

## ESTRUCTURA URBANA Y ESTRUCTURA DE PRECIOS DEL SUELO. ANÁLISIS DE LAS TRANSFORMACIONES DEL ESPACIO URBANO EN LA ZONA NOROESTE DE LA CIUDAD DE CÓRDOBA-ARGENTINA

**CAROLINA CISTERNA** - carocisterna@gmail.com

**VIRGINIA MONAYAR** - virmonayar@gmail.com

**CARLA PEDRAZZANI** - cepedrazzani@gmail.com

Instituto de Investigación y Formación en Administración Pública (IIFAP-UNC)

Instituto de Investigación en Vivienda y Hábitat (INVIHAB-FAUD-UNC)

Recibido 10/09/12 Aprobado 17/10/12

### Resumen

Las transformaciones urbanas tienen su correlato en la estructura de precios del suelo y éste es determinante de las posibilidades de localización de cada sector social. Ello genera una apropiación diferenciada de la ciudad según lógicas de producción que inciden en la formación de dichos precios, situadas en un contexto económico donde el mercado se convierte en el elemento central del proceso de generación y distribución de la riqueza urbana

Este estudio de caso, sobre la zona Noroeste de la ciudad de Córdoba, Argentina, se propone identificar las lógicas de producción espacial que operaron en el área, su incidencia en la dinámica de precios de los terrenos y su impacto en la localización de la población sobre el territorio. Se realizó un registro temporal de precios de terrenos en venta en la zona propuesta y su relación con las transformaciones ocurridas en ella, particularmente aquellas relacionadas con las acciones de política urbana en el período 2003-2011. El abordaje propuesto busca dar cuenta de la importancia de la toma de decisiones sobre el espacio urbano y de su impacto en las características socioespaciales que el mismo adquiere.

**Palabras clave:** Espacio urbano, estructura urbana, economía urbana, acceso al suelo, desigualdades socioespaciales

Abstract

Urban transformations are related in the price structure of the land and this determines the possibilities of location of each social group. This creates a differentiated appropriation of the city according to production logics that influence the construction of these prices, situated in an economic context where the market becomes the core of the process of generation and distribution of urban wealth.

This case study, on the northwest of the city of Cordoba, Argentina, aims to identify the spatial production logics operating in the area, its effect on the land prices dynamics and its impact on the location of the population over the territory. A temporary record on the sale prices of the land and its relation to the changes occurring on it was made in the proposed area. The focus was set to those related to urban policy actions between 2003 and 2011. The proposed approach seeks to explain the importance of decision taking on urban space and its impact on socio-spatial characteristics it acquires.

**Keywords:** *Urban space, Urban structure, Urban economy, Land access, socio-spatial unevenness*



## Introducción

El crecimiento de la ciudad de Córdoba, al igual que en otras ciudades, es resultado del desarrollo de diversas lógicas de producción y reproducción del espacio urbano. En las últimas décadas, las transformaciones de este espacio dan cuenta de la intensificación de un proceso desigual y contradictorio en el cual se pone de manifiesto un correlato entre estructura social (con desigual distribución del ingreso) y territorio. A la par de la consolidación de áreas de centralidad<sup>1</sup> y

---

<sup>1</sup> Estas áreas son denominadas por otros autores como áreas “brillantes” (con mayor centralidad) y “opacas” (en detrimento) y hacen referencia a una nueva forma de pensar los espacios urbanos. Si bien ambos tipos de áreas se encuentran vinculados a intervenciones urbanas públicas y privadas, las primeras son rentables y las segundas no lo son. Esta mirada provocó un cambio en el proceso de urbanización donde el “urbanismo reglamentario” pasó a tomar un criterio “estratégico” (Mignaqui y Elguezabal, 1997 Citada por Cristofani, 2009).

atracción para inversiones estratégicas (tanto de sectores públicos como privados) en nuevos mercados urbanos de amplia rentabilidad dentro de la ciudad, se evidencian áreas en detrimento con graves problemas referidos tanto a la provisión de servicios, equipamientos e infraestructura como a una baja o mala calidad ambiental.

El análisis de las transformaciones espaciales de la zona noroeste de la ciudad de Córdoba, pone de manifiesto la existencia y consolidación de un proceso de desigualdad socioespacial en el cual las condiciones territoriales de vida son muy disímiles. El caso de estudio que se aborda, se corresponde con un área periférica de la ciudad –respecto de la avenida de circunvalación– que en las últimas dos décadas se ha transformado conforme a dos procesos: por un lado, la adquisición de una fuerte centralidad y atracción para la inversión del capital; y por el otro, una profundización de las desigualdades socioespaciales con aquellos barrios del área habitados por población de sectores económicos medios-bajos a bajos.

En este trabajo se considera como premisa que el suelo es un bien mercantil, por lo que las transformaciones urbanas asociadas a los terrenos van a ser determinantes de los precios que éstos adquieren y por consiguiente condicionan las posibilidades de acceso y localización de la población de los diferentes sectores de la sociedad en el espacio urbano. Desde esta perspectiva, se plantea como componente central, la relación entre la estructura de precios del suelo con la estructura urbana, para dar cuenta de las transformaciones socioespaciales y de las posibilidades reales de acceso al suelo urbano. Se realiza un análisis de la trayectoria temporal<sup>2</sup> del precio del suelo en la zona de estudio, los factores que inciden en el éste y su relación con las transformaciones urbanas. A partir de ello, se reconoce cómo la estructura de precios impacta también en la conformación del espacio urbano.

La metodología de trabajo se basó en fuentes secundarias (clasificados del

---

<sup>2</sup> Tomamos como referencia para el estudio del precio del suelo, el período 2003-2001.

diario *La voz del interior*<sup>3</sup>), bajo un muestreo de tipo aleatorio en el que se tomaron precios de terrenos en venta. El marco temporal se definió por ser el período en el cual se pudo verificar un repunte de la empresa de la construcción en la ciudad de Córdoba posterior a la crisis de los años 2000-2002<sup>4</sup>.

Se considera que el presente estudio aporta a la comprensión de las relaciones y procesos territoriales existentes en las lógicas de producción y reproducción del espacio urbano, a partir del análisis de las particularidades del área, de los procesos urbanos desiguales que impactan en la estructura urbana y de las posibilidades reales de acceso a la ciudad por parte de la población de los distintos sectores económicos.

## Funcionalidad urbana en la ciudad de Córdoba

El espacio urbano es un producto social, político e ideológico resultado del trabajo cotidiano de la sociedad; es un espacio definido, redefinido, moldeado y remodelado por los diferentes agentes sociales que lo disputan y apropian material y simbólicamente en cada momento histórico (Lefebvre, 1969). Al ser el medio donde se absorben, capitalizan y valorizan los excedentes de producción, la producción de espacio urbano tiene una importancia sustancial para la reproducción ampliada del capital (Harvey, 1985).

El economista urbano Pedro Abramo (2009), desde una perspectiva regulacionista, sugiere que la teoría de la renta del suelo y del mercado inmobiliario son los mecanismos institucionalizados de regulación urbana en las fases fordistas y posfordistas del capitalismo que aseguran la reproducción social del modo de acumulación capitalista. De acuerdo a ello, se podrían caracterizar trayectorias urbanas diferentes en el interior de un mismo régimen de acumulación dado a la definición de *funcionalidades urbanas* específicas que articulan lo económico y espacial

---

<sup>3</sup> Diario de circulación masiva de la ciudad de Córdoba.

<sup>4</sup> Según datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba podemos verificar el incremento de los permisos de edificación en los últimos 20 años, pero con un importante incremento en los últimos años. Así mientras que entre 1994 y 2001 se dieron permisos para 5 millones de m<sup>2</sup>, entre 2002 y 2009 este número ascendió a 8 millones.

(Abramo, 2009)<sup>5</sup>.

La crisis económica Argentina del 2000, marcó un quiebre político, económico y social respecto a la etapa neoliberal iniciada a fines de los 70', abriéndose una nueva etapa de acumulación del capital, donde la construcción adquiere centralidad en la absorción de excedentes productivos. Ante la devaluación de la moneda y gran endeudamiento externo, en el 2003 el nuevo gobierno nacional de Néstor Kirchner, instala a la política habitacional como un dispositivo para la recuperación del desarrollo económico. La inversión en obras públicas, infraestructuras urbanas y vivienda son consideradas motor de empleo y contención social. Las empresas constructoras pasan a conformarse en el sujeto central del desarrollo (Rodríguez M., 2010:4-5).

En la ciudad de Córdoba, los excedentes de capital que se ven producidos en el marco del patrón productivo extractivista-rentista (agro-minero)<sup>6</sup> toman protagonismo como uno de los principales fondos económico de los desarrolladores para sus inversiones en el espacio urbano; dando como resultado una aguda intensificación de la mercantilización del suelo. En el marco de este proceso, comienzan a tener un rol más activo agentes como: desarrolladores inmobiliarios, inversionistas, empresas constructoras, asesores profesionales y de marketing, que despliegan diversas estrategias basados en una lógica de incremento de ganancias y rentabilidad. En este sentido, se produce una intensificación de la demanda/utilización suelo y la preferencia por determinadas localización en relación a su rentabilidad. Sin embargo, la producción y reproducción de la ciudad no está deliberada a la lógica de acción y producción del agente hegemónico en un deter-

---

<sup>5</sup> Para Abramo (2009) a lo largo de la historia la relación entre desarrollo capitalista y urbanización ha configurado diferentes *regímenes urbanos* en los que se definen períodos particulares de la historicidad urbana. También refiere al concepto de "funcionalidad urbana" para indicar la manera en que una estructura espacial urbana se asocia a la relación social de producción capitalista.

<sup>6</sup> Al hablar de complejo extractivo-rentista, Féliz y López (2010) hacen referencia a que "...esas ramas se basan fundamentalmente en la extracción de recursos no renovables de manera directa (minería) o indirecta (agricultura y ganadería intensiva). En ambos casos, circunstancias geográficas e históricas hacen que en Argentina esa producción y sus manufacturas primarias (mayoritariamente commodities) generen rentas extraordinarias" (Féliz y Lopez, 2010:2).

minado momento, sino que existe una articulación de distintos tipos de agentes que poseen lógicas diferentes de acuerdo a sus procesos productivos, intereses, posiciones y posibilidades de acción. En términos generales, María Carla Rodríguez (2007), Pedro Abramo (2004), entre otros, plantean la existencia de tres lógicas: la *de la ganancia*, la *de la necesidad* y la *de lo público*. En la primera, la ciudad pasa a ser el objeto y soporte de negocios, donde el mercado intenta capitalizar las rentas diferenciales que las áreas de atracción de la ciudad ofrecen y se refuerza la brecha y desigualdad socioespacial con aquellas áreas en detrimento que serán espacios apropiados por los sectores sociales más oprimidos por el poder hegemónico. La segunda lógica, se la asociada a estos últimos sectores y es impulsada por aquellos grupos y sectores sociales que no logran procurar sus condiciones de reproducción social en el ámbito de la dinámica mercantil y deben recurrir a otras estrategias de acceso. Por último, la tercera lógica, está referida a la acción del Estado a partir de las cuales se define la forma, la localización y el objetivo público que facilitará el acceso y usufructo del suelo urbano y proveerá el sustento para el despliegue de las otras lógicas. En relación a ello, el Estado, en un rol empresarial y con un objetivo político y económico inmediato, busca ejecutar y diseñar especulativamente ciertos lugares de la ciudad a expensas del deterioro de las condiciones en otros sectores (Harvey, 2008).

En este marco, el *mercado de suelo* se convierte en el elemento central del proceso de generación y distribución de la riqueza urbana (Abramo, 2009) y en uno de los determinantes del acceso al suelo urbano y de las posibilidades de localización para los diferentes sectores de la sociedad. Las acciones que cada uno de los agentes produzcan en el espacio impactarán, de este modo, en la estructura urbana, en la de precios y viceversa. Comprender, entonces, un *régimen urbano* (Abramo, 2009) requiere dar cuenta de las transformaciones ocurridas en la estructura urbana, de la trayectoria temporal de los precios del suelo y de los agentes que producen y reproducen el espacio urbano.

El estudio de la trayectoria temporal del precio del suelo posibilita el análisis de la relación intrínseca entre estructura de precios y estructura urbana, relación que será clave en la formación de algunos rasgos socioespaciales específicos de

las ciudades latinoamericanas –suburbanización de las elites, segregación socioespacial o heterogeneidad en la producción del espacio (Jaramillo, 1999a)<sup>7</sup>, ya que es un mecanismo que segrega usos y población en el espacio mediante la privación de beneficios sociales y la socialización de costos privados.

El suelo como un bien de tipo irreproducible, posee características únicas. Como mercancía, su valor está determinado esencialmente en función de la utilidad que posea para una determinada actividad y es su localización la que le otorga a cada terreno el carácter único. De este modo, el suelo se convierte en una *mercancía de localización* dado que esta última es tanto o más importante que las características físicas y particulares de un terreno (Morales Schechinger, 2005). Esta peculiaridad incide directamente en la formación de precios del suelo e impacta significativamente en la distribución de la población en el espacio/territorio y en el funcionamiento de la ciudad, al ejercer influencia en los usos del suelo (Baer, 2011). Esta particularidad posee un rol central en el funcionamiento del mercado de suelo, ya que la demanda de un terreno no puede ser satisfecha con ningún otro, puesto que es único. De este modo, van a existir áreas que presenten ventajas comparativas en relación a otras, dado por las características urbanas de dotación de servicios, equipamientos e infraestructuras, la cercanía de centros de abastecimiento o empleo, las posibilidades de edificación, entre otros factores; lo cual afectará directa en el precio del suelo. Asimismo, juega un papel fundamental en la distribución de las cargas y beneficios, que surgen de la producción de la ciudad, entre los distintos sectores sociales.

En relación al suelo rural, el valor de la tierra, estará dado por las características de capacidad de producción (tierra más o menos fértil o apta), condición natural inherente al suelo, pero en condiciones urbanas, esas características estarán dadas por externalidades, que tienen que ver como se dijo, con la imposibi-

---

<sup>7</sup> Según Samuel Jaramillo (1999a) las formas de operación del mercado del suelo urbano en las ciudades latinoamericanas responden a los patrones generales encontrados en ciudades capitalistas, pero con rasgos peculiares que derivan de las especificidades del particular proceso de acumulación que se da en estos territorios.

lidad de reproducir su ubicación. Esta particularidad juega un rol central en el funcionamiento del mercado de suelo ya que la demanda de un terreno no puede ser satisfecha con ningún otra, puesto que es único. Así las áreas que presenten ventajas comparativas a otras, ya sea por las características urbanas de dotación de servicios e infraestructuras, la cercanía de centros de abastecimiento o empleo, las posibilidades de edificación, etc. tendrán un mayor precio.

En relación a ello, Samuel Jaramillo (1999a:s/p) plantea que ciertos lugares y terrenos de la ciudad se valorizan y desvalorizan de acuerdo a *movimientos estructurales particulares*; es decir, “movimientos bruscos que sufren determinados terrenos por efectos de la transformación de la estructura urbana”, como pueden ser cambios de: uso y ocupación del suelo, densidades, entre otros. Serán éstas variaciones de rentas las que los agentes capitalistas intentarán captar, generando un clima de especulación urbana en la ciudad.

En el marco de este proceso, en el cual comienzan a tener un rol más activo agentes como: desarrolladores inmobiliarios, inversionistas, empresas constructoras, asesores profesionales y de marketing, que despliegan diversas estrategias basados en una lógica de incremento de ganancias y rentabilidad. En la ciudad de Córdoba, ciertas áreas se van a convertir en polos de atracción para los nuevos emprendimientos de desarrollo urbano e inversionistas; como ser: el área central, pericentral, Costanera del Río Suquía y la zona noroeste de la ciudad (particularmente sobre las principales vías de acceso y conexión). En estas áreas se evidencian mayores densidades fundiarias, nuevas inversiones públicas en materia de infraestructura y equipamientos y un aumento de la demanda de una gran variedad de productos inmobiliarios por parte de familias con altos ingresos y empresas que fortalecerán las grandes inversiones.

Será también a partir del 2000 y de acuerdo al desarrollo de estos procesos, que el Estado (como regulador de las relaciones sociales y económicas) va a reconfigurar su rol en el espacio urbano<sup>8</sup>. La administración pública, a la hora de

---

<sup>8</sup> A partir del 2003, especialmente en Córdoba se aplicarán políticas habitacionales de corte netamente segregacionista para los sectores populares de la sociedad, que se espacializarán



conformar este espacio y en el marco de la valorización del capital al llevar a cabo políticas de competitividad urbana, va tener una marcada impronta a favor de los sectores de mayor poder adquisitivo y de esta forma uno de sus efectos será la profundización de las desigualdades socioespaciales entre los territorios de la ciudad.

### **Estructura Urbana y transformaciones del espacio urbano en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba**

En cuanto a la zona noroeste de la ciudad, su conformación urbana a lo largo del tiempo respondió a distintos procesos. A fines del siglo XIX, era un lugar alejado de la mancha urbana y de veraneo para la población de sectores económicos medios-altos y altos proveniente de la ciudad y de otras localidades. En esta época existía una incipiente urbanización caracterizada por grandes lotes respondiendo al tipo de uso y ocupación. El uso residencial de veraneo, la cercanía y conectividad con localidades de las sierras chicas, entre otros aspectos; impactó de forma directa en la creación de vías de comunicación que con el pasar de los años se convirtieron en corredores de desarrollo urbano.

En la actualidad esta zona se presenta como un espacio heterogéneo en lo que respecta a los usos del suelo, específicamente en lo residencial y socioeconómico; mixtura que se verifica también en las características urbanas. Se compone de una serie de barrios formales e informales, sobre los cuales se ha producido en los últimos veinte años, un crecimiento urbano que refleja el accionar de distintos agentes con lógicas diferenciadas y no siempre compatibles.

Los barrios Cerro de Las Rosas, Argüello, Granja de Funes, Quintas de Argüello, Villa Belgrano y Villa Rivera Indarte (que llamaremos barrios del grupo 1) presentan características poblacionales predominantes de sectores económicos medios, medios-altos y altos; mantienen un crecimiento guiado por la especulación e inversión privadas (bancos, colegios, malls comerciales, restaurantes, equi-

---

en la periferia urbana mediante *nuevos territorios de relegación*, como son las ciudades-barrios (Cisterna, 2011).

pamientos de salud, emprendimientos residenciales) y el impacto de obras estatales (viales y de servicios, entre otras). De acuerdo a ello, el área con mayor desarrollo es la de los corredores viales (Av. Rafael Nuñez, Av. Donato Álvarez, Av. Ricardo Rojas, Av. Martinoli) que vinculan a Córdoba con localidades como La Calera y Villa Allende pertenecientes al área metropolitana<sup>9</sup>. En esta área y en las zonas aledañas, se reconoce una variada oferta urbanística e inmobiliaria que comprende distintas tipologías: lotes y/o viviendas en barrios privados del tipo *countries* (construidos en su mayoría en los 90' y desde comienzo del 2000), *ph en horizontal*, condominios cerrados y casonas que conforman, en la última década, una nueva oferta inmobiliaria de mayor densidad, la cual se verifica con mayor intensidad en aquellos barrios que presentan un fraccionamiento de suelo de grandes lotes (tal es el caso de Barrio Arguello o Villa Belgrano); junto a la construcción y establecimiento de campus universitarios, clubes y un incremento del uso comercial recreativo.

Lo anteriormente mencionado, se puede visualizar mediante una repetida situación de sustitución de tipologías edilicias, de una a múltiples unidades habitacionales en un mismo predio, produciendo una modificación de las características urbanas del sector que responde a un incremento de la densidad poblacional (Imagen 1).

---

<sup>9</sup> Las localidades a las que hacemos mención, actualmente, se caracterizan como “ciudades dormitorio” ya que gran parte de su población trabaja y se abastece en la ciudad de Córdoba capital.

**Figura 1:** Transformaciones urbanas en el sector. Densificación fundiaria



Fuente: Google Earth 2003-2011

En los últimos años, en el área mencionada han existido diversas inversiones públicas en materia de obras de infraestructura vial con el fin de canalizar y descongestionar el tránsito; ejemplos de éstas son la construcción del Nudo Vial 14 sobre el cruce de la Av. Rafael Nuñez, Recta Martinoli y La Cordillera y el cierre de la Av. de Circunvalación. Esta última obra estaba pendiente de realización desde su inicio (1969), por lo que se considera un importante factor de especulación para los capitales en el área. Sin embargo, la configuración de la estructura urbana de la zona no es homogénea ni equitativa.

A la par de esta área de gran desarrollo, se encuentran un área con grandes carencias conformada por los barrios: Los Boulevares, Argüello Norte, Cerro Norte y Villa Cornú (que llamaremos barrios del grupo 2); en éstos se presenta una trama variada de situaciones en las que se superponen usos del suelo: residencial, industrial y agrícola. Aquí el Estado, ha sido un agente que se ha mantenido con un rol activo como productor de inmuebles de uso privado a través de la ejecución de diversos planes de vivienda: desde barrios IPV<sup>10</sup> para población de

---

<sup>10</sup> Barrios producidos por el Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), como por ejemplo "IPV de Argüello".

sectores económicos medios, medios-bajos y bajos hasta la relocalización de villas<sup>11</sup> en los denominados “Barrios-Ciudad”<sup>12</sup>. A modo de ejemplo podemos mencionar al barrio-ciudad “Sol Naciente”<sup>13</sup> (2008) y el barrio “Boulevares Anexo”<sup>14</sup> (2008). En algunos casos se verifica que la población alojada en estos nuevos núcleos urbanos, provienen del sector correspondiente al conjunto de barrios Villa Belgrano, Cerro de las Rosas, Arguello, entre otros<sup>15</sup>. Asimismo, se observa en la zona situaciones de informalidad urbana a través de diferentes tipologías<sup>16</sup>, pre-

---

<sup>11</sup> Refiere a un tipo de asentamiento cuya morfología no sigue la trama urbana. Es considerada una forma informal de acceso al suelo urbano. En la ciudad de Córdoba, aparece como el medio tradicional y con más presencia en el espacio urbano.

<sup>12</sup> Se ha relocalizado a población de asentamiento de villa localizados en diversos sectores del área de estudio y de otros sectores de la ciudad en los Barrios-Ciudad “Sol Naciente” y “Los Boulevares Anexo” localizados en el área de estudio. Estos nuevos conjuntos habitacionales son producto del programa “Mi Casa, Mi Vida” que consistió en la erradicación de la mayoría de los asentamientos precarios y villas de la ciudad (principalmente céntricos) y la consecuente relocalización de sus habitantes a las construidas y llamadas ciudades-barrios (ubicados en la periferia urbana). Las ciudades-barrios son grandes complejos habitacionales que aparecen en el espacio urbano como verdaderos territorios marcados por tipologías y estéticas características y una falta de integración y vinculación a la trama urbana.

<sup>13</sup> En el barrio-ciudad “Sol Naciente” se relocalizaron familias de Canal de las Cascadas, Costa Canal San Francisco, Costa Canal Villa Rivera Indarte, Villa Tersuave, Boulevares los Cortaderos, Villa Manuela y El Infiernillo I y II, y fue localizado colindante a barrio Autódromo y cuenta con infraestructura pública de red de agua potable, de energía eléctrica de media y baja tensión con subestación transformadora, alumbrado público, red vial pavimentada, cordón cuneta y arbolado público

<sup>14</sup> Boulevares Anexo es un barrio de viviendas sociales creado el 28 de noviembre de 2008 por el Gobierno de la Provincia de Córdoba y destinado a familias provenientes de los asentamientos Las Chunchulas, Km.8 y El Calefón; localizadas ambas en el Barrio Los Boulevares.

<sup>15</sup> Se ha verificado la existencia de villas que se encontraban localizadas en sectores de los barrios Villa Belgrano y Villa Rivera Indarte y aledaños (donde se actualmente se localizan diversos barrios cerrados y country), pero que fueron relocalizadas por el programa “*Mi casa, Mi vida*”. Las mismas se alojaban en inmediaciones de los barrios cerrados y ocupando áreas de borde de río, en otra época degradadas y obsoletas, aunque actualmente codiciadas por sus ventajas paisajísticas.

<sup>16</sup> Se considera informal aquellos casos que no inician y por tanto no dan continuidad al procesos normado para la aprobación de un loteo urbano. En el Año 2010, la Municipalidad de Córdoba y el Observatorio urbano Córdoba de la UNC, establecieron una serie de categorías irregulares a saber: villas, asentamientos, loteos de producción estatal, loteos iniciados por organizaciones

senta casos de larga data como lo son los casos de las villas Hermana Sierra, Atalaya, 28 de noviembre, con mas de 25 años de presencia en el sector, otras como villa 9 de julio que desde hace 15 años se encuentran en el mismo (que llamaremos barrios del grupo 3) (Mapa1).

En estudios anteriores (Fernández y Tecco, 2009; Tecco, 2008; Pedrazzani, 2011) se pudo verificar que los barrios “Los Boulevares”, “Argüello Norte”, “Cerro Norte” y “Villa Cornú” presentan grandes deficiencias en cuanto a la infraestructura, equipamientos y servicios: los centros de salud y educativos son insuficientes para la densidad poblacional y cuentan con recursos económicos y humanos mínimos. Las obras de infraestructura la mayoría no está completa, (calles de tierra y en mal estado, alumbrado incompleto, recolección de basura parcial y problemas en el transporte público de pasajeros).

De acuerdo a lo que hemos venido desarrollando, podemos observar que además de los otros agentes, el Estado con su accionar posee injerencia en la estructura urbana y en lo precios del suelo. En este sentido, si nos enfocamos en las normas vigentes<sup>17</sup> sobre uso y ocupación del suelo, muestra para el área noroeste de la ciudad un patrón mayormente homogéneo. Asimismo, se advierte una marcada diferencia entre el área donde se encuentra el grupo de barrios 1 y la de los barrios del grupo 2 y 3. La primera área, posibilita una menor ocupación del suelo (FOS), que indica la orientación de una imagen urbana y paisajística de amplios lotes; mientras que la segunda, da cuenta de una clara mixtura de usos residencia y rural-industrial que determina un impacto negativo hacia la actividad residencial, por colindancia conflictiva de usos. Estas situaciones promovidas por la normativa urbana, van a ser un factor de gran impacto en la conformación de los precios del suelo y en la demanda residencial y/o de otras actividades más o menos rentables.

Hasta aquí, las transformaciones ocurridas en el área noroeste de la ciudad

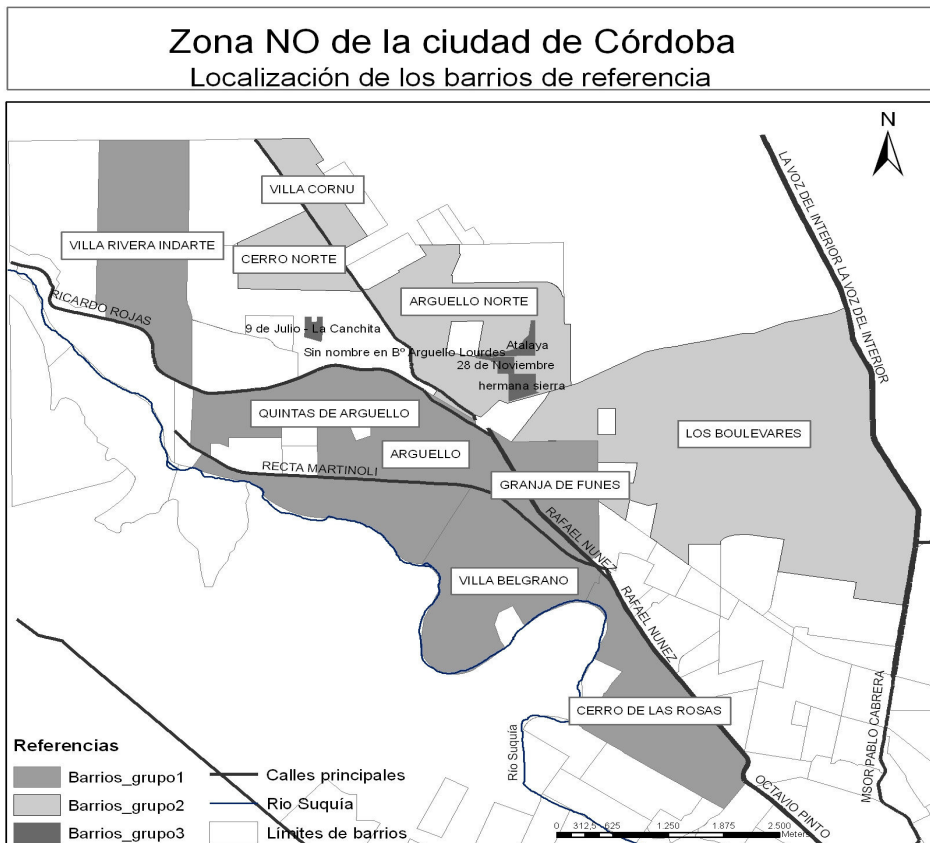
---

comunitarias, loteos de producción estatal, loteos iniciados por entidades intermedias, loteos iniciados por organizaciones comunitarias y completados por el estado y mixtas.

<sup>17</sup> Para el caso de Córdoba, la normativa está a cargo del gobierno local municipal

han dado cuenta de una serie de ventajas comparativas que terminan produciendo una estructura urbana caracterizada por la existencia y convivencia de dos polos: un área de atracción y un área con una amplia desigualdad socioespacial respecto a la primera. Ahora ¿qué repercusión trae aparejado ello en el precio del suelo?

**Mapa 1:** Grupos de barrios de referencia, según características territoriales.



Fuente: Elaboración propia, sobre base cartográfica 2007 de la Dirección de Catastro Municipalidad de Córdoba. Software Arcview 9.3 y Windows XP. Observatorio Urbano Córdoba, UNC, 2012.

## **Precio del suelo urbano en la zona noroeste de la ciudad**

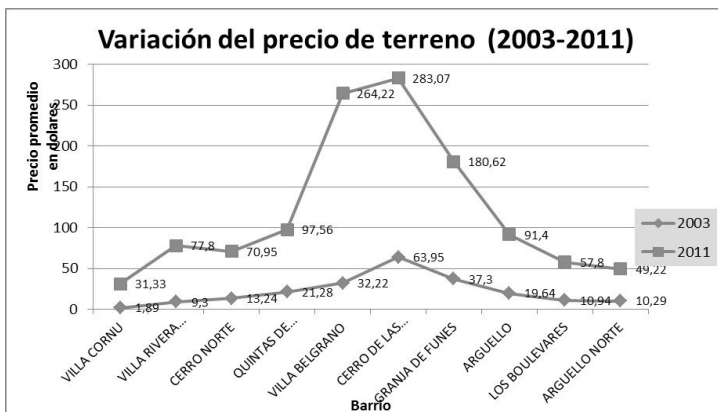
Las características sociales y de la estructura urbana descriptas anteriormente, se ven reflejadas en la evolución de precios del suelo. En este sentido, la trayectoria temporal va a manifestar la relación entre la estructura urbana (determinante de los precios) y la social (en cuanto a posibilidades de acceso y proximidad a determinados espacios urbanos). Es además el suelo como mercancía, el que demostrará en la variación de precios (al margen de la acción de su propietario y de sus propiedades físicas y/o morfológicas) la lógica de acción de los diferentes agentes públicos o privados sobre el espacio urbano.

Con respecto a la zona de estudio, la trayectoria temporal en el periodo 2003-2011 arroja los siguientes datos:

**Tabla 1:** Registro de precios del suelo por barrio y su relación con el salario mínimo (2003 y 2011)

Fuente: Sección Clasificados / Terrenos en venta, del diario *La voz del interior*. Registro Sábados y Domingos, primera quincena de Abril, Mayo y Junio de 2003 y primera quincena Abril 2011.

**Figura 2:** variación del precio de terreno por barrio y por año (2003-2011)



Fuente: Elaboración propia en base a tabla 1 y 2

De acuerdo a lo relevado, podemos observar que la variación de los precios del suelo del año 2003 al 2011, en todos los barrios analizados fue de entre el 442% al 836%<sup>18</sup> (Tabla 2). El 146% de este incremento es explicado por la actualización de la moneda (valores del dólar al año 2003 y valores al 2011)<sup>19</sup>; el resto, podemos atribuirlo a las transformaciones urbanas descritas anteriormente.

<sup>18</sup> A excepción de Villa Cornú que tuvo un incremento de más de 1600% del valor del 2003, pero que no puede ser tomado como un referente por la escasez de datos encontrados.

<sup>19</sup> Cabe destacar, como dato a tener en cuenta, a la hora de un análisis comparativo con el nivel adquisitivo; que el salario mínimo vital y móvil para el año 2003 era de 250 pesos (87,11 dólares) en el período julio/agosto; y para el año 2011 era de 1840 pesos (438,10 dólares) en el período enero/septiembre.



**Tabla 2:** Evolución de precios del suelo por barrio (2003 y 2011)

<b>Nombre</b>	<b>Aumento precio terreno –dólares–</b>	<b>% de aumento de precio terreno</b>	<b>% aumento precio del Dólar</b>	<b>% Aumento final precio terreno<sup>20</sup></b>
VILLA CORNU <sup>21</sup>	29,44	1657,67	146,3	1511,37
VILLA RIVERA INDARTE	68,5	836,56	146,3	690,26
CERRO NORTE	57,71	535,88	146,3	389,58
QUINTAS DE ARGUELLO	76,28	458,46	146,3	312,16
VILLA BELGRANO	232	820,05	146,3	673,75
CERRO DE LAS ROSAS	219,12	442,64	146,3	296,34
GRANJA DE FUNES	143,32	484,24	146,3	337,94
ARGUELLO	71,76	465,38	146,3	319,08
LOS BOULEVARES	46,86	528,34	146,3	382,04
ARGUELLO NORTE	38,93	478,33	146,3	332,03

Fuente: Sección Clasificados / Terrenos en venta, del diario *La voz del interior*. Registro Sábados y Domingos, primera quincena de Abril, Mayo y Junio de 2003 y primera quincena Abril 2011.

Metodológicamente y para poder mantener una comparación histórica, se establecieron intervalos cualitativos de precios; a saber: muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto, elaborados y utilizados en otras investigaciones (Marengo, C., 2004). Sobre estos se analizaron las modificaciones de los barrios seleccionados. Si bien todos los barrios incrementaron el precio de su suelo, algunos lo hicieron en mayor medida que otros lo que significó una variación en el intervalo de precio que ocupaba en el año 2003. De ello se desprende, que dos de los barrios analizados modificaron su posición en el zona: Argüello Norte verificó un descenso de

<sup>20</sup> En el precio final que observamos del precio de los terrenos se dedujo sin considerar el incremento del dólar a fin de aislar aquellos factores relacionados con los procesos netamente económicos.

<sup>21</sup> Si bien el barrio Villa Cornú fue incorporado por pertenecer al sector de estudio, no se considera referente por no haber obtenido una cantidad de datos suficientes que permitan un correcto análisis de su evolución.

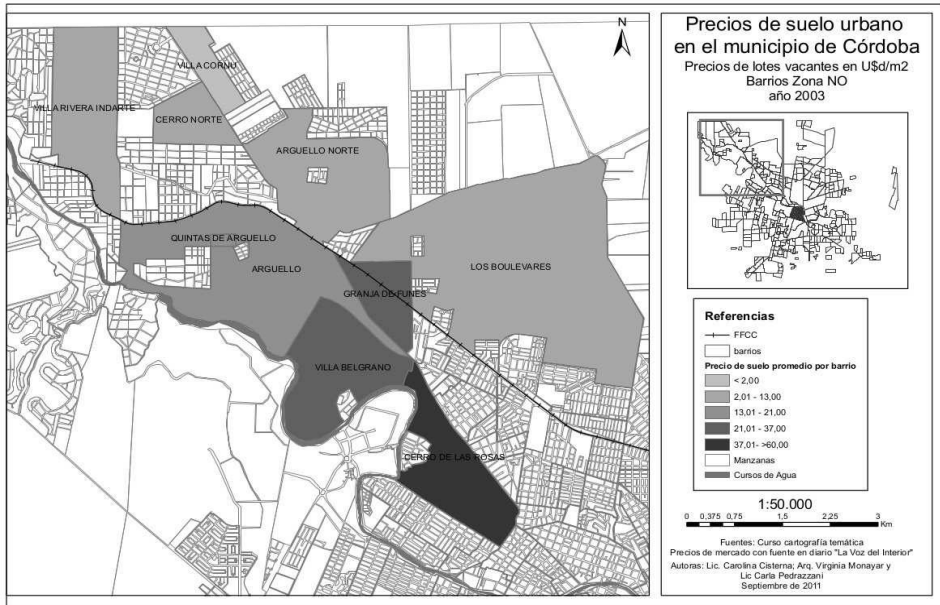
intervalo (aunque no de precios) de bajo a muy bajo y Villa Belgrano con un incremento de intervalo de alto a muy alto (Mapa 2 y 3).

A la hora de identificar los factores que incidieron en la estructura de precios analizada, podemos decir que la modificación de la misma estuvo a la par de las transformaciones territoriales ocurridas y a las estrategias y lógicas de actuación desplegadas por los distintos agentes. Mientras que en el barrio Villa Belgrano, el crecimiento urbano y el aumento del precio del suelo se facilitó por las posibilidades de incrementar la densidad fundiaria, por las riquezas paisajísticas del área y por las inversiones realizadas; en el barrio Argüello Norte se produce una competencia de usos del suelo en el espacio: por la localización de barrios-ciudades, el crecimiento de asentamientos informales y la colindancia con loteos y vacíos con un uso del suelo rural/industrial.

De este modo, se puede observar que los procesos de urbanización de los barrios Cerro de Las Rosas, Villa Belgrano, Argüello, Villa Rivera Indarte, Granja de Funes y Quintas de Argüello fueron disímiles al de los barrios Los Boulevares, Villa Cornú, Cerro Norte y Argüello Norte. A lo largo del tiempo, los primeros se fueron convirtiendo en un polo de atracción para inversiones en el suelo urbano ya sea en materia residencial, comercial o de servicios. En cambio, los segundos se fueron transformando en un espacio fragmentado y segregado, con condiciones deficitarias de servicios, equipamientos, accesibilidad, calidad urbana ambiental, entre otros aspectos.

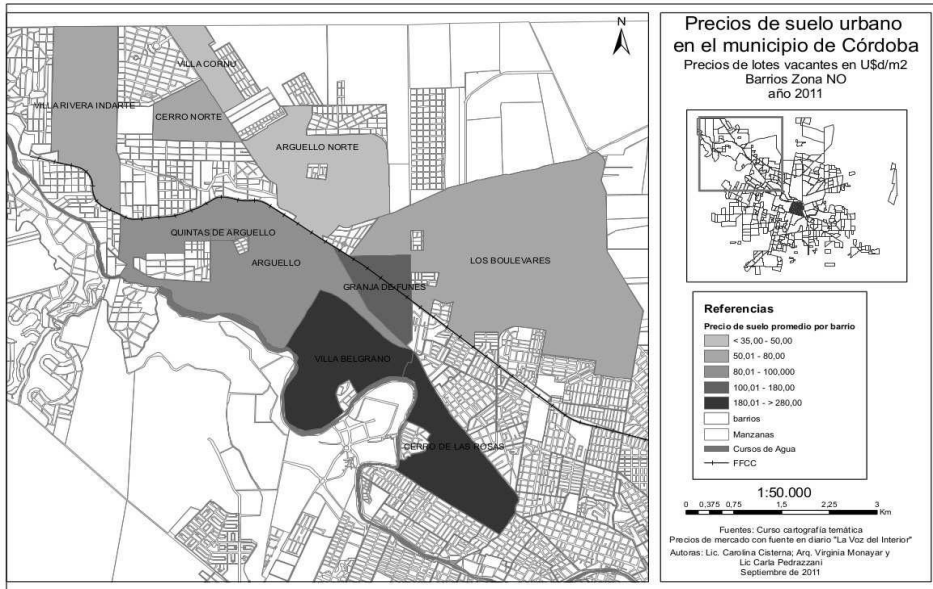
Las transformaciones espaciales que se fueron plasmando a lo largo del tiempo, tanto en la estructura urbana como en la funcionalidad de la zona, incidieron de forma directa en la estructura del precio del suelo urbano y ello acentuó y profundizó las desigualdades socioespaciales existentes.

**Mapa 2:** Estructura de precios del suelo, zona NO de la ciudad de Córdoba periodo 2003



Fuente: Elaboración propia. Datos relevados (2003) sobre la base cartográfica de la Dirección de Catastro Municipalidad de Córdoba 2007. Software ArcView 9.3 - windows XP. Observatorio Urbano Córdoba, UNC.

**Mapa 3:** Estructura de precios del suelo, zona NO de la ciudad de Córdoba periodo 2011



Fuente: Elaboración propia. Datos relevados (2011) sobre la base cartográfica de la Dirección de Catastro Municipalidad de Córdoba 2007. Software ArcView 9.3 - windows XP. Observatorio Urbano Córdoba, UNC.

## Conclusiones

El análisis de las transformaciones urbanas desde una perspectiva que relacionó la trayectoria temporal del precio del suelo urbano (2003-2011) y los factores que inciden en éste, nos permitió establecer algunos de los procesos que se desarrollan en la producción y reproducción del suelo urbano para el caso de la zona noroeste de la ciudad de Córdoba. En este sentido, las particularidades del área, las desigualdades socioespaciales y las posibilidades reales de acceso a la ciudad por parte de la población de los distintos sectores económicos dieron cuenta de las características de la estructura urbana.

Al analizar los mecanismos sociales de articulación entre lo económico y lo urbano, se puso de manifiesto el avance de una lógica de mercantilización de la ciudad. El suelo urbano, como bien irreproducible e indispensable para el desarrollo de la vida urbana es disputado por los distintos agentes en pos de sus intereses. El peso relativo que ejerce la lógica de la ganancia sobre el espacio urbano, limita el acceso a la ciudad por parte de grandes sectores sociales.

En la ciudad de Córdoba, bajo un predominio de las reglas del mercado en las acciones de gestión y manejo de las ciudades se profundizan las desigualdades socioespaciales entre áreas de interés donde el Estado desarrolla grandes obras y emprendimientos a beneficio de inversionistas privados y a expensas de una carga hacia las áreas en detrimento. De acuerdo a estas relaciones, la ciudad se vuelve una mercancía en la que los sectores de menor poder adquisitivo quedan fuera del sistema formal, ven restringidas sus posibilidades de acceso y deben hacerlo en la muchos casos a través de procesos no formales.

En la ciudad de Córdoba no existe una política de suelo con una fuerte impronta regulatoria de uso y ocupación, sino que por el contrario el Estado ha tenido –por acción u omisión– un rol con gran incidencia en los cambios de la estructura de precios del área. Por un lado, con los impactos de las inversiones en obras de infraestructura, servicios y equipamientos; y por el otro, como un actor productor de inmuebles privados –viviendas sociales– en determinadas zonas de la ciudad en las cuales se han llevado a cabo políticas habitacionales aisladas –como son las relocalizaciones de villas y asentamientos informales en loteos periféricos muchas veces con uso del suelo rural originariamente–; impactando ello de forma directa en los costos del suelo urbano al producir un alza de los precios del suelo de la ciudad en general y de cada zona en particular.

El caso de estudio analizado pone en evidencia que con el avance de la lógica mercantil se profundiza una política de corte segregacionista en el espacio urbano y que el Estado pasa a convertirse en un mero intermediario de estas acciones.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, Pedro (2009). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito, Ecuador: OLACCHI.
- ----- (2004). "La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal". En Revista *Ciudad y Territorios: Estudios territoriales*, Vol. XXXV, n. 136-137. España: Ministerio de Fomento.
- Baer, Luis (2011). *El mercado de suelo formal de la Ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano*. Tesis de Doctorado. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. Mimeo.
- Cisterna, Carolina (2011). *Aproximaciones al proceso de producción del espacio. El caso del barrio 'Ciudad de Mis Sueños'*. Tesis de grado: Universidad Nacional de Córdoba. Mimeo.
- Cristofani, Guillermo L. (2009). *El acceso a la vivienda para las familias de bajos ingresos. Recuperación urbana mediante un modelo de gestión e intervención público-privado*. Tesis de la Maestría de Desarrollo de Emprendimientos Inmobiliarios. Escuela de Economía y Negocios Internacionales. Universidad de Belgrano. Argentina.
- Féliz, Mariano y López, Emiliano (2010). "La dinámica del capitalismo periférico posneoliberal-neodesarrollista. Contradicciones, barreras y límites de la nueva forma de desarrollo en la Argentina". En Revista *Herramientas* N° 45. Buenos Aires.
- Fernández, Silvana y Tecco, Claudio (2009). "Espacios urbanos estigmatizados, segregación residencial y agenda pública local". En Revista *Administración Pública y Sociedad* N° 16, IIFAP, UNC, Córdoba, Agosto de 2009.
- Harvey, David (1985). *Urbanismo y desigualdad social*. España: siglo XXI.
- ----- (2008). "El Derecho a la ciudad". En Revista *Sin Permiso*. Extraído de *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. 27, N° 4.
- Jaramillo, Samuel (1999a). *Los fundamentos económicos de la 'participación en plusvalías'*. CIDE Universidad de los Andes y Lincoln Institute of Land Policy.
- ----- (1999b). "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas". En Revista *Territorios*. Núm. 002, julio, pp. 107-129. Universidad de los Andes. Colombia.
- Lefebvre, Henri (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ed. Península.
- Marengo, Cecilia et al. (2004). *La oferta del suelo en la periferia urbana: Mercado inmobiliario, posibilidades de expansión y perspectivas futuras de crecimiento*. Proyecto SECyT-UNC Resol. N° 126/04. Mimeo.
- Morales Schechinger, Carlos (2005). *Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano*. Material bibliográfico ofrecido para el curso virtual "Mercados de suelo urbano en América Latina", Lincoln Institute of Land Policy.
- Pedrazzani, Carla (2011). *Territorialidades Urbanas y Fronteras Simbólicas. Un análisis desde las políticas habitacionales implementadas en IPV de Argüello de la Ciudad de Córdoba-Argentina*. Trabajo Final de la Licenciatura en

Geografía. Departamento de Geografía. Facultad de Filosofía y Humanidades, Universidad Nacional de Córdoba.

■ Rodríguez, María Carla; Di Virgilio, María Mercedes y Vio, Marcela (2007). *Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socioespacial en el área metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: el autor- AEU-IIGG/FSOC-UBA

■ Rodríguez, María Carla (2010). "Las políticas habitacionales argentinas post 2001: Entre la gestión de la 'emergencia' y la emergencia de

la producción autogestionaria". En Revista *OSERA* N° 3. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.

■ Tecco, Claudio (2008). "Territorios urbanos y agenda local: explorando nuevas respuestas en la ciudad de Córdoba". XIII Congreso Internacional del CLAD sobre la Reforma del Estado y de la Administración Pública, Buenos Aires. 4, 5, 6 y 7 de noviembre de 2008. Buenos Aires, Argentina.