

**UIM**

**VIII CONGRESO IBEROAMERICANO**

**DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL:**

**CONSTRUIR CIUDAD Y CIUDADANIA CON EQUIDAD**

**GUAYAQUIL - ECUADOR**



**CONTRASTES URBANOS EN IBEROAMERICA**

**UNA NUEVA EDAD MEDIA EN EL TERCER MILENIO**

**VS**

**POLITICAS LOCALES INCLUSIVAS  
DE DESARROLLO URBANO**

**FEDERICO MANA**

**RAUL EDGARDO MANA**

## INDICE

<b>La ciudad medieval .....</b>	<b>02</b>
<b>Modelos territoriales. Un poco de historia .....</b>	<b>03</b>
<b>El centro, el suburbio y los nuevos centros .....</b>	<b>06</b>
<b>Segregación urbana .....</b>	<b>08</b>
<b>La transformación del espacio urbano periférico .....</b>	<b>10</b>
<b>La lógica de las intervenciones constructivas .....</b>	<b>14</b>
<b>Se agotan los modelos urbanos actuales? .....</b>	<b>15</b>
<b>Nuevas tendencias del mercado inmobiliario .....</b>	<b>18</b>
<b>El bien común: entre el mercado inmobiliario y la intervención del estado ...</b>	<b>19</b>
<b>Políticas locales inclusivas de desarrollo urbano .....</b>	<b>19</b>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>23</b>
<b>Anexo I: Documentación planimétrica y fotográfica .....</b>	<b>24</b>
<b>Anexo II: Artículos publicados en diarios y revistas especializadas .....</b>	<b>36</b>
<b>Autores .....</b>	<b>46</b>

## La ciudad medieval

Tras la caída del Imperio romano y las invasiones bárbaras, aparecen en occidente dos culturas importantes con concepciones totalmente diferentes de ciudad: el mundo islámico y el mundo cristiano.

La **ciudad islámica** responde a un tipo de sociedad introvertida y fuertemente jerarquizada en la que **las relaciones comunitarias son mínimas**. La vida se desarrolla dentro de la vivienda, muy espaciosa y lujosa, sin apenas vanos exteriores. El aspecto de la ciudad islámica es muy pobre ya que tiende a carecer de adornos.

El callejero es irregular y estrecho, en el que con frecuencia hay calles que no tienen salida. Son auténticos laberintos. Muchas de estas calles forman **barrios con puertas que se cierran por la noche y los días de fiesta, aislándolos del resto de la ciudad**. No hay en la ciudad islámica plazas, edificios públicos y de diversión, como teatros y circos. Los únicos lugares comunes son los baños, el zoco y la mezquita.

En todas las ciudades hay una fuerte **segregación funcional del espacio**. Existen barrios de carpinteros, orfebres, zapateros, etc., y el lugar del mercado, el zoco, que se situaba en un barrio con las mismas características que los demás con calles estrechas y tortuosas, incluso cubiertas.

La ciudad medieval islámica está amurallada y por lo tanto tiene puertas en las que se pagan impuestos de paso por las mercancías. La muralla encierra la medina: la ciudad. **Tras las murallas surgen barrios de arrabales**, frecuentemente especializados, donde se sitúan los oficios no deseados dentro de la ciudad, como los curtidores.

La **ciudad medieval cristiana** responde a otro modelo de relación social, heredado de Roma y Grecia. Tiende a la regularidad geométrica y a adaptarse a la topografía.

Encontramos en ellas varios tipos de planos básicos: circulares, lineales, ortogonales, etc., **en torno a un castillo**.

**El caserío es pobre**, tiene vanos abiertos al exterior y **la calle es un lugar de convivencia**, por lo que se tiende a que existan lugares públicos: pequeñas plazas, iglesias y plazas porticadas. En la sociedad medieval existe una **profunda división entre dos tipos de vida**, la rural y la urbana.

En la Edad Media se amurallaban la mayoría de las ciudades. Con las murallas aparecen también los **arrabales extramuros** al borde de ellas y en principio un poco alejadas, para no dificultar su defensa.

Como en las ciudades musulmanas, la **segregación funcional del espacio** es muy acusada. Los diferentes oficios se localizan en determinadas calles y barrios. En la ciudad cristiana no había mercado permanente, ni tiendas, aunque se podía ir a comprar los artículos de consumo a los productores, en sus barrios.

Las **servidumbres colectivas** en la Edad Media son muchas, lo que se refleja en el aspecto y funcionamiento de la ciudad. La fundación de ciudades, consiste fundamentalmente, en la concesión de un fuero que presente una ventaja sobre el medio rural y que favorezca la población de la urbe.

La ciudad medieval es un espacio privilegiado en un entorno feudal con fuertes servidumbre personales.

### **Modelos territoriales. Un poco de historia.**

El desarrollo económico posterior a la Segunda Guerra Mundial supuso un **modelo territorial concentrado** de hombres y recursos en espacios reducidos. La ciudad se transforma y se hace mucho más compleja y difusa. Se forman extensas áreas metropolitanas en las que se destaca un núcleo central -centro decisional-, y un área periférica en la que existe un espacio residencial indiferenciado y una serie de

núcleos urbanos satélites y dependientes del centro metropolitano. De este modo se forma un amplio espacio de intercambio de flujos, de bienes, servicios, trabajo y residencia.

Cuando se produce este crecimiento, impulsado por la ciudad central y transmitido a los núcleos dependientes y se hace a un ritmo superior al crecimiento natural de la población, el núcleo central se convierte en la madre de otras ciudades y se genera así un **área metropolitana**<sup>1</sup>. Por lo tanto, cuando un centro rector se convierte en centro metropolitano, los núcleos dependientes o tributarios, procedentes del esquema urbano tradicional pasan a incorporarse a la nueva centralidad que actúa con características difusas en el área de influencia de la metrópoli.

En general los criterios que se utilizan para definir una ciudad y su área metropolitana son: presencia de una ciudad central con un tamaño determinado y una gran complejidad funcional, existencia de movimientos pendulares de trabajadores entre el lugar de residencia y la ciudad central y un sistema de transporte y de comunicaciones muy desarrollado. Las áreas metropolitanas con este desarrollo fueron extendiéndose hasta entrar en contacto con las áreas metropolitanas vecinas, formándose así **espacios urbanos muy amplios**.

Por otra parte también, desde la Segunda Guerra Mundial, asistimos a una etapa en la que la economía pasa de estar orientada hacia la industria a centrarse paulatinamente en el sector de los servicios. El proceso más significativo desde el punto de vista de la forma y estructuras urbanas, lo constituye la **suburbanización**, que puede definirse como un conjunto de procesos que hacen que la tasa de **crecimiento de la periferia** metropolitana domine claramente sobre el crecimiento de la ciudad central del área.

De tal modo que el área central comienza perdiendo población y más tarde una parte de las actividades industriales y de servicios en beneficio de la periferia. Este

---

1 Ver Anexo I: Documentación planimétrica y fotográfica.

movimiento centrífugo origina una **transformación importante en el paisaje urbano** de las ciudades grandes y de tipo medio en los países avanzados.

Las ciudades centrales se ven envueltas por un cinturón de viviendas de características muy variadas, pero que comienzan siendo mayoritariamente individuales de carácter familiar, aunque más tarde se entremezclan con otros tipos de viviendas: unidades apareadas, bloques de departamentos y el tejido edificado de antiguos núcleos rurales preexistentes y englobados en el proceso.

Además de la transformación de la ciudad, el suburbio originó el **deterioro del centro** y la formación en él de un espacio físico y socialmente deteriorado. La suburbanización produjo el despoblamiento de las clases medias y causó un fuerte quebranto económico y financiero en el centro de las áreas metropolitanas. Acentuó también la **segregación social y política entre el centro y la periferia** y de este modo, el centro de las áreas metropolitanas alberga cada vez más una población pseudo marginal y de menor solvencia económica, incapaz de costear los servicios e infraestructuras urbanas del centro.

Por otra parte, el centro pierde cada vez más dinamismo económico, ya que va perdiendo a través de la **descentralización productiva** gran número de empresas industriales, comerciales y de servicios que se instalan en la periferia metropolitana, pero al mismo tiempo en él se localizan actividades terciarias que exigen un elevado grado de cualificación socioprofesional.

La suburbanización no es realmente un fenómeno nuevo, ya que como señala Mumford<sup>2</sup>, ésta se produce sincrónica a la formación de la ciudad, pero durante

---

2

Mumford, Lewis; Técnica y Civilización (Emecé Editores SA. Buenos Aires)

Versión y prólogo de Carlos María Reyles

Título en inglés: Technics and Civilization

El primer borrador de este libro fue escrito en 1930 y el segundo quedó terminado en 1931. Hasta 1932 se incluyó el estudio de la máquina, de la ciudad, de la región, del grupo y de la personalidad en un solo volumen. Si bien Técnica y Civilización constituye una unidad, ciertos aspectos de la máquina, tales como su relación con la arquitectura y ciertos aspectos de la civilización, que en última instancia pueden influir en el desarrollo de la técnica.

muchos siglos, estas áreas residenciales eran sólo patrimonio de una minoría privilegiada. Los suburbios responden al deseo de las clases sociales más acomodadas de diferenciarse, de aislarse de los problemas sociales, así como de disfrutar de una cierta imagen del medio rural.

Sin embargo, la suburbanización en gran escala sólo aparece a mediados del siglo XIX, como imagen que encarna un modo de vida deseado y alternativo a los males de la ciudad industrial. Pero el proceso alcanza su máxima expansión con la difusión del automóvil, que permitió a un número creciente de personas librarse de las limitaciones del transporte colectivo y separar el lugar de residencia del espacio del trabajo.

Una primera consecuencia de la suburbanización fue el cambio en la distribución de la población, la localización del empleo y la distribución del espacio social por clases y estilos de vida. A principios de la década de 1970, la mayor parte de la población urbana norteamericana residía en los suburbios de las periferias metropolitanas. Las ciudades metropolitanas aumentaban su población en conjunto. También en Europa se produce esta huida del centro por parte de la población y de las actividades económicas.

### **El centro, el suburbio y los nuevos centros**

**El suburbio**, que comenzó siendo residencial y dependía del centro para el trabajo y el abastecimiento de bienes y servicios, se hace **cada vez más autónomo**. Los desplazamientos del trabajo se realizan fundamentalmente entre las diferentes partes de los suburbios y no con el centro. También se hacen cada vez más autónomos en el abastecimiento de bienes y servicios y así el suburbio, perdida su primera condición de dormitorio y convertido paulatinamente en un espacio independiente, se divorcia cada vez más del centro metropolitano.

En este espacio se ha formado, en palabras de Brian Berry<sup>3</sup>, una civilización urbana sin ciudades. El nuevo modelo de ciudad metropolitana se hizo muy complejo y combina núcleos muy especializados en usos del suelo (industrial y comercial), con una **segregación social** en forma de sectores o cuñas formando espacios contiguos y relegando los grupos de menor poder adquisitivo al centro o a las proximidades de las fábricas.

Aparece un **nuevo paisaje urbano** en la periferia metropolitana: el suburbio ya no depende del centro, sino que forma espacios autosuficientes con centros comerciales, industrias, parques de oficinas y una proliferación de viviendas colectivas.

Globalmente los **nuevos centros** que aparecen en los suburbios metropolitanos compiten con los antiguos de las ciudades centrales y de este modo las metrópolis dejan de poseer una estructura mononuclear y se transforman en polinuclear. Las regiones urbanas actuales adoptan una **estructura galáctica**, es decir, se convierten en galaxias de modos de actividad económica organizadas en torno a los grandes ejes de carreteras.

En resumen, el suburbio constituye un espacio de gran importancia y ha transformado el paisaje y el espacio social en las ciudades grandes y medias en los países desarrollados. Se inició en Estados Unidos a principios del siglo veinte y se

---

3

Brian Berry

“La contraurbanización: un debate metodológico y conceptual sobre la dinámica de las áreas metropolitanas”.

Este artículo se organiza en torno al fenómeno de la contraurbanización y en torno al debate conceptual y metodológico que se suscitó a partir de su definición por el geógrafo norteamericano, Brian Berry, en 1976. La contraurbanización se entiende como un cambio brusco en los modelos de poblamiento urbano en los países fuertemente industrializados y se le han atribuido distintas causas que conducen a diferentes conclusiones. Según el punto de vista que se adopte, la contraurbanización puede considerarse la simple continuación de procesos de urbanización anteriores o, por el contrario, un cambio de sentido en los modelos de poblamiento urbano de consecuencias todavía escasamente estudiadas.

Desde el punto de vista geográfico, se ha introducido una duda razonable sobre las nociones de jerarquía urbana y de centro-periferia, propias de las valoraciones tradicionales de las áreas metropolitanas, que deberían ser sustituidos por el concepto de multipolaridad, vinculado a una



extiende más tarde a los restantes países avanzados, comienza con características formales y sociales homogéneas y se convierte más tarde en un **espacio complejo y heterogéneo**.

La suburbanización es responsable de la formación de barrios centrales en los que la mayoría de los edificios están deteriorados, existe un alto grado de hacinamiento y socialmente se caracterizan por la presencia de grupos sociales marginales en donde es frecuente la presencia de toda clase de **patologías sociales**.

La dicotomía entre el centro ocupado por una población seudo marginal y las periferias suburbanas de clases medias fue y es, sin duda, la característica más destacada y la fuente de conflictos más importante en las medias y grandes ciudades de los países desarrollados.

### **Segregación urbana**

La literatura sociológica considera la segregación urbana como la **combinación de disparidades sociales y geográficas** para los diferentes sectores de la población.

Es el resultado de **disparidades sociales** que después se manifiestan en desiguales condiciones de vivienda, con desiguales infraestructuras y servicios (atención médica, comercio, comida, comunicaciones, transporte y educación). En un sentido amplio se incluyen otras condiciones ambientales desiguales, tales como acceso a espacios verdes, calidad del agua y del aire, etc.

Se consideran distintas formas de segregación: étnica, religiosa, económica, según profesiones, según nivel de educación y demográfica (edad y sexo).

La **segregación económica** significa que las personas con más altos recursos residan en las zonas ecológicamente mejores de la ciudad, mientras que las más

---

estructura urbana menos jerarquizada, propia de una nueva organización territorial basada en sistemas de ciudades.

pobres se encuentran ubicadas espacialmente en las zonas más degradadas y con menos infraestructura y servicios. La misma situación se presenta con respecto a condiciones religiosas, étnicas, demo-gráficas, etc.

El mercado de suelo está en la raíz de la **segregación socio espacial** de nuestras ciudades. Las alzas especulativas del precio del suelo desplazan a los sectores populares y a la vivienda social hacia localizaciones cada vez más distantes y segregadas<sup>4</sup>.

Los cambios estructurales en Argentina a partir de mediados de la década iniciada en 1970, incluyeron cambios en el rol del Estado, ajuste estructural, apertura de los mercados, ruptura de las redes productivas, informalidad del trabajo, crecimiento de la pobreza y de la desigualdad social, desarrollando nuevas modalidades de privatización de la urbanización, nuevos patrones de urbanización y desarrollo de un sector inmobiliario ligado a nuevas áreas de oportunidad e **insularización de los pobres (villas) y auto - segregación de las elites (countries)**<sup>5</sup>.

Las nuevas pautas de **asentamientos comerciales** generaron nuevos lugares de comercialización y consumo de bienes y servicios, el desarrollo en forma concentrada producto de la disminución de los márgenes de ganancia en función del incremento del volumen global de ventas y la demanda de seguridad para quienes pudieran consumir, con el agregado de la privatización del espacio público.

La privatización de los servicios públicos a partir de los años configuraron un nuevo tipo de segregación espacial como resultado de la combinación de dos fenómenos: por una parte, se amplía la brecha de la desigualdad de los ingresos y por otra, se profundiza la aplicación de criterios mercantiles para acceder a las condiciones mínimas de habitabilidad urbana. La privatización no es simplemente un cambio en el régimen de propiedad, sino una transferencia de funciones de coordinación y de

---

4 Ver Anexo I: Documentación planimétrica y fotográfica.

5 Ver Anexo I: Documentación planimétrica y fotográfica.

gobierno al sector privado. La empresa se constituye en el lugar de la planificación de los servicios urbanos básicos y en la productora privilegiada del espacio urbano.

La intensidad y la persistencia del fenómeno de segregación y la privatización de los servicios urbanos sumada a la desigualdad existente en el acceso a los mismos, trae como consecuencia el aislamiento de los sectores de más bajos recursos, la suburbanización elitista sumada a la segregación del mercado de suelo urbano y el **deterioro del parque habitacional existente**.

El aumento de los costos de vivir en la ciudad formal se transfieren al salario directo de los trabajadores en el contexto de una fuerte declinación de las oportunidades ocupacionales. Según Kaztman<sup>6</sup>, el eje de la formación de identidades se desplaza del mundo del trabajo al mundo del consumo .

Estas condiciones confluyen en un proceso de aislamiento donde las posibilidades de integración están debilitadas por la combinación perversa de dos fenómenos, por una parte, se amplía la brecha de la desigualdad de ingresos y por otra se profundizan las formas mercantilizadas de acceso a las condiciones de habitabilidad.

### **La transformación del espacio urbano periférico**

En las últimas décadas las ciudades han estado sometidas a fenómenos económicos globales que han impactado en las **formas de producción del espacio urbano**, evidenciando acciones y actores cualitativamente diferentes a los que se registraban en etapas precedentes. La globalización ha introducido cambios significativos en los sistemas urbanos, con **impactos** en términos **físicos, territoriales y sociales**. En el primer caso, el crecimiento por extensión da lugar a **nuevas formas de metropolización**, un tipo de configuración que se caracteriza

---

6 Kaztman, Rubén; "Tipología de la pobreza"; "N.B.I."; "Incidencia de la pobreza de consumo"; "Capital social y sociedad civil en América Latina".

por su **dispersión** y que es señalada por muchos investigadores urbanos como **espacios de ciudad difusa**.

Los efectos sociales, se asocian con la intensificación de la **segregación social y espacial** de la estructura urbana que asume en este período, nueva forma y magnitud con **marcados contrastes urbanos**, muros y restricciones de acceso en un extremo de la escala social y áreas altamente segregadas en términos de intensificación de las condiciones de pobreza, en el otro extremo: una aproximación a **una nueva edad media en el tercer milenio**.

Efectos equivalentes a los períodos medievales se detectan hoy en las ciudades, como dificultad de comunicación, especialización tecnológica, inseguridad, provisionalidad, segregación, dispersión, etc.<sup>7</sup> Se generan nuevas pautas de asentamientos donde la suburbanización de los sectores de altos ingresos configurada por enclaves de baja densidad, plantea la disputa por espacios intersticiales de la periferia tradicionalmente urbanizados por los sectores populares.

Se produce un proceso de aislamiento de los sectores de más bajos recursos, quienes frente a la privatización de la ciudad se conforman en demanda no atrayente para el capital. La pobreza socialmente aislada representa el caso paradigmático de la exclusión social.

En Iberoamérica, el proceso de urbanización asume características particulares. El **espacio periférico heterogéneo**, con evidentes **desigualdades** en cuanto a las posibilidades de la población para acceder a la tierra, la vivienda, la infraestructura y los servicios, constituye un desafío en términos de formulación de políticas.

La sustentabilidad del **crecimiento urbano** remite a diferentes **enfoques** :

Desde una **visión** centrada en el **medio ambiente**, los debates en torno a la ciudad compacta y las ventajas en términos de densificación urbana (reducir distancias de

---

<sup>7</sup> Desde la década iniciada en 1970, numerosos autores en diversos trabajos y en distintos ámbitos coincidieron en el diagnóstico de la medievalización de la sociedad: el geógrafo Giuseppe Sacco, el historiador Furio Colombo, el lingüista Umberto Eco, el sociólogo Roberto Vacca, el filósofo Jorge Livraga Rizzi, el escritor Alain Minc, entre otros.

viaje, emisiones y contaminantes, mayor eficiencia en la provisión de servicios e infraestructura) se confrontan con la idiosincrasia y los modos de vida de la sociedad local.

Desde una **perspectiva funcional**, se introduce un nuevo carácter a la investigación urbana en la periferia sobre la base de dos conceptos nuevos: la transformación de la idea de ciudad frente a lo que se visualiza como la constitución de redes urbanas (facilitado por el desarrollo de las comunicaciones, la accesibilidad y conectividad) y la ocupación del espacio, a través de fragmentos, que relativiza la contigüidad característica de las etapas precedentes.

Desde una **perspectiva social**, se argumenta sobre los problemas asociados con la segregación residencial, es decir la localización de grupos de altos y bajos ingresos en determinados sectores del espacio urbano, generalmente opuestos.

La diferenciación residencial, reproduce las categorías sociales y contribuye al sostenimiento de inequidades, el aislamiento de población en barrios separados no favorece el conocimiento entre distintos grupos, la tolerancia o el cambio de actitudes y prejuicios. En un contexto de **alta segregación residencial**, el efecto vecindario en vez de contribuir al desarrollo sostenible de los asentamientos humanos, promovería la reproducción intergeneracional de la pobreza y la riqueza.

La ciudad de Córdoba, segunda ciudad de Argentina y metrópolis regional, ha tenido transformaciones que se observan en la producción del **espacio residencial en la periferia**, en el marco de la orientación dominante de las políticas urbanas hacia la competitividad y productividad del espacio urbano, la expansión urbana, los tipos de intervenciones y los actores intervinientes.

El crecimiento de la planta urbana de la ciudad de Córdoba con un 85% de ocupación y un 15% de vacíos urbanos, continúa con la incorporación de tierras fundamentalmente por el desarrollo de las urbanizaciones residenciales especiales, algunas de las cuáles se localizan en áreas inicialmente rurales.

La incorporación de tierra en los bordes urbanos responde a diferentes situaciones:

a) En algunos casos, a las estrategias empresariales de los urbanizadores que presionan por incorporar al uso urbano una oferta de tierra rentable para la inversión privada. La demanda se concentra en aquellas **fracciones rurales, con buenas condiciones de accesibilidad urbano metropolitana y cualidades ambientales.**

b) En otros casos, los cambios en el uso del suelo, tienen como objetivo resolver problemas sociales y posibilitar una mejor calidad de vida a través del acceso a los servicios y el equipamiento urbano, como es el caso de las **urbanizaciones irregulares, localizadas fuera del perímetro urbano que ven limitadas sus posibilidades de acceder a los servicios urbanos,** (electricidad-agua) dada su localización en zona rural. c) La situación inversa se presenta con la incorporación de tierras al perímetro urbano que **no va acompañada de la posibilidad de extensión de infraestructura y servicios** y en consecuencia no alcanzan una

dinámica de urbanización en el corto plazo<sup>8</sup>.

La expansión de la planta urbana se realiza aún cuando existe disponibilidad de tierra para ser urbanizada dentro del perímetro urbano y en términos generales, una baja densidad de ocupación. El proceso de producción de suelo urbano periférico, da cuenta de las contradicciones, transgresiones y tensiones, entre los diferentes actores involucrados y la **capacidad reguladora ó de flexibilización de las normas del gobierno local, para orientar y promover el crecimiento urbano sostenible.**

El **desarrollo sostenible** no es un concepto exclusivamente ambiental, sino que es un triángulo de equilibrios entre lo ambiental, lo económico y lo social, cuyo presupuesto y resultado es la solidaridad.

---

8 Ver Anexo I: Documentación planimétrica y fotográfica.

## La lógica de las intervenciones constructivas

Las intervenciones habitacionales que se materializaron en los diez últimos años en la ciudad de Córdoba, evidencian como dato significativo que en el 98,23% de casos sobre el total se localizan en la periferia urbana. Los diferentes tipos corresponden a:

**El Mercado: Urbanizaciones cerradas** que se comercializan en una amplia gama de propuestas en lo que respecta a cantidad y tamaño de los lotes y tipo de servicios comunes. En el 48,27% de casos, abarcan propuestas de gran escala (integradas por más de 150 lotes) y homogéneas en cuanto al tipo de demanda a la que están dirigidas. Introducen diferencias significativas con los patrones tradicionales de expansión urbana, fundamentalmente por la conformación de espacios de perímetro cerrado que delimitan segmentos urbanos con altos niveles de concentración de riqueza<sup>9</sup>.

**El Estado y el Mercado:** Estas intervenciones están constituidas por **conjuntos de vivienda materializados a través de políticas habitacionales** ó financiados con el aporte de fondos privados a través de las operatorias implementadas por cooperativas de vivienda que conforman el segmento medio de demanda.

**El Estado:** Los programas de **urbanización y vivienda social subsidiados por el Estado destinados a sectores sociales vulnerables**. Conforman amplios sectores suburbanos con evidentes contrastes en cuanto a las condiciones de seguridad, oferta de infraestructura, cualidades ambientales y el acceso al equipamiento social.

**La Necesidad:** Las **villas de emergencia** y núcleos habitacionales transitorios se caracterizan por mostrar un alto grado de hacinamiento, precariedad en las construcciones y una carencia generalizada de las condiciones que identifican a una vivienda digna (cloacas, agua y otros servicios). De alguna manera las villas configuran núcleos de resistencia que se oponen a una continuidad urbana

---

9 Ver Anexo II: Artículos publicados en diarios y revistas especializadas.

construida, aceptada y normalizada, no sólo a nivel de trama sino además de visuales barriales.

El análisis de dos casos contrapuestos, desde el punto de vista del perfil socio-económico de la demanda a la que van dirigidas, el primero y el tercero posibilitan algunas reflexiones en relación con fenómenos de expansión suburbana. Los contrastes en términos de localización, distribución en la estructura urbana y escala (superficie, densidad promedio y dimensiones de los lotes) son evidentes.

En el período considerado, las urbanizaciones cerradas incorporan 5.623 lotes (dimensión promedio 1.500 m<sup>2</sup> en las **urbanizaciones residenciales especiales** y de 910 m<sup>2</sup> en los barrios cerrados) un valor promedio de densidad de **6 lotes /ha**. Los **conjuntos de vivienda subsidiada** la cantidad estimada de lotes asciende a 8.965 (con una dimensión promedio de 180 m<sup>2</sup> por lote) y una densidad promedio de **34 lotes por hectárea**. A mayor nivel de ingreso, mayor demanda de tierra y mayor dispersión residencial<sup>10</sup>.

Es evidente que los cambios producidos en el último tiempo demandan de nuevos abordajes en el planeamiento territorial y respuestas creativas y superadoras de los enfoques basados en la regulación urbanística.

### **Se agotan los modelos urbanos actuales?**

El desarrollo de los barrios cerrados se agotará como consecuencia de su éxito inicial? Esta aparente paradoja no es mas que la forma normal de operación del mercado inmobiliario: tarde o temprano, la competencia entre desarrolladores inmobiliarios produce exceso de oferta, bajando los precios y achicando el margen de ganancias.

---

10 Ver Anexo II: Artículos publicados en diarios y revistas especializadas.



Gran parte de los lotes fueron vendidos a inversores y especuladores secundarios, por lo que el exceso de oferta sería aún mayor y estaría oculto por los bajos precios y el retiro de muchos de estos inversores del mercado.

Aquellos que poseen lotes y no construyen pueden dividirse en dos grupos: los que adquirieron para especular y los que teniendo la intención no pudieron construir por falta de financiamiento o desconfianza en la consolidación de los barrios. En todo caso, los números muestran claramente un mercado con exceso de stock. Aún cuando la venta se reactive, el mercado de barrios cerrados tardará un par de años en volver a ser atractivo para la inversión y por lo tanto no es esperable que las inversiones se reanuden antes de que se agote parte del stock disponible.

Por otro lado, los márgenes de ganancia en este mercado tienden a disminuir en la medida en que los propietarios del suelo ajustan sus precios de acuerdo a las expectativas que tienen sobre la rentabilidad de los emprendimientos que en ese suelo se pueden realizar. De esta forma las ganancias extraordinarias para los desarrolladores, producida por una innovación por ellos introducida, van desapareciendo en la medida en que **los valores del suelo se ajustan a su potencial de desarrollo**, siendo en general poco flexibles a la baja. Esta es la razón por la cual los desarrolladores sostienen que existe escasez de suelo cuando a simple vista las áreas en donde se insertan los barrios cerrados están muy poco urbanizadas: simplemente lo que existe es escasez de suelo a precios que hagan rentable una operación inmobiliaria de este tipo.

A igual calidad de vida, **el costo de vivir en un barrio cerrado** o en un country es mayor que el de vivir en la ciudad central ya que los costos de transporte (que incluye uno o mas autos, peajes y combustible), salud, educación y mantenimiento de la vivienda son mayores. Como si fuera poco, la vida en estos reductos suburbanos no es la panacea a los males de la sociedad contemporánea, ya que si bien resuelven en parte el problema de la inseguridad, presentan los mismos conflictos en torno a la convivencia que pueden encontrarse en la cuadra de un barrio o en un edificio de departamentos, agravados por la homogeneidad de sus

habitantes. **El reconocimiento de la homogeneidad** de las familias como punto débil de estos barrios a llevado recientemente a los desarrolladores a proponer proyectos con mayor diversidad de ofertas, para tratar de incluir en ellos a ancianos, jóvenes u hogares monoparentales.

Los desarrollos inmobiliarios en la periferia están librados, en la práctica, al puro juego de la oferta y la demanda. El Estado, tanto provincial como municipal, regula marginalmente algunas cuestiones básicas como la inundabilidad (estudio hídrico), impacto ambiental, el destino de los desagües, el tamaño de los lotes (fraccionamiento de suelo), calles internas, espacios verdes y comunitarios y servicios (agua potable, energía eléctrica, etc.). No existe ningún rol del Estado en cuanto a la provisión de obras y servicios para el transporte, la seguridad, la salud y la educación en estas áreas de nuevos desarrollos urbanos. Hasta ahora queda demostrado que **este estilo de desarrollo urbano es bastante pobre en sus resultados** y que por otra parte plantea muchas dificultades e incertidumbres a los desarrolladores, los que deben ser gestores de la provisión de servicios básicos, desde el agua y el acceso hasta la salud y la educación. Esto cuesta tiempo, y el tiempo cuesta dinero en términos financieros y va mellando la tasa de retorno de los emprendimientos.

El **carácter marcadamente cíclico del mercado inmobiliario** librado al juego de la oferta y la demanda está exacerbado en nuestro país por las **crisis recurrentes**. En este sentido el panorama no promete mejora inmediata. Lo que suele suceder en la actividad inmobiliaria es que, tras toda gran crisis como se vivió en Argentina en el año 2001, se produce una reorganización completa de la industria que se reorienta hacia nuevos productos y formas de producción. Si esto sucede posiblemente veremos que no se reanuda una tendencia sostenida de crecimiento de la urbanización en barrios cerrados, sino que la inversión se orienta a la creación de nuevos productos capaces de generar una nueva demanda, movilizadas a través de la publicidad y el marketing. Esto es necesario porque solo la innovación permanente produce ganancias extraordinarias.

## **Nuevas tendencias del mercado inmobiliario**

Estos fenómenos de barrios cerrados y departamentos en torres tal vez declinen y sean reemplazados por **nuevas tendencias y nuevos productos** en el mercado inmobiliario. Como es costumbre, el último grito de las tendencias internacionales tal como se manifiestan en Nueva York, Londres o París, veremos renacer el interés por la **consolidación de los barrios tradicionales y el centro**, que ofrecen un modo de vida más urbano y socialmente más integrador, con acceso a más cantidad de opciones culturales, laborales y sociales, lo que no deja de tener cierto atractivo para las clases medias.

En los últimos años, se vendieron básicamente dos tipos de vivienda nueva: **lotes o casas en barrios cerrados y departamento en grandes torres**. Lo cual no quiere decir que es lo único que los hogares quieren comprar, sino que es lo único que los desarrolladores están en condiciones de producir a precios competitivos, dados los precios del suelo y la necesidad de generar economías de escala en la producción de la vivienda nueva.

El nuevo desafío para ingenieros, arquitectos, planificadores y desarrolladores será encontrar productos alternativos a los departamentos en torre, que es hoy el tipo edilicio predominante en la oferta inmobiliaria en la ciudad central. Esta no satisface a aquellos que buscan un poco de verde y privacidad pero que al mismo tiempo no quieren dejar de estar en la ciudad.

La próxima frontera del desarrollo urbano no está afuera sino adentro, en sus barrios y suburbios poco desarrollados donde abundan los grandes terrenos, los edificios para reciclar y los lotes baldíos. La diferencia está en que estos no pueden desarrollarse, como hasta ahora ocurrió con los barrios cerrados, solamente con la concurrencia del sector privado, sino que hará falta la **intervención del Estado** para

producir las condiciones de partida de un proceso de desarrollo urbano que esta vez apunte a **la equidad social y la sustentabilidad ambiental**<sup>11</sup>.

### **El bien común: entre el mercado inmobiliario y la intervención del estado**

Existe consenso en que el fenómeno urbano implica una **dimensión física, social y económica**. Haciendo abstracción de la primera, nos encontramos con dos visiones aparentemente contrapuestas. La social nos acerca al imperativo ético de una **ciudad solidaria**. La económica nos habla de la **ciudad** como fuente inagotable de **ofertas e intercambio**. Para los primeros, el principal problema de concepción es la pobreza que la recorre; para los segundos, la congestión vehicular que altera la planificación del día. Cabe preguntarse: ¿Dónde está el equilibrio entre la ciudad que queremos y la que tenemos?

Tal vez la respuesta la otorgue una adecuada **política de desarrollo urbano**, capaz de **integrar el interés particular y el bien común**. Sin embargo, tales directrices no se conocen o no han sido suficientemente divulgadas y menos aplicadas en los Planes Reguladores formulados por el Estado. En consecuencia, tales instrumentos presentan hoy una escasa capacidad para anticipar y resolver las interacciones entre desarrollo social y económico. Ante ello se requiere avanzar en iniciativas de colaboración entre el Estado y los privados, por medio de una política que incentive al trabajo conjunto.

### **Políticas locales inclusivas de desarrollo urbano**

El desafío está centrado en el diseño de políticas activas y estrategias de intervención urbana que posibiliten el desarrollo de las inversiones privadas, promuevan determinadas zonas de interés, dinamicen sectores urbanos deprimidos,

---

11 Ver Anexo II: Artículos publicados en diarios y revistas especializadas.

y concerten nuevas formas de actuar en la ciudad integrando a las políticas habitacionales en el marco de una **estrategia general de intervención urbana**. Esto requiere normativas adecuadas a la realidad de nuestras ciudades y heterogeneidad de instrumentos normativos y operativos.

El Plan Urbano debe definir **los límites demográficos, ecológicos e infraestructurales del crecimiento y la renovación urbanas** en un amplio consenso con todos los sectores involucrados. En función de esa capacidad de soporte se deben definir políticas de desarrollo urbano y programas de gobierno que incluyan en agenda los siguientes ejes estratégicos:

- Identificar **áreas de oportunidad**, consolidadas, en transición y degradadas y establecer prioridades y formas de actuación (en las dimensiones social, morfológica y ambiental).
- Establecer en base a la capacidad constructiva (Factor de ocupación del suelo F.O.S. y Factor de ocupación total F.O.T.) entre áreas en condiciones ambientales, culturales y morfológicas de crecer, estableciendo **compensaciones en aras del desarrollo equilibrado** de la ciudad.
- Establecer una **capacidad constructiva máxima** para las distintas áreas, independizándolas de la distribución en la manzana.
- Establecer **distintos tipos de tejido** y de relación entre el parcelario y la tipología, y prever características de desarrollo urbano adecuadas para las distintas situaciones posibles.
- Propiciar la construcción de **viviendas de interés social**.
- Impulsar operaciones de **grandes emprendimientos** en zonas homogéneamente distribuidas en el ejido urbano. Esto requiere de proyectos con un alto impacto en el mercado inmobiliario, que pueden tener funciones sociales y/o de prestigio pero que, fundamentalmente, deben ser capaces de atraer un conjunto de **proyectos menores complementarios**.
- Concretar mecanismos de **intervención sobre la renta urbana** a favor de los edificios patrimoniales.

- Establecer mecanismos de **actualización** permanente, en especial en lo referente a **tipologías y usos**.
- Propender a la integración entre los procesos territoriales y las **herramientas fiscales, tributarias, administrativas y económicas**.
- Reconocer las prácticas de los **sectores populares en la construcción** de la ciudad.
- Incluir la **participación** y el **control social**.
- Disponer de acceso masivo a la **información urbana** y del mercado inmobiliario.
- Diferenciar entre **áreas de interés metropolitano**, objeto del planeamiento global y **áreas intersticiales de resolución local**.

En términos generales mejorar la calidad de los barrios y las viviendas, consolidar los barrios tradicionales, recuperar el centro como integrador urbano y social, generar más y mejores espacios públicos, plazas y parques, establecer cuotas de vivienda social y recuperar los barrios deprimidos socialmente.

En la medida en que el Plan tiene la capacidad de transformar la estructura urbana y que la legislación urbanística determina que se puede y que no se puede realizar en todas las parcelas de un municipio, impactan de manera directa en la **distribución de las cargas y beneficios del proceso de urbanización**.

Las políticas de suelo tienen como principio general el cumplimiento de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad, garantizando una gestión democrática, participativa y descentralizada, fortaleciendo el papel del Poder Público en la promoción de estrategias de desarrollo y la regulación pública sobre el suelo urbano mediante la utilización de instrumentos redistributivos de la renta urbana.

En términos de promoción de desarrollo económico y social, movilizar los recursos de que se dispone para cambiar las tendencias y mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales; conformar otro tipo de estructuras económicas y mercados locales y regionales; generar formas cooperativas, solidarias, comunitarias de

producción para el mercado y para satisfacción de las necesidades individuales y colectivas y además generar nuevos espacios de articulación.

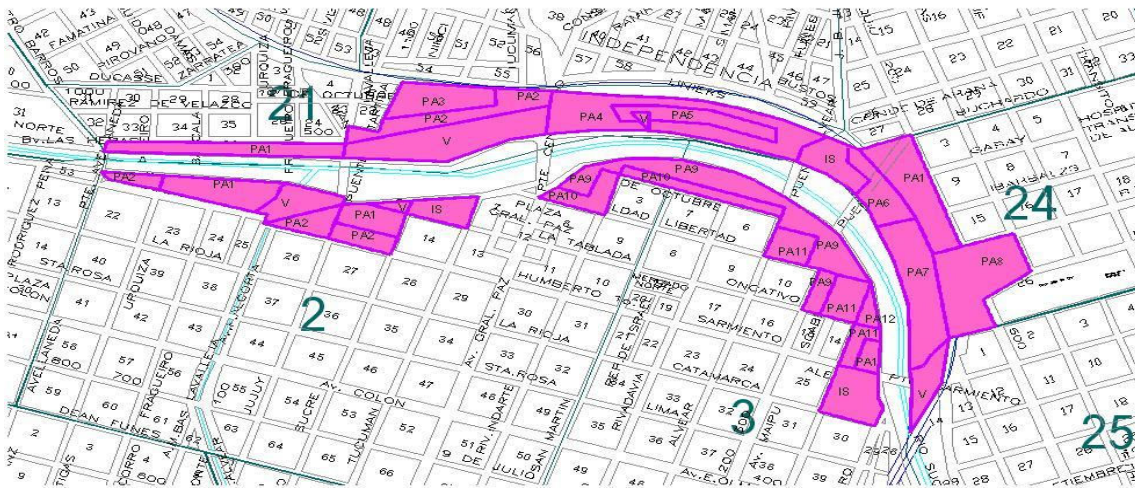
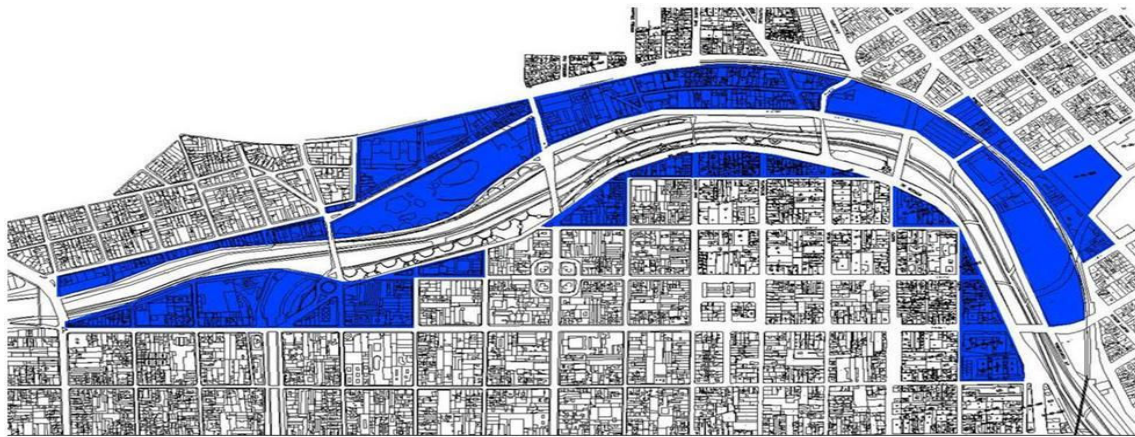
Sin duda, todo lo manifestado es expresión de la sociedad y de la ciudad que queremos. Pero tales propósitos no serían viables si el Estado no se integra en forma efectiva al sector privado, como herramienta de transformación, contribuyendo a la cohesión social y definiendo una política urbana que regule y equilibre el mercado del suelo, dando respuestas planificadas y definitivas a los problemas urbanos del nuevo siglo.

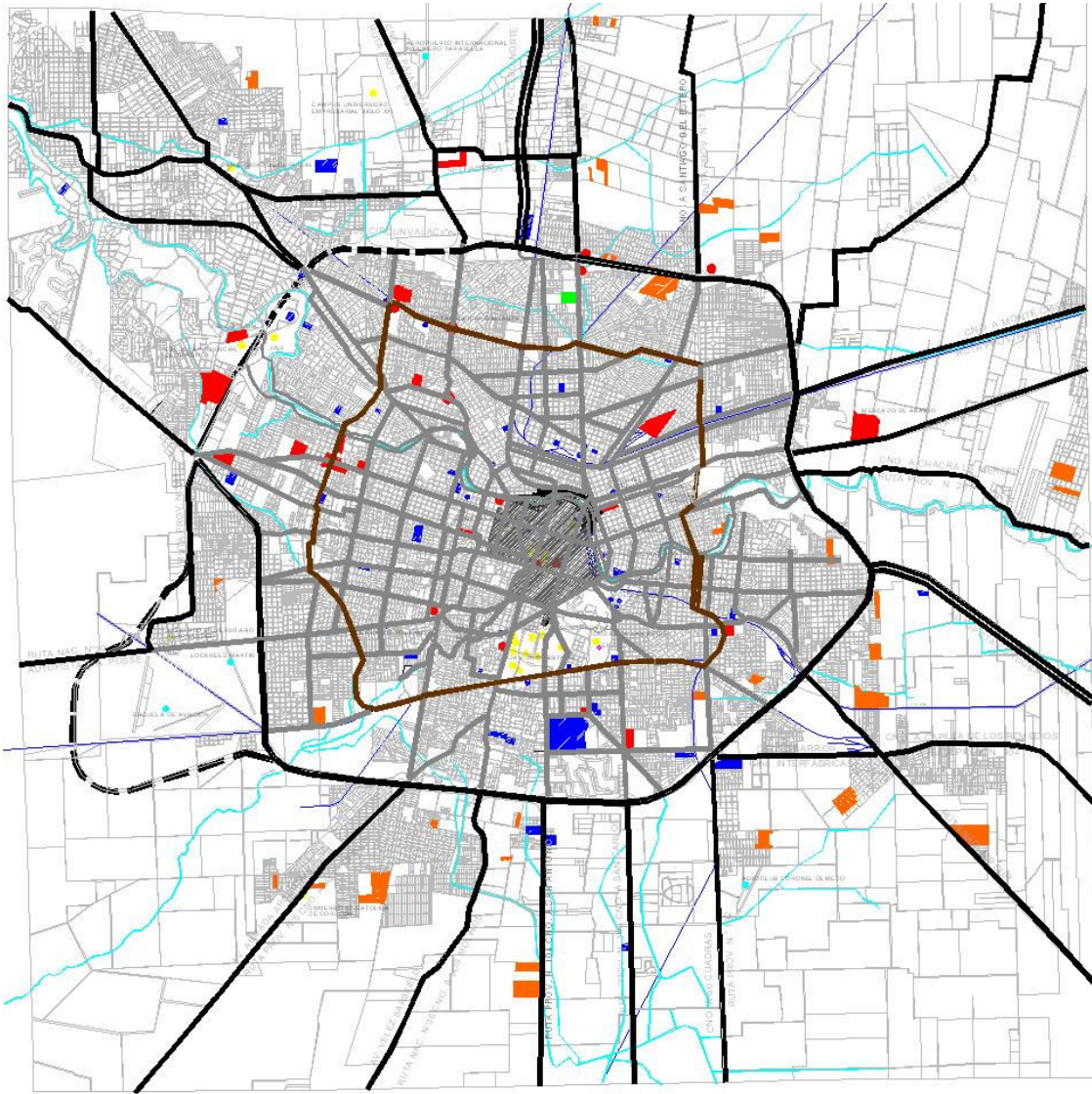
## BIBLIOGRAFIA

- Berry, Brian; “La contraurbanización: un debate metodológico y conceptual sobre la dinámica de las áreas metropolitanas”.
- Choren, S.; “Segregación urbana”.
- Gist, N.; Fava, S.; “La sociedad urbana”. Omega, Barcelona.
- Kaztman, Rubén; “Tipología de la pobreza”; “N.B.I.”; “Incidencia de la pobreza de consumo”; “Capital social y sociedad civil en América Latina”.
- Marengo, Cecilia; “La Producción del Espacio Residencial en la Periferia Urbana: Oportunidades y debilidades para una ciudad sustentable”.
- “Metropolización y suburbanización”. Época: Inicio: Año 1973. Fin: Año 2000. Antecedentes: Las ciudades en el mundo.
- “MSc in the Built Environment” (London 1997), Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Mumford, Lewis; “Técnica y Civilización” (Emecé Editores SA. Buenos Aires), Versión y prólogo de Carlos Maria Reyles, Título en inglés: “Technics and Civilization”.
- Navarro, Herminio Elio; “Geografía urbana”, Universidad Nacional de Catamarca.
- Tercco, Mario L.; “Cómo cambiar de una vez por todas el ya agotado (y además confuso) Código de Planeamiento Urbano de Buenos Aires. Apuntes para una normativa urbana (III)”.
- Utz, Ricardo ; “Bien común y mercado inmobiliario”, Decano de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía, Universidad de Concepción.



**Anexo I: Documentación planimétrica y fotográfica**

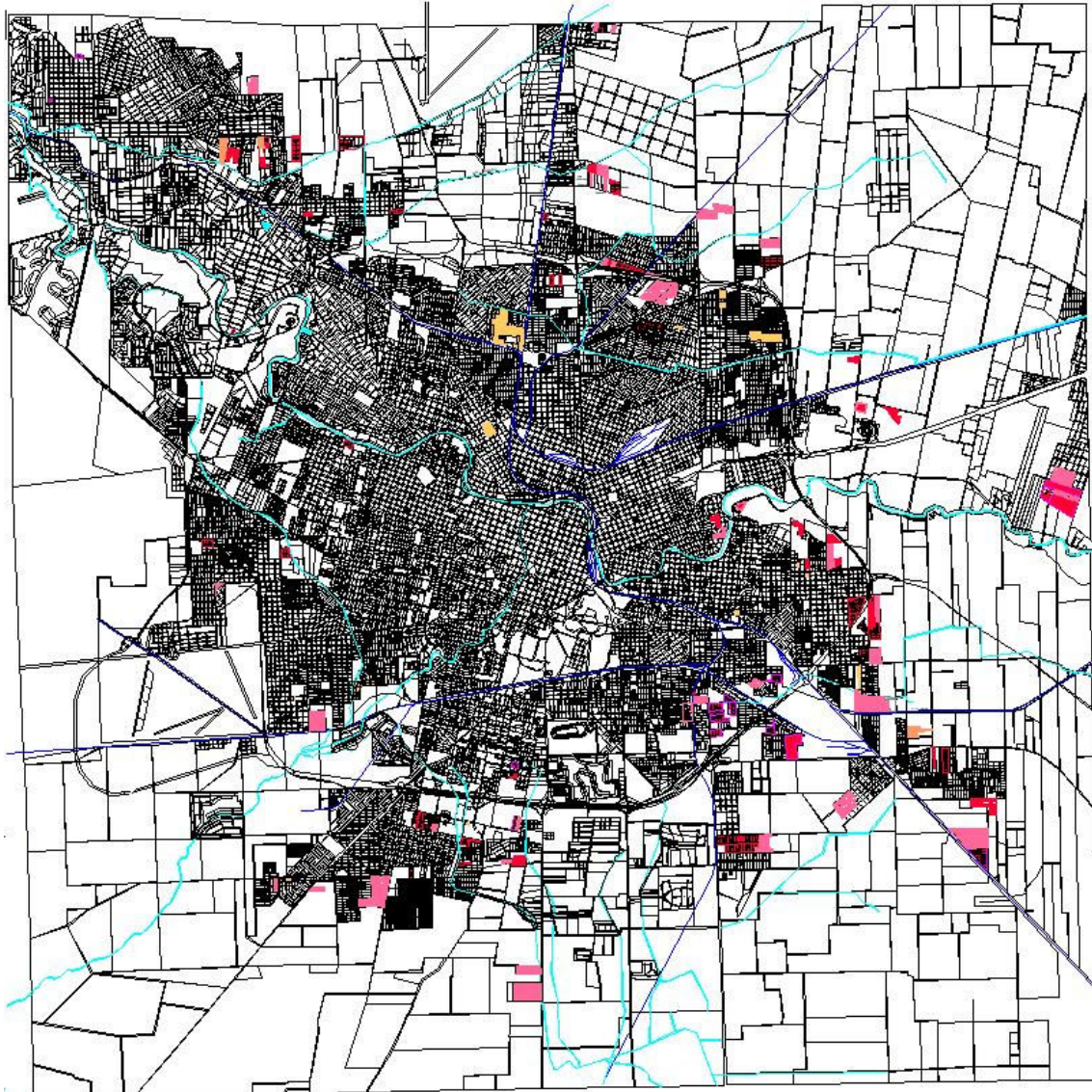




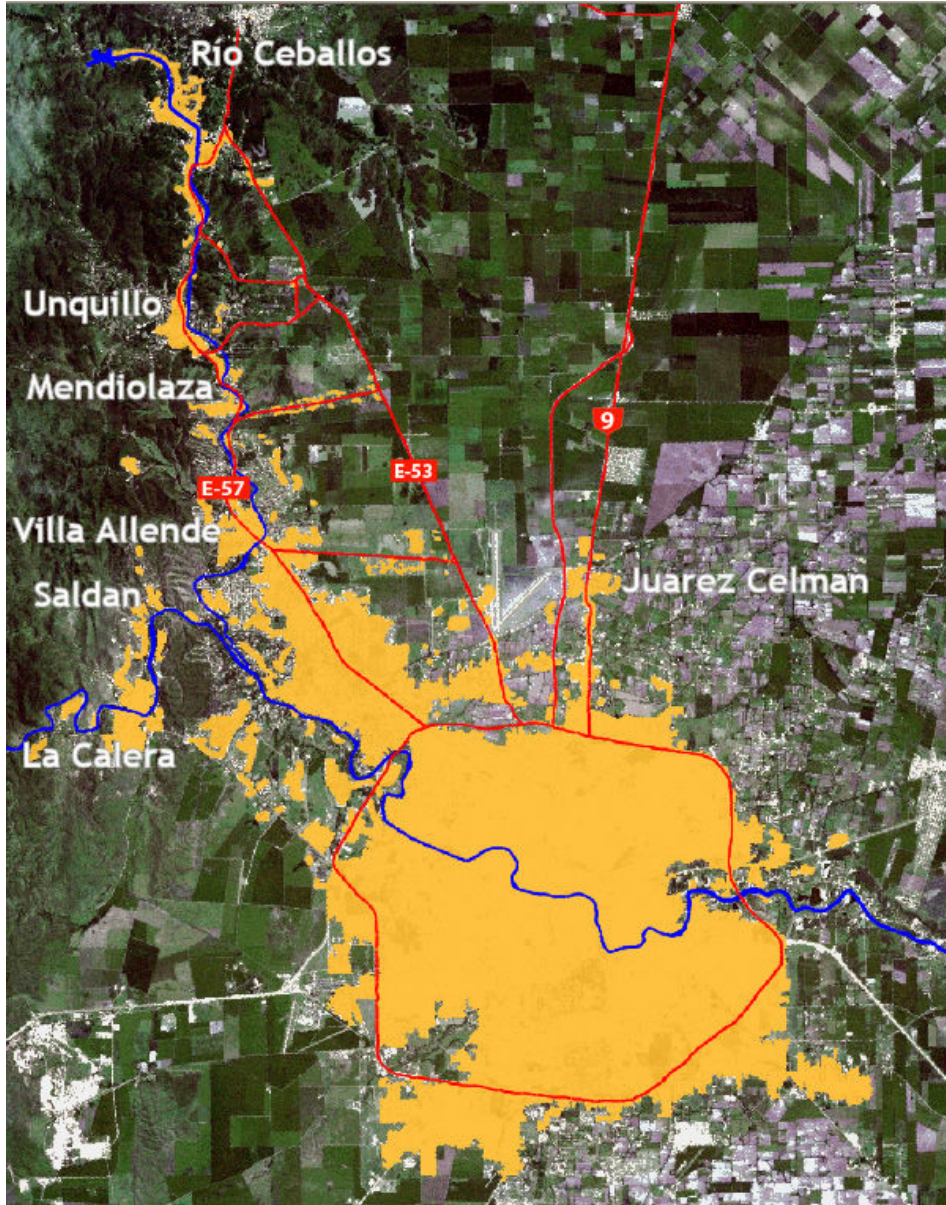
REFERENCIAS

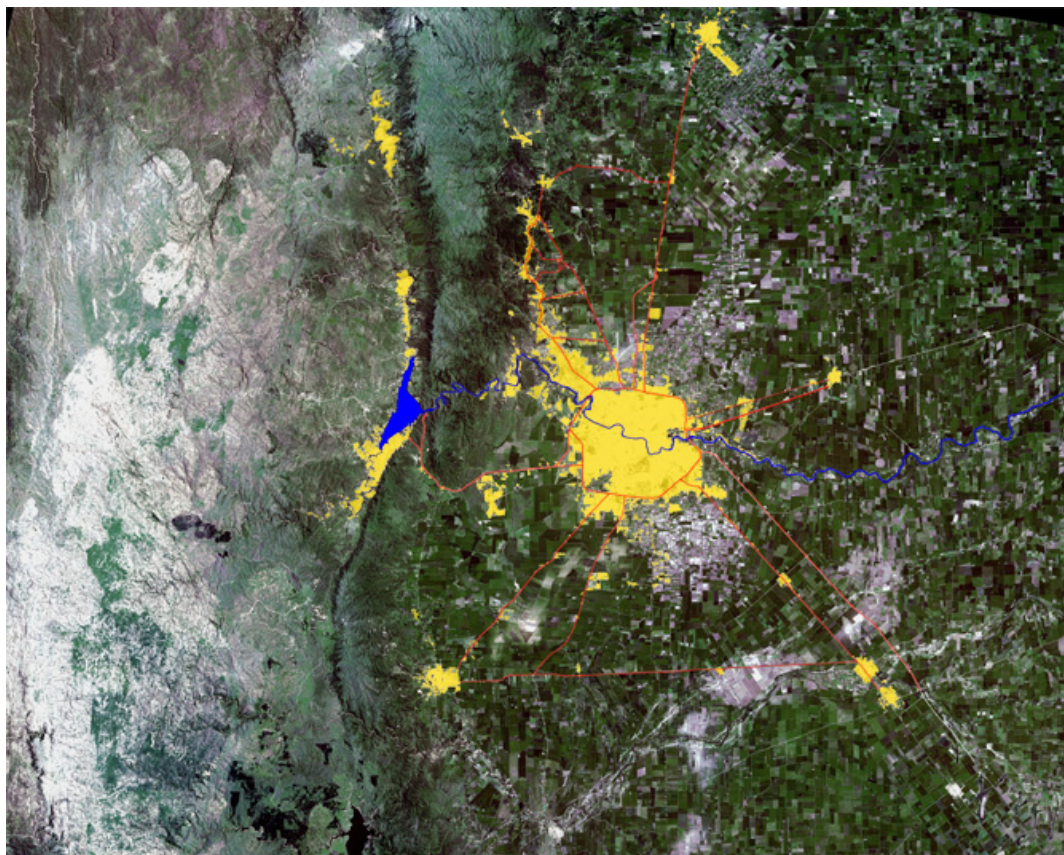
- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  | PROGRAMA 12.000 VIVIENDAS - GOBIERNO DE CORDOBA |  | SEDES UNIVERSITARIAS                        |
|  | EQUIPAMIENTO COMERCIAL EN PROYECTO              |  | NUDOS VIALES EN EJECUCION                   |
|  | EQUIPAMIENTO COMERCIAL EXISTENTE                |  | AEROPUERTOS                                 |
|  | INSTALACIONES DEPORTIVAS                        |  | PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS PUBLICOS DE SALUD |
|  | AREA PORTAL DEL ABASTO                          |  | EMPRENDIMIENTO INMOBILIARIO                 |

# URBANIZACIONES POBLACION ESCASOS RECURSOS



**COMUNIDAD REGIONAL METROPOLITANA DE SIERRAS CHICAS**  
LINEAMIENTOS INICIALES PARA UN PLAN DE DESARROLLO SUSTENTABLE  
(1)





(1)

La variedad de situaciones que presenta esta región de transición comprende al “Gran Córdoba”. Esto lleva a la necesidad de crear distintas asociaciones o Comunidades Regionales, en concordancia con problemáticas comunes.



(8)

Se observa la división contundente del fraccionamiento de la tierra que produce el canal de riego. Sobre la izquierda los sectores que se encuentran sobre la cota del canal y a la derecha el sector con riego por la posibilidad de derrame hacia el fondo de la cuenca, el curso del río.

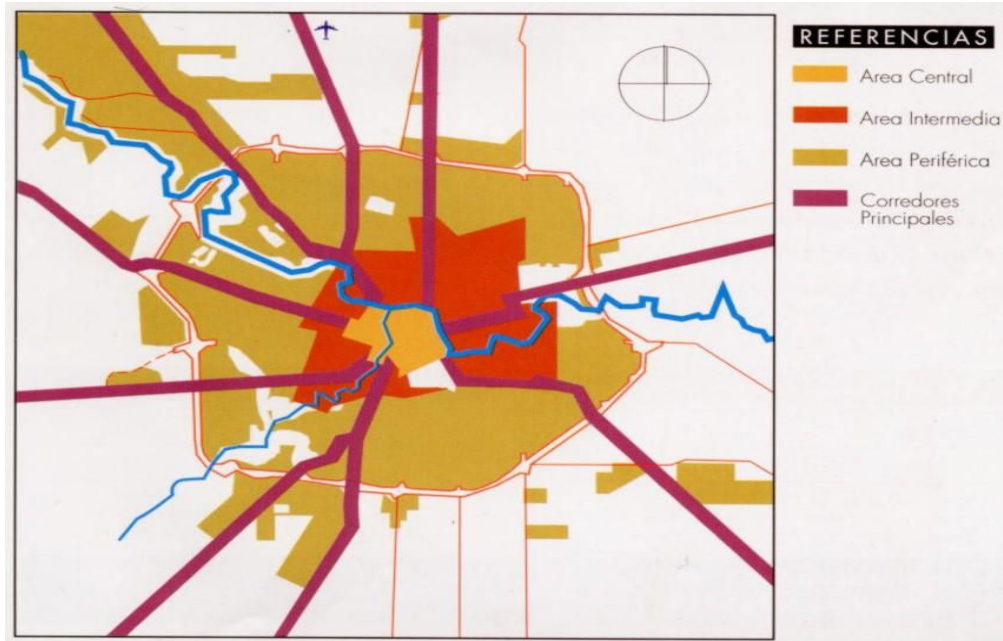
(4)

Las imágenes corresponden al sector próximo a Av. D Álvarez y conforman una secuencia que muestra la invasión progresiva de las márgenes hasta impedir la continuidad de las costaneras.





Córdoba - Argentina



(8)

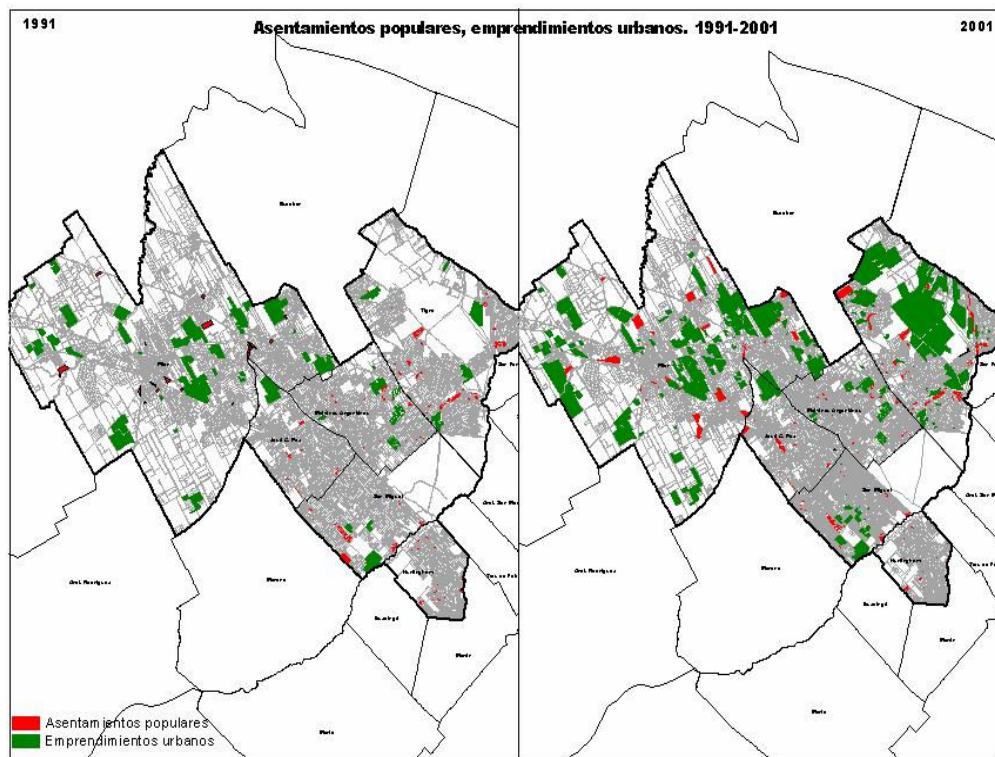




(8)



(5)



Una nueva edad media en el tercer milenio...

(5)



**Anexo II: Artículos publicados en diarios y revistas especializadas**

LA MAÑANA DE CORDOBA 21/06/06

### **Permisos de edificación subieron 155%**

El dinamismo del sector de la construcción en la provincia de Córdoba es reflejado en el último informe elaborado por el Centro de Investigaciones Inmobiliarias (Cedin) de la Bolsa de Comercio de Córdoba, en base a datos del INDEC. Lejos de los pronósticos que indican una suerte de desaceleración de la actividad, en Córdoba la construcción se mantiene como uno de los sectores de mayor impulso.

Según el estudio, durante el mes de abril en la ciudad de Córdoba se tramitaron permisos de edificación por un total de 136.506 metros, lo que representa una suba de 155,6 por ciento respecto al mes anterior y del 10,4 por ciento comparado con abril de 2005.

Los datos confirman la tendencia creciente del sector que continúa superando los valores registrados durante el año anterior, principalmente por la ejecución de obras tanto privadas (viviendas, comercio, industria y turismo) como públicas (viviendas sociales, obras viales e hidráulicas y otras).

Puntualmente en la ciudad de Córdoba, los valores de los terrenos han registrado fuertes incrementos por la gran demanda inmobiliaria, especialmente en aquellos barrios que han experimentado una gran explosión a nivel construcciones en los últimos tiempos, como Nueva Córdoba, General Paz, Cofico y Alta Córdoba.

Sin considerar el costo del terreno, el costo de construcción de un metro cuadrado para un departamento estándar en la ciudad de Córdoba se encuentra entre 300 y 400 dólares, que medido en pesos representa tres veces el valor registrado en diciembre de 2001.

LA VOZ DEL INTERIOR 27/03/06

### **Ya hay 89 barrios cerrados en la provincia**

El explosivo crecimiento de la construcción tiene postales concretas. Basta recorrer los alrededores de la ciudad de Córdoba, del área metropolitana y también del interior provincial para tomar nota del fenómeno.

Pero la nota distintiva la dan los countries y barrios cerrados. Hace una década se podían contar con los dedos de una mano. Ahora, de acuerdo con un informe realizado por el departamento de análisis de mercado del Grupo Edisur, I+D Urbano, hay 52 urbanizaciones residenciales sólo en la ciudad de Córdoba, que se suman a otras 19 que se ubican principalmente en Villa Allende, y en menor medida, en La Calera, Malagueño y Mendiolaza.

Los emprendimientos tienen un denominador común: seguridad. Con variantes (y diferentes costos de expensas), las obras incluyen control perimetral, infraestructura, espacios de recreación y áreas de deportes.

Se llaman de diferentes nombres: countries, barrios cerrados, barrios semicerrados o semiabiertos, de acuerdo con la autorización que hayan obtenido de los municipios locales y sólo en la ciudad Capital, aportaron más de 1.500 hectáreas al área urbanizada de la ciudad. Esa superficie equivale a todo el centro de la ciudad, Nueva Córdoba, Alberdi y Güemes.

Semejante explosión se explica principalmente dos razones: por un lado, la inseguridad que se adueñó de prácticamente todos los barrios abiertos y por el otro, la falta de alternativas rentables de inversión. Con la experiencia de 2001, la gente prefiere la compra de un terreno (aún pagando 100 mil dólares un lote de 2.000 metros cuadrados) o invertir en ladrillos para luego vender la propiedad antes que tener los fondos "dormidos" en el colchón o en el banco, cuyo rendimiento no llega siquiera a la mitad de la pauta de inflación anual.

Dónde están Controvertidos y hasta rechazados por algunas autoridades municipales, sólo en la ciudad de Córdoba las nuevas urbanizaciones sumaron 7.800 nuevas parcelas: 4.400 están en el norte de la ciudad y 3.400 en el sur. En el área metropolitana hay alrededor de otras 4.200 parcelas. En total, suman 12 mil, contando tanto las unidades baldías y las que ya tienen viviendas. En general, el 70 por ciento de las urbanizaciones tiene lotes construidos, según releva el trabajo del Grupo Edisur.

Pero hay un detalle interesante: el 49 por ciento de las urbanizaciones residenciales especiales (de acuerdo a la ordenanza 8606/91) son propuestas de gran escala, de seis lotes por hectárea en promedio. Pero en la ciudad son más chicos: la cantidad promedio de lotes por emprendimiento es de 165 en la ciudad y de 246 en las urbanizaciones ubicadas en los alrededores.

LA VOZ DEL INTERIOR 04/12/05

### **Se inicia una inédita consulta sobre el futuro de 100 barrios**

Pasado mañana comenzara en el centro cultural España Córdoba una consulta pública sobre la posibilidad de modificar la ordenanza que hasta el momento limitaba la construcción de edificios en al menos 100 barrios de la ciudad de Córdoba. Vecinos de esas zonas y empresas constructoras plantearan sus posiciones en un proceso impulsado por la municipalidad, pero que será regido por las organizaciones no gubernamentales Poder ciudadano y Principio del Principio.

La gestión de Luis Juez dio a publicidad el proyecto con la aclaración de que se trata de una modificación que no impactará negativamente sobre la fisonomía ni la calidad de vida de las áreas involucradas, pero la polémica generada en cada uno de los barrios es enorme: casi por unanimidad, centros vecinales y grupos espontáneos de vecinos ya adelantaron objeciones en contra de la norma.

Por el contrario, desde los sectores empresarios nucleados en la Cámara de la Construcción y la Cámara de Desarrollistas Urbanos de Córdoba (Ceduc) –se trata de quienes impulsaron el cambio en la legislación consideran que la propuesta del Ejecutivo es sumamente restrictiva y llevarán proyectos técnicos tendientes a hacer más rentable las inversiones en vivienda colectiva. A priori, parecen posturas irreconciliables.

La consulta pública está organizada y fiscalizada por la organización civil Poder Ciudadano y por la entidad local Principio del Principio.

Se trata de una consulta pública no vinculante. Pero lo cierto es que, de no ser por la consulta pública en marcha, los miles de cordobeses que habitan esos 100 barrios se hubieran enterado de los cambios en la ordenanza el día en que las edificaciones de cuatro pisos estuvieran en obras.

Así fue como históricamente se decidieron los cambios urbanísticos en Córdoba. Por décadas se aprobaron proyectos edilicios que violan de manera grotesca las ordenanzas, se hicieron normas a medida de empresas constructoras, se habilitaron negocios inmobiliarios que beneficiaron a algunos y perjudicaron a miles, se permitió la demolición del pasado arquitectónico y se dejaron en manos de los estudios privados de notables arquitectos las decisiones vinculadas con el espacio público y la identidad urbana.

Es inocultable que el proyecto de permitir complejos cerrados de viviendas colectivas en los barrios que concentran la demanda inmobiliaria de los sectores de mayores recursos, surgió de la feroz presión ejercida por empresarios de la construcción y desarrollistas con nombre y apellido. También es cierto que el Ejecutivo restringió las aspiraciones empresarias –los beneficiados también irán el martes próximo a plantear objeciones al proyecto oficial – y tomó la decisión política de consultar a quienes serán afectados por vivir en esos barrios.



LA VOZ DEL INTERIOR 05/07/06

### **Defender el desarrollo urbano de Córdoba**

La cámara empresarial de desarrollistas urbanos reclaman un plan director para el crecimiento armónico de la ciudad.

Cámara empresarial de desarrollistas urbanos de Córdoba (ceduc)  
CEDIC agrupa a más de 25 empresas cordobesas y más de 10 socios adherentes, con proyectos en marcha superiores a 600 millones de pesos y 18 mil puestos de trabajo para este año.

Se encuentra el plan director de la ciudad que pretende planificar la ciudad, la forma en la cual va a crecer, los barrios y zonas que se quieren desarrollar y cuales con las alturas permitidas en cada lugar.

Plan estratégico de Córdoba (pecba)

En el marco del plan funcionaba una comisión de normas urbanísticas.

La normativa se realice de acuerdo a una planificación, para un crecimiento armónico de la ciudad, en lugar de que se manejen con decretos que reaccionan a problemas y que no solucionan nada.

COMERCIO Y JUSTICIA 21/06/06

**Mercado inmobiliario registra aumento en venta de lotes y alquiler de oficinas**

Dentro de un escenario en general estable, la venta de lotes y de oficinas registraron en abril del año pasado importantes aumentos y subas en alquileres respecto del mes anterior, según el informe mensual que realiza el centro de estudios inmobiliarios, cedin.

En tanto que una cierta proporción de los agentes inmobiliarios encuestados espera que los precios de venta continúen su marcha ascendente, producto de la mayor demanda experimentada en determinados rubros, en especial lotes y oficinas.

LA MAÑANA DE CORDOBA 16/04/2006

**Los inversores realizan el 80 % de los proyectos inmobiliarios**

Los corredores cordobeses aseguran que el sector pasa por una etapa de "crecimiento decreciente" o sea, una desaceleración.

Los bancos admiten que la clase media sigue sin calificar para los préstamos hipotecarios y analizan flexibilizaciones.

1 departamento por DIA se vende en nueva Córdoba.

170 edificios en construcción hay en la "zona caliente".

10% por encima del valor del "1 a 1" cotizan las casas countries.

EL INVERSOR Y LA CONSTRUCCION Abril 2006

### **Pelea por la clase media**

Mejores precios y más financiamiento para los nuevos destinatarios de las urbanizaciones cerradas.

### **Cordobeses, primeros en construcciones nuevas**

A su propio ritmo, Córdoba ya supero en mas del 65 por ciento los permisos de construcción registrados en 1998, el último record.

### **Edificios en altura**

Todo el sector se mueve al ritmo de los edificios en altura y si hay dudas, solo hay que observar los números que siguen. Mientras el hierro redondo acumula en 2006 despachos 36 por ciento superiores que lo de hace un año, los ladrillos huecos ruedan a una velocidad 45 por ciento más alta que durante el año pasado. Al mismo tiempo, pisos y revestimientos circulan al mismo nivel que hace un año, en una ruta que creció mas del 20 por ciento en ese periodo. La construcción tomó un nuevo camino, que ya pone en riego la impresionante apertura de sucursales de pinturerías por todo el país.

### **Indicadores a favor**

Según el ultimo informe mensual de la construcción de la bolsa de comercio de Córdoba, "la perspectiva a futuro es mas favorable" si se observa la evolución de los permisos de construcción en las principales ciudades del país, así como la importante venta de insumos del tipo "hierro redondo para hormigón" y "ladrillos huecos" "señal de que gran parte de las obras se encuentran en su fase inicial" según observo la bolsa.

### **30.000 pesos**

Es el nuevo piso por el cual los cordobeses pueden acceder a un terreno de 400m2 en una urbanización especial de perímetro cerrado. El mercado oriento precios y financiación a la clase media.

### **El lejano horizonte del crédito hipotecario**

Hasta el año pasado, prácticamente fue lo único que no creció en el país. Mejoro la oferta, pero la demanda sigue ausente.

Políticas económicas, fondos bancarios y beneficios al consumidor. Todo rige para el consumo de hoy pero nada para largo plazo. La formula keynesiana al cien por ciento muestra sus límites.

En una economía con 45 por ciento de trabajo en negro y un salario promedio que no pasa los 835 pesos, el 95 por ciento de los bancos lo ofrecen pero solo 5 por ciento de la gente que camina por la calle puede llegar a tomarlo.

### **Radiografía del sector**

Son más empresas, dan más trabajo y pagan más.

El orden de los factores no altera el resultado: la construcción sigue latiendo a un ritmo que supera ampliamente el auge de otros sectores de la economía nacional. La ecuación es simple: el número de constructoras crece a razón de 20 por ciento anual y con ellas se suman empleos y salarios.

### **Edad de oro en la construcción**

En números

19.000 empresas constructoras hay en todo el país.

2.539 empresas se crearon el último año.

1.449 empresas integran el sector en Córdoba.

243 empresas se crearon en Córdoba en un año.

En cifras

14.6 % crece el numero de constructoras en el país.

20% aumenta la cantidad de empresas en Córdoba.

63.7% de todas las empresas del país están en 4 distritos: Córdoba, santa fe, buenos aires y capital.

7.3% del mercado nacional se queda en Córdoba.

10.1% de los cordobeses trabajan en la construcción.

Inversión con ahorro local

En la industria de la construcción, las inversiones crecieron 109 por ciento.

### **En busca de un nuevo paradigma**

Countries y condominios son las dos nuevas autopistas por donde corre la demanda inmobiliaria, según a cuantos minutos del centro ciudadano se piense el proyecto de vida. Sin embargo los carriles para transitar la oferta son muchos y las opciones mejoran con cada emprendimiento.

### **Pura intuición empresarial**

Carlos Comba, quince años haciendo countries y barrios privados. De las delicias a la estanzuela, su historia es la historia de los countries de Córdoba. Juventud e intuición es la receta de los nuevos empresarios.

Lotes de 35 mil pesos: esa es la verdadera clase media.  
Pero no es lo mismo 60 mil pesos que 30 mil.

El dato: la producción de cemento y de otros materiales de la construcción, que crecen a razón del 21 por ciento con respecto al año pasado, impulsaron el alza de la actividad industrial nacional, junto a la producción de autos.

**Autores :**

**FEDERICO MANA : Estudiante de Arquitectura – Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba, Argentina.**

**RAUL EDGARDO MANA : Ingeniero Civil - UNC, Argentina – Magister en Dirección y Gestión Pública Local – UIM, España .**