la gente y con la cual identificarse, para las clases altas y medias el Estado, ni en su versión populista nacional ni en su nivel local, ha logrado crear lo que podemos llamar un “paisaje

## Foto 16

### Panorama de los muros perimetrales en las urbanizaciones del Urubó, 2014



urbano popular”, que sea el modelo alcanzable para los sectores populares. Se incluyen en ese paisaje los grandes bloques de hormigón para los servicios, sobre todo escuelas, pero que son como platos voladores en medio de la pobreza y la precariedad. No son ni forman parte del típico paisaje urbano cruceño, que luce abandonado y marcado por el descuido y la pobreza.

Los barrios construidos por la Agencia Estatal de Vivienda, debido a su reiterativo diseño, tampoco logran crear una imagen de lo soñado: no hay creación de los espacios y las amenidades que deben acompañar a la vivienda, y el uso sin fantasía de la vivienda unifamiliar aislada, a estas alturas, cuando hasta las clases medias las han descartado, optando por la vivienda continua o en hilera, es preocupante.

Una mención aparte en la consideración de los paisajes relacionados al medio ambiente merece *la segura destrucción de la zona de amortiguación del Parque Nacional Amboró*, ubicada en el oeste de la Región Metropolitana. Un proyecto fuertemente impulsado por la

gobernación y el empresariado cruceño, además del gobierno central, es la carretera de conexión entre La Guardia y Buena Vista, carretera que pasa bordeando la faja de amortiguación del Parque Nacional Amboró (ver Plano 23).

El solo anuncio de la carretera ha hecho que el capital inmobiliario se lance sobre los campesinos y comunidades de la zona para comprar, de a buenas o de a malas, las enormes extensiones de tierra que serán valorizadas sin que el Estado recupere un centavo de la plusvalía que producirá la obra.

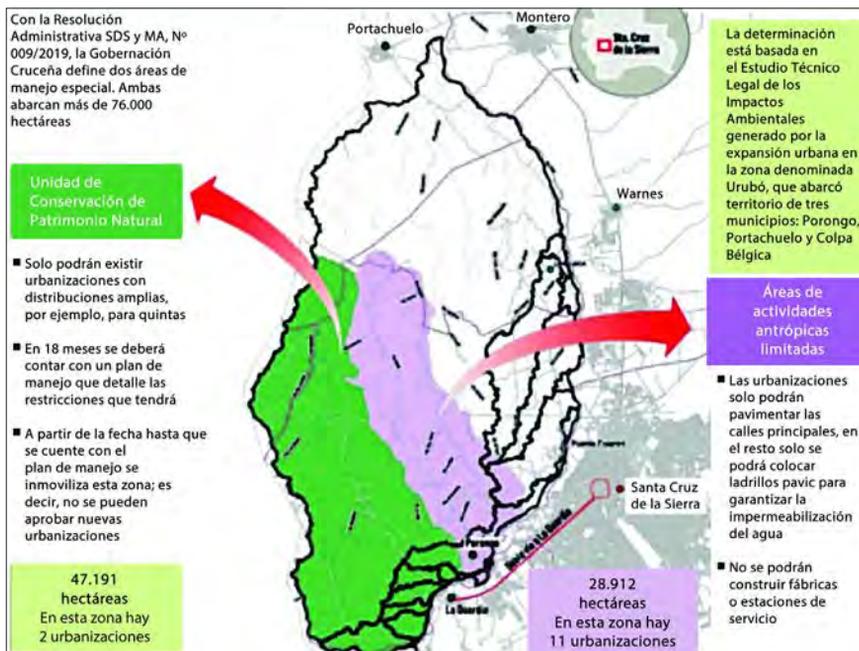
El resultado final es evidente: la deforestación de la faja de amortiguación, rica sobre todo en árboles frutales, como el achachairú, cuya fruta no ha sido hasta ahora industrializada y se vende por centavos en la corta época de producción. También es un hecho la penetración de coccaleros en esta faja, y que, sin duda, penetrarán en el parque mismo.

Se hace importante relieves algunos actores importantes que se han destacado en el tema ambiental urbano. Estos son:

- a) *La Gobernación de Santa Cruz*, la cual ha iniciado un prometedor plan para declarar pausa urbanística en 70.000 ha del municipio de Porongo, con el fin de proteger las aguas subterráneas, pero también para proteger los paisajes naturales. En ese plan se propone distintas estrategias para actuar, incluso en los casos en los que hay urbanizaciones aprobadas.
- b) *Las actividades de la plataforma por el medio ambiente*, y en especial el *Colectivo Árbol*, que forma parte de esta plataforma, son fundamentales para proteger y promover la preservación del medio ambiente cruceño.
- c) *Las valiosas investigaciones sobre los problemas ambientales*, derivadas del proceso de urbanización, entre las que destacan la del periodista Pablo Ortiz sobre el área metropolitana, y la del grupo organizado por Federico Morón, sobre la “Nueva Ciudad del Urubó”, en Porongo, y de la cual se han utilizado varias fotografías (Morón, et al., 2019) (ver Plano 24).

## Plano 24

### Áreas de manejo restringido en la zona Urubó (página web de medio de comunicación)



En este rápido repaso se puede evidenciar que ni el capital ni el Estado han respetado ni valorado adecuadamente el paisaje y el medio natural de la Región Metropolitana. El capital lo ha hecho con una visión totalmente circunscrita a los límites de sus propiedades, sin interesarse en el entorno, y el Estado, sencillamente, ni toca estos temas, en ninguno de sus niveles.

## Tratamiento integral de residuos sólidos domiciliarios

Este tema ha sido desarrollado al hablar de los servicios básicos para la vivienda, pues es una red de servicios a los domicilios, tal como el agua potable o la energía eléctrica, sólo que en lugar de

ser conducido por un ducto, es un servicio que se presta mediante vehículos. Se añadirá sólo algunos elementos como complemento.

Aunque se está tratando de avanzar, sobre todo por la vigencia de la Ley 755, que obliga a los municipios al tratamiento integral de los residuos sólidos domiciliarios. De todas formas, la situación sanitaria de las ciudades de la Región Metropolitana es aún dramática, debido a la falta de tratamiento de los residuos sólidos arrojados en botaderos a cielo abierto, a pocos pasos del área urbana o del río, sin ningún procesamiento, aunque ya se han descrito los esfuerzos que algunos de esos municipios están realizando para adecuarse a la ley.

Santa Cruz de la Sierra fue el primer municipio (y hasta ahora el único) que, con muchas deficiencias, introdujo el relleno sanitario, con la adecuada impermeabilización del fondo con membranas plásticas y la recolección de los lixiviados.

En el tema de la selección de los residuos en origen, que se considera fundamental para el reciclaje, lamentablemente, como se vio antes, no sólo no se ha avanzado, sino que se ha retrocedido. Esa operación debe cumplir dos propósitos fundamentales: 1) crear conciencia ecológica entre los vecinos, haciéndolos parte del proceso de selección; y 2) generar un empleo digno, formalizando el trabajo de los recolectores que ya se habían organizado, pero el gobierno municipal prefirió la opción de la selección en destino, perdiendo la oportunidad de hacer un trabajo de educación y cultura ambiental, cediendo ante el negocio que debe ser compartido con la empresa recolectora.

### **Grupos sociales más afectados por los efectos ambientales del proceso de expansión urbano-inmobiliario**

Obviamente, la ampliación indiscriminada del área urbanizada es promovida y, por tanto, favorece directamente a los sectores del capital inmobiliario, y los efectos negativos sobre el medio ambiente no les afectan porque se retiran del territorio una vez realizado el

proceso de urbanización, dejando los pasivos ambientales y las desventajas a los sectores sociales más desprotegidos, que en nuestro caso son los pobladores de las zonas periurbanas populares<sup>30</sup>, o los antiguos pobladores de las zonas rurales aledañas, atropellados por los nuevos eventos.

A continuación se presenta un listado de los principales efectos de la expansión en los grupos sociales de los cinturones de pobreza:

- 1) *Los barrios populares afectados por inundaciones*, problema no resuelto en la llanura cruceña, debido a que las nuevas urbanizaciones en toda la nueva Región Metropolitana, casi todas ellas cerradas, se construyen sin un plan maestro de drenaje, afectando con inundaciones a las zonas aledañas de pobladores tradicionales pobres, las cuales se drenaban antes de manera natural. Con las bardas y cierre de cursos de agua, son ellos los que quedan a merced de estas aguas pluviales “sin dueño”. Tampoco tienen el peso social o político como para poder reclamar y obtener acciones de las alcaldías, por lo quedan como claros perdedores, inundados, enfermos y perdiendo sus bienes cada año en la época de lluvias.

En las urbanizaciones populares, como en las de Novillo, los perjudicados con futuras y seguras inundaciones son los compradores, quienes han comprado sin verificar si el terreno reúne las condiciones adecuadas, que en muchos casos no sucede. En este caso, la causa de los problemas e inundaciones no se debe a las bardas sino a que los planos se han elaborado sin considerar la topografía ni los cursos naturales de agua, como ya se ha explicado.

- 2) *Inseguridad ciudadana en los sectores populares, derivada de*

---

30 Obviamente, en esta definición de “periurbano” no se incluye a las urbanizaciones cerradas, que son “periurbanas” pero tienen sus propios límites, sus propios servicios y, por ello, normalmente, no son afectadas por los factores que se mencionan, salvo excepciones.

*temas ambientales*. Se refiere a la inseguridad que crean los kilómetros de bardas sobre las calles, sin presencia humana, para quienes deben circular a pie. El municipio cruceño ha paliado este problema limitando la extensión de los muros ciegos de urbanizaciones cerradas, pero otros municipios de la Región Metropolitana no lo han hecho.

La inseguridad vial por falta de señalización en vías troncales pero periféricas, atravesadas por enormes volúmenes de tráfico, es otra causa de inseguridad ambiental que sufren, sobre todo, los pobladores de las periferias. Los gobiernos municipales no consideran prioritaria esa inversión y eso se manifiesta por los innumerables bloqueos y manifestaciones que hacen los vecinos cada vez que, sobre todo niños, pierden la vida atropellados por camiones o micros.

También la ausencia de alumbrado en los espacios públicos de las zonas periféricas, muy transitadas a pie por estudiantes, amas de casa y ancianos, crea gran inseguridad ciudadana.

- 3) *La contaminación de acuíferos por falta de alcantarillado*, en zonas alejadas, donde la población pobre se abastece de agua mediante pozos es un grave problema ambiental. Se ha verificado que los acuíferos están contaminados hasta los 80 y hasta 100 mts de profundidad en algunas zonas. SAGUAPAC tiene sus pozos a 400 mts.
- 4) *La basura* no sólo se queda sin recoger en los barrios pobres, pues allí no llega el servicio, sino que se incrementa con la basura que llega de las zonas de mayores ingresos por las deficiencias del servicio, y llegan así a formar parte en los barrios periféricos de los clásicos “microbasurales”, siempre en zonas donde los vecinos no tienen capacidad para reclamar o influir sobre las autoridades. De vez en cuando, la televisión les da cobertura y es la única oportunidad que tienen esos vecinos de ser escuchados.

- 5) *Humo e incendios* deben sufrir con frecuencia los vecinos de las zonas populares de menor densidad, o las comunidades semi rurales, debido a que los propietarios de las extensas zonas de “lotes de engorde” proceden a “limpiar y quemar” sus lotes baldíos, que permanecen sin uso, esperando mejores precios. Estas operaciones de quema no se realizan con el necesario cuidado y en muchos casos ponen en peligro la vida y los bienes de los humildes moradores tradicionales de la zona.



## **ALGUNAS CONCLUSIONES**



1. ***El surgimiento del capital inmobiliario cruceño tiene sus raíces en la cultura profundamente liberal*** de las élites cruceñas, cultura que nace de sus peculiares formas de producción, se expresa en el manifiesto de 1904 y se consolida con su ***experiencia de la goma***, que la puso a contacto con el comercio internacional.
2. ***El acceso de Santa Cruz a la modernidad en los años sesenta***, como opción cultural, en el marco de un modelo de desarrollo y un marco institucional descentralizado, caracterizado por la presencia del Comité de Obras Públicas, el Consejo del Plan Regulador y las cooperativas de servicios, entre otros, y que actuaron con recursos propios, amplia participación ciudadana y escasa presencia de vida político-partidaria, con el potenciamiento de la clase media, sobre todo profesional, es otro factor que explica el desarrollo urbano como parte de un proceso de modernización.
3. En pocos años, Santa Cruz tuvo la ***capacidad de generar un importante capital inmobiliario***, así como un extenso mercado inmobiliario que ha captado recursos del país y del exterior. Esta operación no hubiese sido posible sin la ***capacidad para la diversificación*** que ha mostrado el empresariado cruceño, que ha sabido aprovechar hábilmente

los factores nacionales y locales que confluían para producir un auge inmobiliario, generando, como en el pasado con otros temas, un verdadero movimiento de desarrollo local y no un enclave dependiente sólo de factores externos.

4. Este capital inmobiliario ha permitido pasar, en 40 años, de la construcción auto-producida tradicional de los barrios populares, a la producción mercantil simple del modelo de los años sesenta, en que el proyecto era “encargado” a profesionales, a la **producción capitalista que, mediante empresas, entrega el producto estandarizado y completo**, ya sea de vivienda unifamiliar, departamento, oficinas o comercio, que caracteriza hoy al mercado.
5. **El capital inmobiliario popular fue visionario pero mal planteado.** Este capital, en su versión popular de los años noventa, ante la ausencia del Estado, supo captar y satisfacer la gran demanda de suelo urbano barato de esa época, anticipándose a la metropolización, pues incursionó en varios municipios aledaños, proponiendo soluciones masivas inicialmente informales, por no decir ilegales y leoninas, ante el silencio del Estado en sus tres niveles. Lo lamentable es que se trató de operaciones meramente comerciales, que no aportaron nada a la planificación urbana ni a la organización de la comunidad, iniciando, más bien, el proceso de dispersión urbana que con los años se haría crítico.
6. **De la modernidad al neoliberalismo.** El ciclo cruceño de la modernidad se agota cuando el Estado corta la experiencia descentralizada de la Corporación de Desarrollo. La Ley 1551 interrumpe la experiencia de la planificación urbana conducida por el Consejo del Plan Regulador y el capital comienza a asumir el liderazgo en Santa Cruz.
7. **El urbanismo neoliberal.** El capital y el mercado van hasta donde les permite el Estado. Esta expansión se ha encontrado frente a un Estado en los hechos neoliberal, totalmente carente de políticas de suelo urbano, para el cual, temas como

el ordenamiento urbano, la recuperación de la plusvalía y la especulación inmobiliaria, le eran totalmente ajenos. En los hechos, se ha tenido lo que se llama un “urbanismo desregulado”, típico de los años noventa, que ha sido hábilmente aprovechado por el variopinto neo-capital inmobiliario.

8. ***En los sectores populares, las intervenciones privadas han sido casi exclusivamente de venta de suelo urbano***, que es el que mejor rinde, dejando la vivienda al comprador, quien enfrentaba su problema con la auto-construcción progresiva, que duraba muchos años y sin cooperación alguna de las alcaldías ni las universidades, salvo casos muy aislados. Se ha perdido una gran oportunidad de aportar, mediante la auto-construcción asistida, a la formación ciudadana y a la creación de espíritu de comunidad.
9. ***La clase media***, insatisfecha por la falta de soluciones adecuadas a los problemas urbanos y del hábitat por parte del Estado, ***fue importante mercado para el nuevo capital inmobiliario***, que se consolidó con propuestas nuevas, como las urbanizaciones cerradas con vivienda en hilera, que apelaban a la seguridad; las urbanizaciones suburbanas, que apelaban a temas ambientales y paisajísticos; y las torres de departamentos, que apelaban a la practicidad. Sin embargo, todas siempre especulando mucho sobre el suelo y, por tanto, prolongando demasiado los viajes vivienda-trabajo de sus habitantes.
10. ***Nada de eso fue ofrecido por el Estado***, que siguió insistiendo en pequeños programas de vivienda unifamiliar aislada, la tipología menos adecuada para la nueva ciudad, y también muy alejadas de las actividades urbanas, sin políticas previas de suelo que podrían dar una ventaja en cuanto a precios y sin poder llegar a las capas más necesitadas, las mismas que hasta hoy se sienten totalmente excluidas de esos programas.
11. Conforme avanzaba el proceso, y ante la inercia del Estado, ***el mercado inmobiliario fue convirtiéndose cada vez***

**más en una máquina de segregación socio-espacial**, pues esa es una forma adicional para generar plusvalía: la pobreza se concentró al sur y sureste y el auge se concentró en el norte y el noroeste, marcándose, así, la dualidad de la ciudad. La descentralización por distritos, tímida e incompleta, ha paliado en algo ese proceso pero no ha sido suficiente, pues cada distrito ha generado su propia periferia pobre.

12. **El Estado no sólo no hizo nada ante este proceso de segregación**, más bien lo incentivó y consolidó, concentrando las inversiones “de prestigio” en el norte y noroeste: el edificio municipal, el cambódromo, la avenida G77, otro puente sobre el Piraí, etc. Es decir, en la fase del capitalismo inmobiliario maduro, el Estado, en los hechos, se alía con el gran capital creando sinergia con éste.
13. **El territorio, dejado en manos sólo del mercado**, ha generado utilidades a quienes compraban para hacer negocio, pero ha perjudicado enormemente a las clases medias y sectores populares que compraban para construir su vivienda, los que han tenido que vivir en zonas alejadas y con deficientes servicios.
14. **La segregación es sobre todo del recién llegado**. Dado el dinamismo de la economía cruceña, la segregación está en función del tiempo de permanencia en la ciudad: los recién llegados, migrantes, mayormente pobres y excluidos, se asientan en zonas alejadas y sin servicios. Poco a poco, conforme se logran insertar en la actividad económica, casi siempre informal, van mejorando su localización o su mismo barrio se va consolidando.
15. **Es enorme la distancia en niveles de pobreza entre el municipio cruceño y los municipios restantes de la Región Metropolitana**. Para Santa Cruz, se está rondando el 20%, mientras que en los otros municipios, la población con necesidades insatisfechas está entre 40 y 50%. Asimismo,

la indigencia casi no existe en Santa Cruz de la Sierra, mientras que en algunos municipios de la RM hay bolsones con necesidades insatisfechas entre 7 y 8%. Grave desequilibrio.

16. Se ha verificado que ***esta pobreza puede ser mejor entendida y medida con el método de la pobreza multidimensional***, más que por ingresos o por NBI, porque ni los ingresos, ni la presencia de escuelas y postas sanitarias, por citar algunos de los servicios, miden temas que son fundamentales para la vida urbana, como la seguridad personal y familiar, la alimentación adecuada, el acceso a los servicios de calidad que debería proveer la ciudad, lo cual involucra distancias aceptables y buen transporte público, ni, por último, sus derechos ciudadanos para participar y hacer escuchar de alguna manera su voz. En conclusión, pensamos que la medición de la pobreza multidimensional es una herramienta fundamental para poder medir mejor ***la calidad de vida urbana***, pues introduce el concepto de acceso a bienes y servicios como una dimensión físico-espacial, típica del urbanismo, además que permite ver mejor y medir cuál es el aporte estatal y cuál el aporte del mercado en la búsqueda de esta calidad de vida.
17. En cuanto a la vivienda, ***más que cantidad de unidades, el problema es el hacinamiento***. Si bien esta se presenta relativamente bien atendida por los servicios públicos, comparada con los valores del resto del país, la forma de medir su calidad por materiales de piso, paredes y techo no parece que se adecúe a la realidad metropolitana y más bien tiende a esconder el grave problema del hacinamiento y la promiscuidad, que son la base de los problemas de la violencia intrafamiliar.
18. ***Los programas de vivienda popular tienden a concentrarse en la cobertura del déficit cuantitativo***, con un enfoque de producción de una mercancía, cuando la realidad

(y el consejo del BID) señala que los principales déficits son cualitativos y que se debería aprovechar de la satisfacción de la necesidad de vivienda para que esa acción sea también parte de una estrategia de formar comunidad y formar ciudadanos.

19. ***Falta de apoyo a la auto-construcción progresiva que se desarrolla en años***, en todos los municipios de la Región Metropolitana, ante la total ausencia de apoyo del Estado, no obstante que esa sea la forma como el tema de la vivienda es resuelto por la mitad de la población de la RM.
20. ***La falta de apoyo a la auto-construcción progresiva ha sido la gran oportunidad perdida tanto para el Estado como para el mercado***. Allí radicaba la gran demanda, allí radicaba el potencial político para quien los atienda, allí radicaban las posibilidades de crear comunidad, ciudadanía y cultura política. Ha sido y sigue siendo una gran oportunidad perdida.
21. ***Es buena la cobertura de servicios públicos básicos*** de agua y energía eléctrica, aunque es evidente que los mismos no son prestados por los municipios ni el Estado central sino por cooperativas de servicios creadas bajo la filosofía del Comité de Obras Públicas. No se sabe cuál sería la situación si los mismos estuviesen en manos del Estado.
22. ***Existe aporte externo de capital de magnitud desconocida***. Se ha comprobado que no hay relación entre las dimensiones del capital local e incluso nacional en todas sus ramas de actividad, incluyendo la cartera de bancos, con el monto total de las inversiones en ejecución o previstas para el corto plazo en el rubro de la urbanización y la vivienda. La única explicación para ese vacío es la llegada masiva de capitales externos al capital local y la región, los mismos que se han invertido en urbanizaciones y viviendas no de manera directa como empresas sino mediante compra de acciones, participación como socios y/o inversionistas o compra de

bienes inmuebles. No ha sido posible determinar montos y orígenes de esos recursos y, como en la física cuántica, se sabe que existen pero es imposible medirlos.

23. ***No se ha observado la llegada de las grandes empresas globales “desarrolladoras”***. No cabe duda de que Santa Cruz ha atraído capital externo para el sector inmobiliario. Por los grandes recursos invertidos, ***Santa Cruz se habría convertido en un nodo de la red de ciudades globales***, como lo plantean las teorías de Saskia Sassen. Sin embargo, eso ha sucedido sólo en el ámbito de las inmobiliarias que comercializan inmuebles, las cuales trabajan mediante franquicias, sin presencia real en el territorio, es decir, que los recursos entran como “capitales oportunistas” para compra de acciones en las empresas locales o como inversión o compra de productos, mas no como empresas. No hay una sola empresa urbanizadora que figure entre las 100 principales aportantes al fisco, según una lista publicada en estos días.
24. ***El suelo sólo como mercancía***. El crecimiento urbano metropolitano que se ha estudiado ha sido disperso, desarticulado y de bajísima densidad, sea en su versión popular o en su versión para altos ingresos. Este patrón de desarrollo, llamado “en archipiélago”, imposibilita la dotación racional y eficiente de la infraestructura urbana y los servicios públicos y sociales esenciales, y tiene como única explicación el carácter especulativo de esas inversiones, que han convertido a todos en “micro-especuladores” que compran no para construir sino para ganar vendiendo más caro. En términos del marxismo clásico, el suelo urbano pasó de ser un *bien de uso a ser un bien de cambio, una mercancía*, con la que se ha especulado, desde las empresas inmobiliarias a las élites, hasta los gremialistas de El Alto. El resultado es la presencia masiva de las llamadas “urbanizaciones fantasma”, sin habitantes ni construcciones.

25. ***No ha sucedido lo mismo con la construcción***, que tiene aún espacio para crecer, tomando en cuenta el crecimiento demográfico y el mejoramiento de los ingresos. Esto vale, sobre todo, para los sectores populares, para los que faltan ofertas serias del Estado pero también del mercado. Las acciones de la AEVI son irrelevantes ante la magnitud del problema y, sobre todo, no alcanzan a la población que más ayuda necesita. Sus exigencias lo convierten en un mecanismo sólo para las clase media y media baja.
26. ***La especulación inmobiliaria perjudicó la producción***. El precio que se ha pagado por esta macro maniobra especulativa se puede medir en la masiva desviación de recursos que podían haber servido en actividades productivas o de servicios y en el aumento producido en el precio del suelo, que ha perjudicado enormemente a quienes sí querían construir de inmediato, siendo víctimas de este perverso mecanismo especulativo.
27. ***Sólo una pausa urbanística podría frenar la furia urbanizadora***, que ha sido tan extrema y que ha parcelado superficies en cantidades que serían suficientes para albergar la población prevista hasta el 2035 y más, con densidades todavía relativamente bajas. Hoy se tienen más de 100.000 ha urbanizadas o en proceso, y el 2035 existirán 3 millones de habitantes. Dentro de 15 años la densidad será de apenas 30 habitantes por hectárea.
28. ***El desastre ecológico, ambiental y urbanístico es otro alto precio pagado***, que muchas de estas intervenciones han provocado, con erosión de suelos, masiva destrucción de bosques, frutales, quintas productivas tradicionales, cursos de agua y del paisaje, así como campesinos desalojados y creación de nuevos basurales.
29. ***Se están generando problemas en la velocidad de recarga de los acuíferos***, única fuente de abastecimiento de

agua potable para toda el área metropolitana, por el exceso de impermeabilización de suelos que acompaña a las obras de urbanización, sobre todo si son inútiles.

30. ***La burocracia y la corrupción pueden explicar, en parte, cómo se ha producido el desastre ambiental,*** cuando el Estado, en sus tres niveles, dice aplicar una planificación y reglamentación ambiental rigurosísima —de los tiempos del Presidente Sánchez de Lozada—, exigiendo ficha ambiental hasta para el alquiler de un comercio o la construcción de una pequeña vivienda. Según la versión de casi todos los desarrolladores, sin importar si se cumplen o no, esas normas son sólo un instrumento más para la extorsión de los empresarios, quienes deben pagar enormes sumas para que sus trámites avancen. La queja se amplía a todo el proceso de aprobación de planos, que puede demorar años y, en general, está a criterio del funcionario de turno, que “interpreta” la norma según su propio interés y criterio. Estos retrasos implican millones para los inversionistas, pero eso no parece interesar a la burocracia estatal.
31. Al no existir un Plan de ordenamiento territorial de la Región Metropolitana, JICA fue contratada para elaborar un plan maestro de transporte para toda la RM, y ha tenido que trabajar en planes a largo plazo basados exclusivamente en los megaproyectos diseñados por el capital inmobiliario, sin participación del Estado. ***El futuro de la Región Metropolitana ha sido creado por las empresas, no por el Estado ni el ciudadano.***



# BIBLIOGRAFÍA

**ADLER, Verónica y VERA Felipe**

2018 *De pensar la unidad a construir la ciudad*. Washington, BID.

**AGENCIA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL DEL JAPÓN - JICA**

2018 *Proyecto de Plan Maestro para la Mejora del Transporte del Área Metropolitana de Santa Cruz*. Gobierno Autónomo Departamental de Santa Cruz, Bolivia

**AUTORIDAD DE SUPERVISIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO – ASFI**

2018 *Memoria Institucional*

**CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN DE SANTA CRUZ- CADECOCRUZ**

2018 *Censo de la construcción*. Observatorio Urbano (OBU). Santa Cruz, Bolivia

**CANEDO, Claudia**

2019 *Diagnóstico de la Región Metropolitana de Santa Cruz*. Gobierno Autónomo Departamental de Santa Cruz. Santa Cruz, Bolivia.

**CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO LABORAL Y AGRARIO - CEDLA**

2019 *Desigualdades y pobreza multidimensional en Bolivia: una perspectiva multidimensional*. (La Paz: CEDLA).

**CENTRO DE ESTUDIOS PARA EL DESARROLLO URBANO Y REGIONAL - CEDURE**

2010 *Santa Cruz y su gente*. Santa Cruz, Bolivia, CEDURE y El País.

**COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE  
-CEPAL**

2019 *La Inversión Extranjera Directa en América Latina y el Caribe*. (Santiago de Chile: CEPAL).

**CEREZO, Sergio**

2013 *Boom en el sector inmobiliario en Bolivia: ¿burbuja o fundamentos económicos?* La Paz, Banco Central de Bolivia.

**CHAPIN, Stuart**

1970 *Urban Land Use Planning*, Chicago, USA, Illinois University Press.

**DUQUE, Maritza y SANCHEZ, Dolly**

2017 *Monografía sobre ecología urbana*. Universidad Nueva Granada, España.

**FUNDACIÓN AMIGOS DE LA NATURALEZA – FAN**

2019 *Reporte de incendios forestales en Santa Cruz*. 10 de septiembre de 2019

**JARAMILLO GONZÁLES, Samuel**

2009 *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá, Universidad de los Andes.

**KULLOCK, David., BOLAY, Jean-Claude; CIVELLI, Horacio; CUNHA, Antonio; GANDINI, Carlos**

1993 *Planificación participativa y hábitat popular*. Buenos Aires, Argentina.

**KRUGMAN, Paul y FUJITA Masahisa**

2004 *La economía espacial*. Asociación Española de Ciencias Regionales.

**LE BERRE, Maryvonne**

2012 *Definición de territorio*. España, Hypergeo.

**LIMPIAS, Víctor Hugo**

2010 *El Plan Techint: medio siglo de urbanismo moderno en Santa Cruz de la Sierra*. Santa Cruz, Bolivia, UPSA.

**LIMPIAS, Víctor Hugo**

2019 Conferencia “*Sassen, Bauman y la Gran Santa Cruz*”. Santa Cruz, Bolivia, UPSA.

**MAX NEFF, Manfred**

1976 *Desarrollo a escala humana*. Santiago de Chile, CEPAL.

**McLOUGHLIN, Brian**

1970 *A systems Approach to Planning*. Reino Unido, Oxford University.

**MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO**

2019 *Diagnóstico para la política nacional de desarrollo integral de ciudades*. Ministerio de Planificación, La Paz.

**MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y AGUA – MMAyA**

2018 “Autoridad de Fiscalización y Control Social de Bosques y Tierra. *Deforestación en el Estado Plurinacional de Bolivia*”. Versión Preliminar. Período 2016-2017. La Paz: Ministerio de Medio Ambiente y Agua.

**MORENO, Gabriel René**

1888 *Archivo de Mojos y Chiquitos*. Santiago de Chile.

**MORÓN, Federico, et al.**

2019 *Informe ambiental sobre la nueva ciudad del Urubó*. Santa Cruz, Plataforma Ríos de Pie.

**PRADO, Fernando et al.**

1997 *Lineamientos para el Plan del Área Metropolitana*. Santa Cruz. CONIN y Prefectura del departamento.

**PRADO, Fernando y equipo CEDURE**

2010 “*Reflexiones sobre Santa Cruz y su relación con el país*”, (Santa Cruz: CEDURE)

**PRADO, Fernando et al.**

2010 “*La construcción social de la vivienda*”, (Santa Cruz: CEDURE)

**PRADO, Fernando**

2018 *Ganadores y perdedores*. Santa Cruz, Ed. CEDURE y El País.

**PRADO, Fernando; PRADO, Isabella; SCHINK, Carlos; CRISPIN, Vasiliev**

2019 *Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana Cruceña*. Santa Cruz, Bolivia, Fundación Pasos Kanki, CEDURE y El País.

**PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO - PNUD**

2014 *Encuesta Municipal sobre Desarrollo Humano*

## **PNUD**

2016 *Informe de Desarrollo Humano*. Bolivia.

## **PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL Y SOLIDARIA - PVS**

2013 *“Misión cumplida” informe PVS 2006 – 2013*. La Paz, Ministerio de Obras Públicas y Vivienda.

## **SASSEN, Saskia**

1991 *La ciudad global*. Londres, Universidad de Loughborough.

## **TOURAINÉ, Alain**

1998 *Crítica de la modernidad*. Buenos Aires, Argentina, Fondo de Cultura Económica.

## **BASE DE DATOS**

### **FUNDEMPRESAS**

s/f *Base de datos nacional y de Santa Cruz*.

### **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – INE**

2012 *Censo Nacional de Población y Vivienda* – CNPV

### **INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA – INE**

2017 *Encuesta de Hogares*

### **ULTRACASAS**

2019 *Índice inmobiliario Santa Cruz, agosto 2019*. ULTRACASAS.

## **BIBLIOGRAFÍA DIGITAL**

### **Sobre la vivienda estatal**

<https://www.eldeber.com.bo/bolivia/Ordenan-inspeccion-de-los-proyectos-de-vivienda-del-Gobierno-por-corrupcion-20190319-0088.html>

<https://www.eldeber.com.bo/economia/El-credito-de-vivienda-de-interes-social-sigue-en-2019-pese-a-reparo-de-la-banca-20181020-9495.html>

### **Información sobre las desarrolladoras, constructoras e inmobiliarias**

<https://www.infocasas.com.bo/blog/>

<https://www.infocasas.com.bo/vivienda-en-condominio>

[https://issuu.com/businessreviewamericalatina/docs/bro-bral\\_grupo\\_empresarial\\_lafuente](https://issuu.com/businessreviewamericalatina/docs/bro-bral_grupo_empresarial_lafuente)

<http://www.grupo-lafuente.com/>  
<https://santacruzdelasierra.locanto.com.bo/>  
<http://www.cadecocruz.org.bo/construir/construir22/construir22.pdf>  
<https://www.tumomo.com/>  
<http://cicruz.org/asociados/>  
<http://www.losportonesdelurubo.com/>  
<http://www.urubovillage.com/>  
[www.pressreader.com](http://www.pressreader.com)  
<http://www.novilloinversiones.com/>  
<http://cicruz.org/>



# **ANEXOS**



## Anexo 1. Lista de empresas constructoras - Observatorio Urbano de la Cámara de la Construcción

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
URUBÓ GARDEN	COLINAS DEL URUBÓ	Cerrada	Casas	Urubó		Consolidada	
EL PARAISO		Cerrada	Casas y lote	Urubó		Consolidada	Lujosas residencias
URUBÓ BUSINESS CENTER UBC		Cerrada	Construcción	Urubó		Consolidada	Oficinas
COLINAS DEL URUBÓ		Cerrada	Casas	Urubó		Consolidada	Terrenos 700m <sup>2</sup>
COLINAS DEL URUBÓ II		Cerrada	Lote	Urubó		Proyección	
EL PORTAL DEL URUBÓ		Cerrada	Casas y lote	Urubó		Proyección	
CONDOMIO MIRAGE URUBÓ		Cerrada	Casas y lote	Urubó		Proyección	
PORTONES DEL URUBÓ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
PUERTO ESMERALDA		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
FUERTE URUBÓ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
ALTO URUBÓ I Y II	Grupo de inversión G7 PROYECTO LOS PORTONES DEL URUBÓ	Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
LOS HORCONES		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
LAGUNAS DEL URUBÓ		Abierta	Lote	Urubó		Consolidada	
PRADERAS DEL URUBÓ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
CONDOMINIO SOPHIA		Abierta	Lote	Urubó		Consolidada	
PLAYA MOTACÚ							2.020 hectáreas sobre las que se edificará
ITAVERA AMARU		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	10 condominios cerrados, 11 zonas comerciales, 192
ITAVERA ITATI		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	áreas de equipamiento, 344 hectáreas de áreas verdes
ITAVERA YPORÁ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
CONSTRUCTORA DEL URUBÓ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
LOS TAJIBOS DEL URUBÓ I Y II	Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada		
EL BOSQUE DEL URUBÓ	Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada		
LAS ESTANCIAS	Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada		

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
CURUPAÚ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
LA JOYITA		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
GÉNESIS DEL URUBÓ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
TIERRA DORADA		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
JACARANDA		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
SAN FRANCISCO DEL URUBÓ		Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
URUBÓ VILLAGE	GRUPO URUBÓ GOLF Y EL GRUPO INDUSTRIAL RODA	Cerrada	Lote	Urubó		Consolidada	
EL PAHUICHI S.R.L.		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
SAN ANTONIO		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
JUAN PABLO II		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
INTEGRACION DEL NORTE I Y II		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
PENTAGUAZU I, II, III, IV Y V		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
LA NUEVA GRAN CIUDAD DEL URUBÓ	Grupo empresarial LA FUENTE	Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
TECHO		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
CIUDAD EL GRAN PAITITI		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
CIUDAD DEL URUBÓ		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
URUPÉ		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
CIUDAD URUBÓ NORTE		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
URBANIZACION TAVAGUASU I Y II		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
MI RANCHO SRL		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
CREDICASAS LA FUENTE		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
CIUDAD PREDILECTA		Abierta	Lote	Norte			
JARDIN DEL SUR		Abierta	Lote	Sur		Consolidada	
TIERRA QUINTA		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
LAS QUINTAS DE COLINAS							
LA FUENTE		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
BRISAS DEL URUBÓ.		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
CENTRO DE COMPRAS MONUMENTAL		Cerrada		Norte		Proyección	
PARQUE INDUSTRIAL LATINO AMERICANO		Abierta	Lote	Norte		Proyección	
NUEVA CIUDAD SANTA CRUZ	Grupo empresarial LA FUENTE	Abierta	Casa	Noreste		Proyección	
COMPLEJO CAMPESTRE EL NORTE I, II Y III		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
COMPLEJO CAMPESTRE EL NARANJAL I Y II		Cerrada	Lote	Norte		Consolidada	Entre Warnes y Montero
TIERRA SANTA							
URBANIZACIONES		Cerrada		Norte		Proyección	
COMPLEJO ACUATICO ZURIEL	EL GRUPO SION INTERNACIONAL	Cerrada	Lote	Norte		Consolidada	
COMPLEJO CAMPESTRE URUBÓ 1,2,3 Y 4	31 PAISES	Cerrada	Lote	Norte		Consolidada	
PARQUE ACUATICO							
TIERRA SANTA URUBÓ		Cerrada		Norte		Proyección	
KALOMAI PARK SANTA CRUZ		Cerrada	Lote	Norte		Consolidada	
LA VICTORIA URBANIZACION		Abierta	Lote	Norte		Consolidada	
LA PERLA DEL URUBÓ		Cerrada		Norte		Proyección	

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
SEVILLA REAL CONDOMINIO PRIVADO	COFERSA, EMPRESA CONSTRUCTORA LOCAL	Cerrada	Construcción	Norte	11° y 12°	Consolidada	
SEVILLA LOS JARDINEZ		Cerrada	Construcción	Norte	11° y 12°	Consolidada	
SEVILLA LAS TERRAZAS I Y II		Cerrada	Construcción	Norte	11°	Consolidada	
SEVILLA PINATAR		Cerrada	Construcción	Norte	11° y 12°	Consolidada	
SEVILLA REAL		Cerrada	Construcción	Norte	10° y 11°	Consolidada	
URBANIZACIÓN SEVILLA I Y II		Cerrada	Construcción	Norte	10° y 11°	Consolidada	
SEVILLA NORTE I Y II		Cerrada	Construcción	Norte	10° y 11°	Consolidada	
SEVILLA EL BOSQUE		Cerrada	Construcción	Norte	10°	Consolidada	
PATIO DESIGN		Inversión Inmobiliaria Abelco S.A.,				3° interno	Consolidada
MAR ADENTRO	PREDIAL SRL constructora LGSE	Cerrada	Construcción	Urubó		Proyección	Laguna artificial de aguas cristalinas de 4 1/2 ha
SANTA CRUZ DE LA COLINA I Y II		Cerrada	Construcción	Urubó		Proyección	
URBANIZACION San Telmo		Cerrada	Construcción	Urubó		Proyección	
PARAISO AZUL		Cerrada	Construcción	Urubó		Proyección	
PARADISSO		Cerrada	Construcción	Urubó		Consolidada	
TERRAVISTA I Y II		Cerrada	Construcción	Urubó		Consolidada	
BARCELÓ		Cerrada	Construcción	Norte	10°	Consolidada	
URBANIZACIÓN COLINAS DEL REMANSO		Cerrada	Construcción	Urubó		Consolidada	
URBANIZACIÓN LA FLORIDA		Cerrada	Construcción	Urubó		Consolidada	
URUBÓ OPEN MALL		Cerrada	Construcción	Urubó		Consolidada	
LOS ALAMOS RESIDENT		Cerrada	Construcción	Urubó			

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
LAGO ESCONDIDO		Cerrada	Urubó			Urbanización aprobada
LOS PARQUES III		Cerrada	Urubó			200 casas
SIENA		Cerrada	Norte		Consolidada	
BOULEVARD EL REMANSO		Cerrada	Norte	8°	Consolidada	
PLAZA		Cerrada	Departamento		Consolidada	
NARDINI	URBANOVA	Cerrada	Departamento		Consolidada	
AREZZO	DESARROLLO URBANO	Cerrada	Casa		Consolidada	
VERDI		Cerrada	Casa		Consolidada	
BIZET		Cerrada	Departamento		Consolidada	
MILAN		Cerrada	Departamento		Consolidada	
SKY LUX		Cerrada	Construcción		Consolidada	
SKY COLLECTION PLAZA ITALIA		Cerrada	Construcción	Equipetrol	Consolidada	
SKY COLLECTION EQUIPETROL		Cerrada	Construcción	Equipetrol	Consolidada	
SKY PALMETTO		Cerrada	Construcción	Equipetrol	Consolidada	
SKY BLUE		Cerrada	Construcción	Sitari	Consolidada	
SKY DESIGN		Cerrada	Construcción		Consolidada	
SKY LINE	SKY PROPERTIE	Cerrada	Departamento	Equipetrol		
SKY EPIC		Cerrada	Departamento	4° y 5°	Consolidada	
SKY COLLECTION		Cerrada	Departamento	2° y 3°	Consolidada	
SKY PLAZA		Cerrada	Departamento	San Martín	Consolidada	
CONDOMINIO SKY		Cerrada	Departamento	Norte	2° y 3°	Consolidada
MADERO RESIDENCE		Cerrada	Departamento	Norte	2° y 3°	Consolidada
		Cerrada	Departamento	Norte	Equipetrol	Consolidada

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
URUBÓ GOLF	Presidente y el director de Urubó Golf Country Club, Luis Carlos Kinn y Fernando Crespo	Cerrada	Lote	Urubó		Proyección	1.500 familias yun Country Club
ASAI NORTE I Y II	URBANOR S.A.	Cerrada	Casas y lotes	Norte	9º	Consolidada	
EBENEZER		Abierta	Lote	Noreste		Proyección	
CELINA		Abierta	Lote	Noreste		Proyección	
VALLE SÁNCHEZ URBANIZACIÓN		Abierta	Lote	Noreste		Proyección	
LA FONTANA		Cerrada	Construcción	Norte	11º	Consolidada	
GARDENIA TORRE SUR		Cerrada	Construcción	Norte	4º	Consolidada	
CONDOMINIO LOS MANGALES		Cerrada	Construcción	Norte	5º	Consolidada	
VILLA DEL CARMEN		Cerrada	Construcción	Norte	5º	Consolidada	
DOS HERMANAS		Cerrada	Construcción	Norte	5º y 6º	Consolidada	
LA HACIENDA I Y II		Cerrada	Construcción	Norte	5º	Consolidada	
CIUDAD JARDIN		Cerrada	Construcción	Norte	6º	Consolidada	
CONDOMINIO ALMERIA		Cerrada	Construcción	Norte	6º	Consolidada	
FLORENCIA		Cerrada	Construcción	Norte	6º	Consolidada	
ALASSIO		Cerrada	Construcción	Norte	6º y 7º	Consolidada	
CANNARA		Cerrada	Construcción	Norte	6º y 7º	Consolidada	
CONDOMINIO BOULEVARD		Cerrada	Construcción	Norte	7º	Consolidada	
URBANIZACION LAS MAGNOLIAS		Cerrada	Construcción	Norte	7º	Consolidada	
CONDOMINIO GENTURIAS		Cerrada	Construcción	Norte	7º	Consolidada	
CONDOMINIO LA SERENA		Cerrada	Construcción	Norte	6º y 7º	Consolidada	
GENESIS		Cerrada	Construcción	Norte	7º	Consolidada	
TERRANOVA A, B Y C		Cerrada	Construcción	Norte	7º	Consolidada	

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
CONDOMINIO EL VALLE		Cerrada	Construcción	Norte	7°	Consolidada	
BOULEVARD EL NORTE		Cerrada	Construcción	Norte	7° y 8°	Consolidada	
LA ITALIA II		Cerrada	Construcción	Norte	7°	Consolidada	
PUERTA DEL SOL		Cerrada	Construcción	Norte	6° y 7°	Consolidada	
RIVIERA DEL NORTE		Cerrada	Construcción	Norte	8° y 9°	Consolidada	
CONDOMINIO VIVALDI		Cerrada	Construcción	Norte	8° y 9°	Consolidada	
EL REMANSO		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
REMANSO 1,2,3		Cerrada		Norte		Consolidada	
REMANSO SIENA		Cerrada		Norte		Consolidada	
JARDIN DEL NORTE 4		Cerrada	Construcción	Norte	8°	Consolidada	
CONDOMINIO DE LA COLINA		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
CONDOMINIO RINCON COLONIAL		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
CONDOMINIO DE LA PRADERA		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
CONDOMINIO VERSALLES		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
CONDOMINIO PRIVADO VALLE NORTE 2		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
LA GHONTA		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
ALMERIA SUMIQUE		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
CASA DE CAMPO COUNTRY CLUB		Cerrada	Construcción	Norte	10° y 11°	Consolidada	
LA JOYA DEL NORTE		Cerrada	Construcción	Norte	11° y 12°	Consolidada	
URBANIZACION EL RETOÑO		Cerrada	Construcción	Norte	8°	Consolidada	
URBANIZACION SAN JORGE		Cerrada	Construcción	Norte	9°	Consolidada	
CONDOMINIO COSTA VERDE		Cerrada	Construcción	Norte	6°	Consolidada	

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
INVERDI ANTERRA		Abierta	Lote/construcción			Consolidada	
CIUDAD DE DIOS		Abierta	Lote			Consolidada	
PALMAS DEL NORTE		Abierta	Lote/construcción	Norte		Consolidada	
VIRU VIRU		Abierta	Lote	Noreste		Consolidada	
EL HUERTO		Abierta	Lote	Noreste		Consolidada	Urbanización aprobada
SIENA CONDOMINIO PRIVADO	URBANOVA DESARROLLO URBANO	Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
URBANIZACION LOS PINOS		Abierta	Lote	Norte		Proyección	
CONDOMINIO ALBA		Cerrada		Norte		Consolidada	
CONDOMINIO ARCADIA	6 VIVIENDAS	Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
TAJIBO		Cerrada		Norte		Consolidada	
MARCELLA		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
VERSALLES I Y II		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
URB. PRIVADA LA PRADERA	CORPORACION PENTAGONO	Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
LA FONTANA FAMILI CLUB		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
LA FONTANA LA RIVIERA		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
LAS TACUARAS		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
DALI NORTE				Norte		Consolidada	
HOLIDAY		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
OMNIA PRIME		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
PLUSHUTO		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
ONE SOUL	BY SMART STUDIO	Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
TORRE ZEN		Cerrada	Construcción	Norte	4º	Consolidada	
SAN DIEGO		Cerrada	Construcción	Norte	5º	Consolidada	

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
CONDOMINIO APART NORTE		Cerrada	Construcción	Norte	5°	Consolidada	
CONDOMINIO ITAUBA NORTE		Cerrada	Construcción	Norte	5°	Consolidada	
VILLA TOSCANA		Cerrada	Construcción	Norte	5°	Consolidada	
CONDOMINIO SOLARIS		Cerrada	Construcción	Norte	5°	Consolidada	
BERCHATTI NORTE						Consolidada	
JARDINES DEL NORTE						Consolidada	
CONDOMINIO CITTADIELLA						Consolidada	
CONDOMINIO MATINE						Consolidada	
CASA CUBO EXCLUSIVO	BAUDOIN ARQUITECTOS	Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
Edificio TOTAISES II		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
Edificio PRAGA		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
Edificio V58		Cerrada	Construcción	Centro		Consolidada	
Edificio LISBOA	NEROMETAL arquitectura, ingeniería, construcción	Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
NOMAD SMARTSTUDIO		Cerrada	Construcción	Norte		Consolidada	
				Equipetrol		Consolidada	
TERRENO URBANIZACIONES				Este		Consolidada	
SAN MIGUEL I y II		Abierta	Lote/construcción	Este		Consolidada	
CLARA SERRANO		Abierta	Lote	Este		Consolidada	
CAMPOS DEL ESTE	Corporación TERRANO Srl.			Este		Consolidada	
TARUMA I				Este		Consolidada	
TIERRA BENDITA				Este		Consolidada	

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
MAPAJÓ			Este			Consolidada	
PALMAS DEL ESTE			Este			Consolidada	
URB. LA PERLA		Abierta	Lote			Consolidada	
URB. VILLA ZAFIRO		Abierta	Lote			Consolidada	
URB. VILLA TOPACIO		Abierta	Lote			Consolidada	
URB. RUBI		Abierta	Lote			Consolidada	
URB. JARDINES DEL TRAPICHE		Abierta	Construcción			Proyección	
KERANA 1 Y 2		Cerrada	Construcción		10°	Consolidada	
TRAPICHE 1 Y 2	TERRACOR const. S.R.L.	Cerrada	Construcción			Consolidada	
TUPARUETE		Cerrada	Construcción		7°	Consolidada	
LOS ANGELES		Cerrada	Construcción			Consolidada	
URBANIZACION ICARAI		Cerrada	Lote/construcción			Consolidada	
LA CASONA		Mixta	Lote/construcción			Consolidada	
ROSA DEL ESTE		Mixta	Lote/construcción			Consolidada	
HERRADURA URBANIZACION PRIVADA		Cerrada	Lote/construcción			Consolidada	
URBANIZACION CUPESI						Consolidada	
CONDOMINIO MYKONOS		Cerrada	Casas		3° externo	Consolidada	
CONDOMINIO MURANO		Cerrada	Departamento		3° y 4°	Consolidada	
CONDOMINIO VISTA VERDE		Cerrada	Departamento		4° y 5°	Consolidada	
TARUMA		Cerrada	Departamento		5°	Consolidada	
LAS PALMAS LOS JARDINES		Cerrada	Departamento		5° y 6°	Consolidada	
CONDOMINIO COSTA BRAVA		Cerrada	Casas		5° y 6°	Consolidada	
CONDOMINIO VITTORIA		Cerrada	Casas		4°	Consolidada	

(Continúa en la siguiente página)

URBANIZACIONES Y/O CONDOMINIOS	PROPIETARIO Y/O CONSTRUCTORA RESPONSABLE	MODELO	A LA VENTA, CONSTRUCCIÓN Y/O LOTE	ZONA	ANILLO	ESTADO	OBSERVACIONES
CONDOMINIO CURUPAU I Y II	CONSTRUCTORA JOSIAS S.R.L	Cerrada	Casas	Oeste	4°	Consolidada	
CONDOMINIO CURUPAU III		Cerrada	Departamento	Oeste	4° y 5°	Consolidada	
LAS PALMAS DEL OESTE 1 Y 2		Cerrada	Casas	Oeste	7°	Consolidada	
LAS PALMAS SOL		Cerrada	Casas	Oeste	6° y 7°	Consolidada	
CONDOMINIO BRITANIA		Cerrada	Casas	Oeste	4° y 5°	Consolidada	
KUBOG TOBOROCHI		Cerrada	Construcción	Oeste			
PIHARE II		Cerrada	Construcción	Sur			
JARDINES DE COSPAIL				Sur			
MAPAISO SUR urbanizaciones		Abierta	Lote	Sur			
MOSCU urbanizaciones							
URBANIZACION ESPAÑA		Cerrada	Casas	Sur	6°	Consolidada	
LAS PALMITAS		Abierta	Casas	Sur	6° y 7°	Consolidada	
CONDOMINIO ASAI I Y II	URBANOR S.A.	Cerrada	Casas	Sur	9°	Consolidada	

Fuente:

- <https://www.infocasas.com.bo/blog/>  
<https://www.infocasas.com.bo/vivienda-en-condominio>  
<https://www.infocasas.com.bo/blog/auge-hoteleria-equipetrol>  
[https://issuu.com/businessreviewamericalatina/docs/bro-bral\\_grupo\\_empresarial\\_lafuente](https://issuu.com/businessreviewamericalatina/docs/bro-bral_grupo_empresarial_lafuente)  
<http://www.grupo-lafuente.com/>  
<https://santacruzdelasierra.locanto.com.bo/>  
<http://www.cadecocruz.org.bo/construir/construir22/Construir22.pdf>  
<https://www.tumomo.com/>  
<http://cicruz.org/asociados/>  
<http://www.losportonesdelUrubó.com/>  
<http://www.Urubóvillage.com/>  
[www.presseader.com](http://www.presseader.com)  
<http://www.novilloinversiones.com/>

## Anexo 2. Empresas afiliadas a la Cámara Inmobiliaria de Santa Cruz y/o registradas en Fundempres

N°	INMOBILIARIAS	REPRESENTANTE
1	A & M LTDA BIENES RAÍCES	
2	ACCION INMOBILIARIA	Freddy Ramiro Villagomez Flores
3	ADONAI BIENES Y RAICES	
4	AGUSTINI & ARAGON INVERSIONES INMOBILIARIAS S.A.	
5	ALAS AGENCIA DE BIENES Y RAICES	
6	ALFA Y OMEGA BIENES Y RAÍCES	
7	ALIANZA BIENES Y RAICES	
8	ARAM BIENES Y RAÍCES	
9	ARISMENDY GRUPO INMOBILIARIO	
10	BAIRES DE BIENES Y RAICES	
11	BAKER SERVICIOS INMOBILIARIOS	Renato Cuellar Escobar
12	BETEL CONSULTING	Sarah Fajardo
13	BETHEL BIENES Y RAICES	
14	BIENES RAÍCES CASA BONITA	
15	BIENES RAÍCES ITC TROPICAL SRL	
16	BIENES RAICES JX SRL	
17	BIENES RAÍCES MI TAPERA	
18	BIENES RAÍCES Y SERVICIOS INTEGRALES LAGUNA CRISTAL SRL	
19	BIENES Y RAICES LOS AMIGOS	
20	BOLIVIA BIENES RAICES	

(Continúa en la siguiente página)

N°	INMOBILIARIAS	REPRESENTANTE
21	BOLPROP	Diego Paniagua Gutiérrez
22	BUENAVENTURA SRL.	
23	C.G SERVICIOS INMOBILIARIOS	
24	C.SERVICIOS BIENES RAÍCES	
25	CASA FACIL BIENES Y RAICES	
26	CASA Y CHALET BIENES RAICES Y CONSTRUCCIONES	
27	CASAS Y LOTES JENECHERU S.R.L.	
28	CASTILLO BIENES Y RAICES	
29	CELINA INMOBILIARIA	
30	CENTURY 21	Pablo Quiroga
31	CIUDAD COMERCIO SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
32	CLAUDIA RODRIGUEZ BIENES RAÍCES	Claudia Rodriguez de Paz
33	CONSTRUCTORA ROMA TERRINONI SRL - DIV. INMOBILIARIA	Matteo Onorati
34	CORPORACION PENTAGONO	Arq. Rubén Darío Ortiz Pereyra
35	CREDICASAS LA FUENTE (GRUPO EMPRESARIAL LA FUENTE)	Julio Novillo
36	DANIEL BIENES RAÍCES	Daniel Ribera Añez
37	DIACAM SRL	César Banzer Balcazar
38	EDIFICA INMOBILIARIA & SERVICIOS	
39	EFFZIENZ DESARROLLO INMOBILIARIO S.R.L.	
40	EL PAHUTCHI SRL	Nolberto Melgar Cabrera
41	ENALQUILER.COM.BO	

(Continúa en la siguiente página)

Nº	INMOBILIARIAS	REPRESENTANTE
42	FAHRENHEIT SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
43	FAST BIENES RAÍCES	
44	FC. INVERSIONES INMOBILIARIAS	José Fernando Castillo Soletto
45	FORMANTIS HOME	Angela Arancibia Oyola
46	GERENTE DE FAMILIA - LA MAS BUSCADA	Mario Joaquín Medina Bowles
47	GERMÁN AYLLO VELENDE	Germán Ayllon
48	GO BIENES Y RAICES	
49	GRUPO BELLO BIENES RAÍCES	Paula Yañez Bello - Alejandro Gomez Bello
50	GRUPO CIMA	Vivian Yaca Vilasboas
51	H&R BIENES Y RAICES	René Añez
52	HABITAR BIENES Y RAÍCES	
53	HEVIA CONSTRUCCIONES Y BIENES RAÍCES	Enrique Hevia y María Acosta
54	HR HUGO RIBERA BIENES RAÍCES	
55	I BOLIVIA BIENES RAICES SRL	Fernando Lamas Varanda - Laura Barrientos Mucarzel
56	INFOCASAS.COM	
57	INMO SANTA CRUZ	Inmobiliarias de CICRUZ
58	INMOBICRUZ	
59	INMOBILIARIA AGUILA DE ORO	
60	INMOBILIARIA CARDOZO & CO	
61	INMOBILIARIA GRUPO CIMA	
62	INMOBILIARIA JACKSON RIVERO SRL	
63	INMOBILIARIA UBC (URUBÓ BUSINESS CENTER)	

(Continúa en la siguiente página)

Nº	INMOBILIARIAS	REPRESENTANTE
64	INMOPLUS INMOBILIARIA	
65	INVERSIONES ADM BOLIVIA - INTERBUSINESS	Ana Elizabeth Domínguez Martillioti
66	INVERSIONES INMOBILIARIAS	Luis A. Arratia Sainz - Humberto Arratia
67	INVERSIONES INMOBILIARIAS INDACO S.A.	Pablo Undurraga
68	INVERSIONES INMOBILIARIAS IRALA S.A.	
69	INVESTCO INMOBILIARIA	
70	ITAVERA - RESIDENCIAS DE PLAYA EN EL URUBÓ	
71	JACARANDÁ (CONST. 126)	
72	JCC BROKER INMOBILIARIO	Juan Carlos Cedeño Catacora
73	JENNIFER TORRICO INMOBILIARIA	
74	JOTA TRE S.L.	José Prudencio
75	KAASAS BIENES Y RAÍCES	
76	KAISER BIENES RAÍCES	Paola Kaiser Revollo - Hernan Yuraseck
77	KS BIENES RAÍCES	Karina Suarez Sanguino
78	LA LLAVE MAESTRA BIENES Y RAÍCES	
79	LINKS EXPRESS BIENES RAÍCES	Claudio Hurtado Sánchez Bustamante - Mercedes Sánchez Bustamante
80	LOS TAJIBOS DEL URUBÓ	
81	LUIS ENRIQUE SERNA EGUJUZ	
82	MARTINEZ INVERSIONES INMOBILIARIAS	
83	MARY MÉNDEZ INMOBILIARIA BIENES RAICES	
84	MASTER CONSTRUCTORA Y SERVICIOS SRL	Kathia Melgar Semo
85	MH BIENES RAÍCES	Martha Hurtado Vaca - Gerd Resnikowsky

(Continúa en la siguiente página)

Nº	INMOBILIARIAS	REPRESENTANTE
86	MI TAPERA BIENES RAÍCES	Chachi Velasco Gutiérrez - Elizabeth Larrieu Velasco
87	MIA TERRA S.R.L.	Andrés Aguilera
88	MP & ASOCIADOS BIENES RAICES	Mónica Patricia Arana
89	MUÑOZ CONSTRUCCIONES Y BIENES RAÍCES	Manfredo Muñoz Iriarte
90	NAVI SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
91	NESA INMOBILIARIA NUEVA ESPERANZA S.A.	Marco A. Hurtado Aguayo
92	NUEVO HOGAR BIENES Y RAÍCES	
93	OÑA COELHO INMOBILIARIA RURAL	Bernardo M. Oña Coelho - Francisco L. Oña Coelho
94	OYM BIENES Y RAÍCES	
95	PAGINAS DE INTERNET	
96	PERLA DEL NORTE BIENES RAICES SRL	Marianela Baldiviezo Ramos
97	PH SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
98	PROPERTY BIENES Y RAÍCES	
99	PUERTA SEVILLA INMOBILIARIA	
100	QUIERO SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
101	REDES INMOBILIARIAS & ASOCIADOS	
102	REMAX	Marcelo Saldaña
103	RENACER COMERCIAL	
104	RENATTA SCHAIMANN SERVICIOS INMOBILIARIOS	María Eugenia Guillen Terrazas
105	RESIDENCIAS.HR - ADMINISTRADORA INMOBILIARIA	
106	SALETH SAENZ SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
107	SERVICONST SERVICIOS BIENES RAÍCES	Roger Mogrovejo Costas

(Continúa en la siguiente página)

N°	INMOBILIARIAS	REPRESENTANTE
108	SHALOM INMOBILIARIA	
109	SINERGIA BIENES Y RAICES	
110	SOCIEDAD INMOBILIARIA JSD MOISES SRL	José A. Suárez S. - Susana Suárez
111	TARGET SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
112	TECHO SA	Humberto Gutiérrez - Eduardo Borda
113	TECNOBAL SERVICIOS INMOBILIARIOS	
114	TEMLARIO BIENES RAÍCES	Julio Cesar Velasco
115	TIERRA DORADA SRL.	
116	TITANIUM BIENES RAICES E INVERSIONES	
117	TOP HOME BIENES Y RAÍCES	
118	TOQUEELTIMBRE.COM	
119	TRIUNFO BIENES Y RAICES S.R.L.	Hugo Lisarazo Romero
120	TU CASA	
121	TU MOMO.COM	
122	UBICAR BIENES Y RAICES	
123	ULTRACASAS.COM	
124	UNICASA SOLUCIONES INMOBILIARIAS	
125	UNO CORPORACIÓN INMOBILIARIA	Fernando Lamas
126	URBA PLUS	Bernardo y Fernando Leygue
127	URBANIZACIÓN VILLA MIRNA	
128	VALLE SÁNCHEZ URBANIZACIÓN	
129	VENTURA INTERNACIONAL ASOCIADOS SRL	Belmar Rodríguez García

(Continúa en la siguiente página)

N°	INMOBILIARIAS	REPRESENTANTE
130	VERIZA INMOBILIARIA	
131	Y TU CASA PA CUANDO INMOBILIARIA SRL	Nazario Ribera Irala
132	YABETA GROUP SRL	Ma. Karina Yabeta Encinas - Alicia Yabeta Encinas
133	ZONA NORTE INMOBILIARIA	
134	ZONAI	

Fuente: afiliados a la Cámara Inmobiliaria de Santa Cruz (CICRUZ) <http://cicruz.org/>; FUNDEMPRESA.







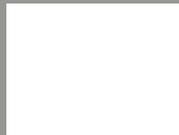
*Somos un centro de investigación que genera conocimiento y reflexión crítica sobre el capitalismo desde la centralidad del trabajo.*

*A través del conocimiento, contribuimos a fortalecer la acción política de los trabajadores urbanos y rurales, para la superación de las relaciones sociales de subordinación y dominación.*

**E**n este contexto de intensificación de los procesos de urbanización y de inusitada dinámica de la actividad inmobiliaria en el país, la mirada a las desigualdades en el ámbito distributivo adquiere una particular relevancia, específicamente, en el campo del acaparamiento de las oportunidades de acumulación, en relación al suelo urbano, la vivienda y los servicios básicos mejorados, donde se materializan los roles del Estado y del mercado para la satisfacción de las necesidades y demandas de la población.

Para profundizar en este análisis el CEDLA ha identificado a la Región Metropolitana Cruceña como uno de los ámbitos territoriales más propicios para conocer las formas en que se manifiestan y despliegan las múltiples facetas de la reciente expansión urbana e inmobiliaria.

Achumani, Calle 11 N° 100  
entre García Lanza y Alexander  
Telf: (591 2) 279 4740 - 279 9848  
E-mail: [info@cedla.org](mailto:info@cedla.org)  
Web: [www.cedla.org](http://www.cedla.org)  
La Paz - Bolivia



Con el apoyo de

