



Fotografía: Artículos

Las ciudades latinoamericanas a través del espacio-tiempo

La ciudad frente a las demandas del capital privado: el caso de la ciudad de Córdoba, Argentina, en el siglo XXI

*Recibido para evaluación: 01 de Abril de 2009
Aceptación: 27 de Abril de 2009
Recibido versión final: 30 de Abril de 2009*

Luciana Buffalo¹

RESUMEN

La reestructuración económica mundial actual, caracterizada por complejos procesos económicos y sociales a escala internacional, reconoce nuevas formas en el territorio. Las ciudades retoman un nuevo sentido en este contexto acelerado y vertiginoso de cambios permanentes que se manifiestan en distintas modalidades, muchas veces contradictorias y simultáneas espacial y temporalmente, de dispersión/contracción urbana, des- industrialización, re- industrialización, terciarización y cuaternarización, entre otras.

En la ciudad de Córdoba, se observa una marcada expansión de la actividad inmobiliaria y de la construcción en el área central de la ciudad. Esto exacerba el valor del suelo urbano y produce una revalorización inmobiliaria en las áreas mencionadas, que es demandada por grandes inversores. En expresiones de Harvey, la ciudad se convierte en foco para la inversión y se da una relación de vital importancia entre los flujos de inversión en el entorno construido y la tendencia hacia la sobre- acumulación (Harvey, 2004).

Este trabajo aborda la encrucijada de la ciudad en donde las «normas» generales que regulan el mercado de suelo tienden a esfumarse frente al capital inmobiliario, quedando la ciudad cada vez mas privatizada y cada vez mas lejos de ser un espacio que garantice la sociabilidad y equidad para sus habitantes.

PALABRAS CLAVE: Reestructuración económica mundial, Territorio, Ciudad, Capital inmobiliario, Espacio público.

ABSTRACT

The world economic restructuring of the present time, characterized for complex economic and social process at international scale, admits new forms on the territory. The cities take a new meaning in front of this accelerate and giddy context of permanent changes that makes evident on different patterns, sometimes contradictory and simultaneous spatial and temporally, of urban dispersion/contraction, des- industrialization, re- industrialization, outsourcing, between others.

Cordoba City observes the important expansion of real- state and construction activity in the centre of the city. This exacerbates the value of the urban ground which produce a real- state revalorisation in the mentioned areas which are demanded by big investors. This is, in Harvey words, the city converts in the focus of inversion and appears a relation of much importance between the inversion flows in the building environment and the tendency to over- accumulation (Harvey, 2004).

This work tackles the crossroad of the city where the general «rules» that regulate the ground market, tend to blur in front of real- state capital, leaving the city more privatized and even more far from being a space that guarantee the sociability and equity for the habitants.

KEYWORDS: World economic restructuring, Territory, City, Real- state capital, Public space.

1 Doctoranda en Geografía, Lic. en Geografía, Docente e investigadora de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina

lubuffalo@gmail.com

1. INTRODUCCIÓN



«La globalización, como modalidad estratégica del capital para ampliar, con mayor adaptabilidad, su frontera de reproducción hacia todo lugar del mundo, esta dejando como consecuencia una profundización de las desigualdades territoriales y sociales, intensificando la vinculación de los centros urbanos a la dinámica mundial, convirtiendo a algunas de las grandes ciudades en espacios integrados fuertemente al escenario global» (Bressan, Fernández y López, 2005).

En Argentina y particularmente en Córdoba, las lógicas de reproducción de capital, sumidas en un Estado nacional- provincial consecuente a través de las políticas impuestas, han reforzado aún más los procesos mencionados. A nivel nacional, los cambios estructurales seguidos por el Estado en la década del 90 derivó en el aumento de la pobreza y la concentración de la riqueza. Posteriormente, con la salida de la convertibilidad en el 2001, se incrementa la apertura externa del país que impacta en algunos sectores económicos, agro- exportadores principalmente, que, insertos en la dinámica comercial internacional, logran obtener amplios márgenes de ganancias que se transfieren a otros sectores de la economía.

Podríamos decir entonces que los cambios en los procesos de acumulación a escala mundial conllevan cambios en la estructura y organización socio- productiva que incide en las relaciones de producción. Esto implica cambios en la articulación espacial de las actividades productivas en donde el territorio emerge como variable estratégica en las decisiones empresariales y por ende, en los sectores productivos (Búffalo, 2008).

La ciudad de Córdoba está ubicada en el centro del país y tiene una población de 1.284.532 habitantes según el censo del 2001, que representa el 41,9% de la población total de la provincia. Después de Buenos Aires, es la segunda ciudad en el sistema urbano de Argentina, debido a la cantidad de población y a su dinámica económica.

En la última década, como en muchas ciudades de América Latina, se observa un crecimiento urbano asociado a grandes proyectos inmobiliarios en áreas estratégicas de la ciudad, en donde la rentabilidad de la inversión privada prima en la decisión de una intervención que encuentra la oportunidad en un Estado débil y sin proyecto de ordenamiento urbano planificado y consolidado. En este sentido, la «ciudad desordenada» va tomando formas y contenidos sin rumbo claro y con altos costos para el conjunto de la sociedad.



Figura 1.

En relación a esto último, se observa una marcada expansión de la actividad inmobiliaria y de la construcción en determinados barrios centrales de la ciudad: Nueva Córdoba, General Paz, áreas aledañas al Parque Sarmiento, Ciudad Universitaria. Asimismo, los terrenos inutilizados o subutilizados dentro del área conurbada en la ciudad cobran relevancia al ser demandados por el capital con fines inmobiliarios, al mismo tiempo que algunos sectores de la sociedad se suman a la demanda con fines diversos.

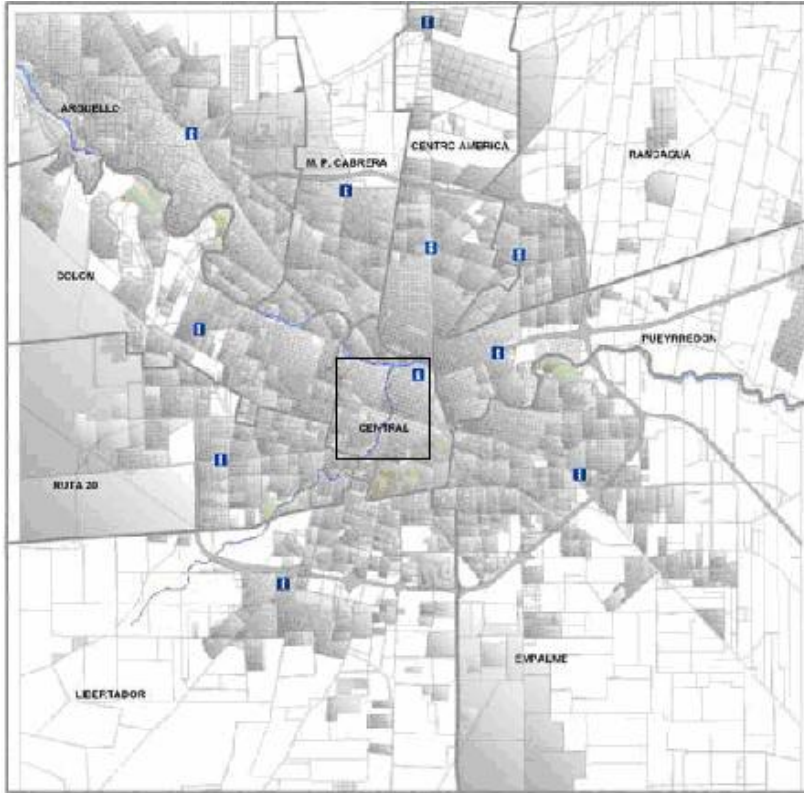


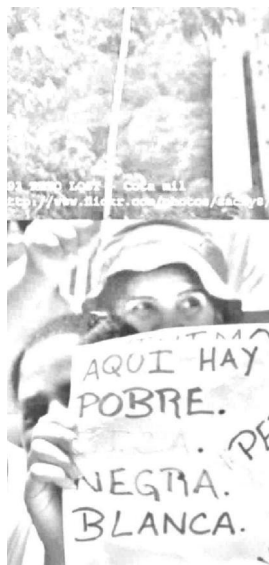
Figura 2

En este marco de acción, en la ciudad, existen diversos «vacíos urbanos», algunos de propiedad del Estado y otros de propiedad privada, que en los últimos años, han sido objeto de inversiones o de proyectos de gran envergadura como edificios de uso residencial y para oficinas de categoría o complejos residenciales de baja altura con servicios exclusivos. Los inversores son grandes empresas de origen local y nacional que, en la mayoría de los casos, ejecutan varios proyectos en la ciudad al mismo tiempo con distintos fines, como los mencionados.

La expansión de la ciudad en el área central responde a una expansión vertical, con consecuentes aumentos en la densidad poblacional en detrimento de espacios públicos. Así, el Estado pareciera ajustarse a las lógicas neoliberales a través de las políticas públicas, creando el entorno favorable para el capital privado en detrimento de las necesidades de los habitantes de la ciudad.

Este trabajo se conforma como una aproximación empírica en el que las lógicas de producción y apropiación socio- espacial se entrecruzan con las lógicas del quehacer del Estado en el ordenamiento de la ciudad. En este sentido, intenta dar cuenta de la importancia de los aportes teóricos en relación con la problemática de las ciudades en la actualidad, y específicamente en el área central de la ciudad de Córdoba a través del análisis del crecimiento y de la expansión urbana. Así la comprensión del objeto de estudio requiere un análisis cuantitativo que incluye el relevamiento y análisis de aportes teóricos específicos, como la realización de entrevistas a informantes claves en los ámbitos privado y público.





2. ACERCA DEL ESPACIO Y LAS NECESIDADES DEL CAPITAL EN TIEMPOS ACTUALES

A partir de los años 70, se origina una nueva etapa definida por diversos autores como capitalismo global, flexible, posfordista o informacional en relación a la presencia de un nuevo régimen de acumulación de capital flexible con nuevos modos de regulación en donde emerge un Estado con características neoliberales.

Esta etapa ha generado nuevas formas territoriales, particularmente en las regiones metropolitanas, como producto de la alteración de las condiciones espaciales y temporales de producción, circulación y consumo, derivadas del proceso de cambio tecnológico que caracteriza al nuevo régimen de acumulación y a su modelo productivo dominante (Ciccolella, 2002). Entran en juego aquí «nuevas pautas de percepción y valoración del espacio que la sociedad ha ido construyendo en sus imaginarios, como producto de la alteración del modelo político- ideológico, de los modelos e instrumentos de gestión territorial y de las prácticas sociales y culturales». (Ciccolella, 2002)

La estructura y la morfología metropolitana tienden a ser regeneradas en un proceso dialéctico de desestructuración- reestructuración a partir del nuevo régimen de acumulación y particularmente de su nuevo modelo de producción- consumo o de transformación de su base económica.

Harvey (1989) afirma que «el capital es un proceso de reproducción de la vida social a través de la producción de mercancías, en el que todos los que vivimos en el mundo capitalista avanzado estamos envueltos». Asimismo, expresa que «con el funcionamiento y con la naturaleza del capital, se reconocen nuevos comportamientos sociales y nuevas pautas en relación con la comprensión espacio- temporal». En este sentido, argumenta que «el proceso de producción de capital crea nuevas aspiraciones y necesidades, explota la capacidad de trabajo y el deseo humano, transforma los espacios, acelera los ritmos de vida y produce problemas de hiperacumulación». Y concluye señalando que estamos en presencia de un cambio en los procesos de producción económica vinculado al comportamiento del capital, con fuertes implicancias en los fenómenos «estético- culturales y políticos».

En este contexto, desde mediados de los 80, los procesos urbanos intensificaron en las ciudades, aspectos que constituían un recorte de las libertades individuales y una pérdida considerable del poder soberano de la ciudadanía. Así, la competencia interurbana comienza a intrincar las políticas que guían los procesos de urbanización.

Como lo expresa Milton Santos (1999), los criterios de productividad y competitividad dejan de pertenecer exclusivamente a las empresas y pasan cada vez mas a ser atributos de los lugares. Las corporaciones definen los lugares óptimos en términos de infraestructura urbana y exigen condiciones fiscales, de financiamiento y legislación laboral adecuadas a su dinámica. En el mismo sentido, Harvey (1989) plantea la construcción y reconstrucción de las ciudades en un contexto de acumulación y sobre- acumulación. Durante mucho tiempo, las ciudades han sido foco para la inversión y se da una relación de vital importancia entre los flujos de inversión en el entorno construido y la tendencia hacia la sobre- acumulación es decir, la producción de capital excedente enfrentada al problema de la falta de oportunidades rentables de inversión. El autor hace referencia a distintas consecuencias: la forma espacial se ve constantemente remodelada de acuerdo con los dictados de la acumulación; se emprenden proyectos de reinversión en todos aquellos espacios urbanos ya existentes que tengan una baja rentabilidad.

Según el geógrafo Oriol Nel- lo (2002), los principales rasgos de estos cambios en las ciudades son dispersión, expansión y especialización. Las áreas urbanas tienden a ampliar su espacio funcional cotidiano al tiempo que se dispersan, y a separar los usos sobre el espacio, en función de su capacidad para licitar en el mercado del suelo y la búsqueda de externalidades urbanas positivas. «La ciudad es una realidad cada vez mas dispersa, cada vez mas extensa y cada vez mas especializada en sus diversas partes». (Oriol Nel- lo, 2002)

En este sentido y en función del contexto al que hace referencia Harvey, considero apropiado avanzar en la significación del espacio y la lucha por su apropiación en las ciudades. Así, los

«vacíos urbanos» centrales se revalorizan en un juego de intereses por su apropiación. En América Latina, y haciendo un uso generalizado del término, la bibliografía hace referencia a las tierras vacantes como «espacios remanentes a la dinámica urbana: aquellos terrenos que permanecían vacíos o subutilizados; o que todavía reconocidos como urbanos y servidos directamente o muy próximos a infraestructuras ya instaladas, no se desarrollan en la plenitud de su potencial, contrariando el principio de función social de la propiedad»¹. Se excluyen los parques, las plazas o las áreas de protección ecológica destinadas a usos públicos.

La ciudad de Córdoba no es ajena a estas tendencias que se manifiestan con procesos de crecimiento difuso y dispersión, asociados a la expansión/contracción de las actividades urbanas (económicas, sociales, culturales, etc) guiadas por el nuevo modelo de producción y consumo. Al mismo tiempo, se observan especializaciones territoriales en donde encontramos áreas que han mantenido sus funciones a lo largo del tiempo, áreas que han re- construido su perfil funcional y nuevas áreas que se insertan con distinto tipo de especialización.

En este entramado complejo de funciones y relaciones urbanas, la lógica del capital ha comandado la «organización» del territorio urbano. La desregulación y la «retirada» del Estado en todas sus escalas se hacen evidentes en la impronta mercantil presente en la construcción de la ciudad por sobre la lógica social e integradora de la misma.

Así, el contexto político dominante de estos procesos esta permitiendo no solo mayor fluidez del capital, sino mayor libertad de acción de este mismo capital como «ordenador territorial», poniendo en crisis la relación espacio público y espacio privado (Ciccolella, 2002). Harvey (2006) introduce el concepto de «*acumulación por desposesión*» en referencia a la dinámica de cercamiento de la propiedad comunal fundada en privatizaciones que habilitan la acumulación de capital y desplazan, en el desarrollo urbano, los derechos colectivos por derechos individuales de propiedad y beneficio².

Las nuevas concepciones en sociología urbana sostienen que el espacio es poseedor y productor de significado. El espacio urbano no es sólo soporte físico, sino una producción social y cumple un papel en la construcción de las identidades y en la constitución de los sistemas de interacción (Clichevsky, 2000).

La ciudad frente a los nuevos requerimientos del modelo productivo y a los procesos de internacionalización, se encuentra en la encrucijada global- local que genera conflictos de intereses entre los distintos agentes que construyen la ciudad. Esta construcción implica la conformación de arreglos institucionales, políticas formalizadas y no formalizadas, contratos, reglas y convenciones, entre agentes económicos y con el Estado. Aparecen nuevas reglas de juego en medio de acuerdos y conflictos que involucran a distintas jurisdicciones del Estado, dando cuenta de procesos inconclusos, en los que se hacen presentes la historia y la cultura, la política y el mercado, la sociedad civil y sus organizaciones.

A partir de lo expuesto, podemos inferir que la tierra urbana adquiere peculiaridades en lo que respecta a los agentes que aparecen en los procesos económicos que se desarrollan, al tipo de transacciones sobre los terrenos que predominan entre estos agentes, y al significado social que adquieren las distintas modalidades de la propiedad territorial. Relacionado con esto último, la tendencia a las formas de distribución espacial y uso del espacio construido según sus distintos destinos ejerce una influencia especial (Cernadas y Ostuni, 2006).

La puja que implica el poder asignar a determinadas áreas usos específicos, se acentúa aún más, como lo señala Clichevsky (1989), según el tipo de agente que actúe en el mercado, ya que cada uno tiene una estrategia definida frente a la porción de tierra que produce y/o comercializa. No cuesta imaginar eventuales tensiones entre el Estado, el sector privado y grupos de la sociedad civil³.

1. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/Pepag1> en Adriana Fausto y Jesús Rábago «¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?» Edita: Instituto Juan de Herrera. Av. Juan de Herrera 4. 28040 MADRID. ESPAÑA. ISSN: 1578-097X

2. Entrevista a David Harvey Revista Nº 160, edición especial 3er aniversario. Octubre de 2006.

3. Por ejemplo, el Estado actúa como regulador del sector privado, interviniendo tanto en la esfera de producción del suelo como de su comercialización, en forma directa o indirecta. En el área de estudio, esto puede observarse en diversos proyectos en la ciudad en donde los vecinos se han autoconvocado, en reclamo por el uso que desde el Estado, se pretende dar al espacio mencionado.

3. CRECIMIENTO Y EXPANSIÓN URBANA: LA DISPUTA ENTRE EL ESPACIO PRIVADO Y EL ESPACIO PÚBLICO

Según datos del INDEC, la tasa de crecimiento poblacional en la ciudad de Córdoba viene en descenso (habría caído de casi 10 puntos desde 1980 hasta 2001). No obstante se ha incrementado su población: en 1991, Córdoba contaba con 1.179.372 habitantes y en 2001, con 1.284.532 habitantes. La ciudad concentra el 41,9% de la población total de la provincia y cuenta con una densidad de población de 2.285,7 habitantes por Km², valor que aumentó desde 1991 en un 10,8%.

Este crecimiento ha ido acompañado de la expansión de la ciudad, desde 1980, hacia la periferia, con un predominio hacia las zonas Oeste; Noroeste y Sur (esta última en los últimos 5 años) y hacia barrios del centro de la ciudad. La variable observada para el análisis es la de unidades edificadas y metros cuadrados edificadas en la ciudad y particularmente en el área central de la misma.

Tabla 1: Crecimiento total de edificaciones en la ciudad de Córdoba y valores relativos en el área central de la ciudad (unidades edificadas y m²). Años 2001 a 2006.

Fuente: Elaboración propia con base en datos de la Subdirección de Sistemas de Información Empresarial, según procesamiento Base de datos del Catastro Municipal.

	2001	2002 ⁴	2003	2004 ⁵	2005	2006
Unidades edificadas en la ciudad	2983	40938	2533	6551	1099	8592
% área central**	59%	6.5%	39.8%	13.24%	61.23%	13.14%
M ² edificadas en la ciudad	356.256	548.2407	318.445	1.039.995	151.331	2.300.581
% área central**	41%	6%	34.3%	13.51%	42.65%	9.25%

4. El incremento obedece a incorporaciones masivas de superficie cubierta, realizadas a través de la dirección de Catastro. En particular, son barrios planificados desde el gobierno para población de escasos recursos, persiguiendo la relocalización de las villas de emergencia localizadas en zonas estratégicas de la ciudad.

5. El análisis se efectúa con base en los datos correspondientes al CPC del mercado central que tiene influencia en el área central de la ciudad.

6. El promedio de m² por cada permiso de construcción solicitado al municipio en el área central de la ciudad es de 2339,86 m² para el año 2006, de los cuales el 88% es para construcción de viviendas multifamiliares con locales comerciales. Esto permite, junto con las observaciones en campo, afirmar la existencia de grandes proyectos edilicios en altura.

7. En dos años, del 2004 al 2006, las autorizaciones municipales para demoliciones en la ciudad creció veinte veces.

Tabla 2: Permisos de edificación autorizados en el área central de la ciudad de Córdoba. Años 2004 a 2007. Datos registrados hasta julio de 2007. Fuente: Dirección de Obras Privadas y Uso del Suelo, Municipalidad de Córdoba, Año 2007.

Los datos dan claramente cuenta de una alta densidad de construcciones nuevas en el barrio Nueva Córdoba (área central), donde hay una fuerte tendencia a nuevas construcciones verticales⁶. Estos emprendimientos se han desarrollado, en algunos casos, sobre «vacíos urbanos» y en otros, por la refuncionalización o demolición de edificaciones antiguas existentes⁷ de importante valor patrimonial y cultural que, en muchos casos, no ha sido salvaguardado. Estos procesos están ligados no solo a demandas habitacionales, sino también a nuevas demandas en el consumo y nuevas actividades productivas ligadas a actividades de servicios avanzados. También pueden apreciarse, en los últimos años, los emprendimientos sub-urbanos del tipo country y barrios privados que «salpican» los alrededores de la ciudad.

Es importante rescatar que el crecimiento edilicio de la ciudad ha estado sostenido, en muchas áreas, por la disminución del espacio público y entre ellos los espacios verdes, al tiempo que la demanda para su uso se incrementó.

Los datos sobre permisos de edificación en el área de estudio son relevantes, sobre todo a partir del año 2001, con el cambio del contexto político económico del país.

Años	2004	2005	2006	2007
m ²	375.970,38	588.832,32	823.628,96	317.238,82



Figura 3: Vista del barrio Nueva Córdoba y Estación Terminal de Ómnibus.
Fuente: Skyscraper City

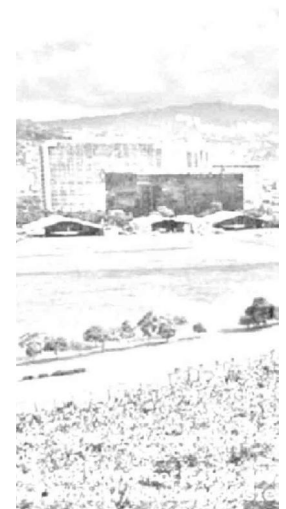
La ciudad de Córdoba cuenta con una importante actividad educativa en su estructura productiva. En ella, se encuentran importantes centros universitarios y terciarios, públicos y privados a nivel nacional. Esta actividad genera el flujo de gran cantidad de estudiantes⁸, en su mayoría del interior del país y la provincia, que se radican temporalmente en el área central de la ciudad y sus alrededores. Es un movimiento poblacional temporario, pero de gran relevancia para la ciudad no solo por la magnitud que representa, sino por las características de esta población con demandas particulares, y para la cual, los inversores inmobiliarios han desarrollado proyectos particulares.

En cuanto a la población, el área central de la ciudad, según el censo del año 2001, cuenta con 130.633 habitantes de los cuales el 43% es menor de 24 años, lo que refleja una población joven, siendo la densidad de población en el área del 96%.

En el área de estudio, las características demográficas influyen directamente sobre las decisiones del capital privado en las inversiones inmobiliarias que se suma a un contexto socio-económico post- devaluación de crecimiento general de la economía. El área presenta dinámicas particulares que implican transformaciones territoriales complejas en las que se tejen procesos de expansión con dispersión hacia la periferia y contracción con re- concentración en los barrios centrales de la ciudad, al tiempo que de desestructura- reestructura la ciudad en función de los intereses privados de apropiación del territorio.

En este sentido, el espacio público en el área de estudio va disminuyendo al tiempo que avanza el espacio privado con grandes emprendimientos de demanda específica. Al analizar los espacios verdes, como espacio público, se puede ver un desequilibrio con relación a la cantidad de habitantes. El dato global de la ciudad es de 9 m² por habitante, no obstante, al analizar los datos, el área de estudio presenta 5,89 m² por habitante⁹. Es importante agregar que, en los datos, se incluyen plazas, parques, ciclovías, plazoletas y lotes baldíos reservados para ser acondicionados, cuyo valor empíricamente es menor.

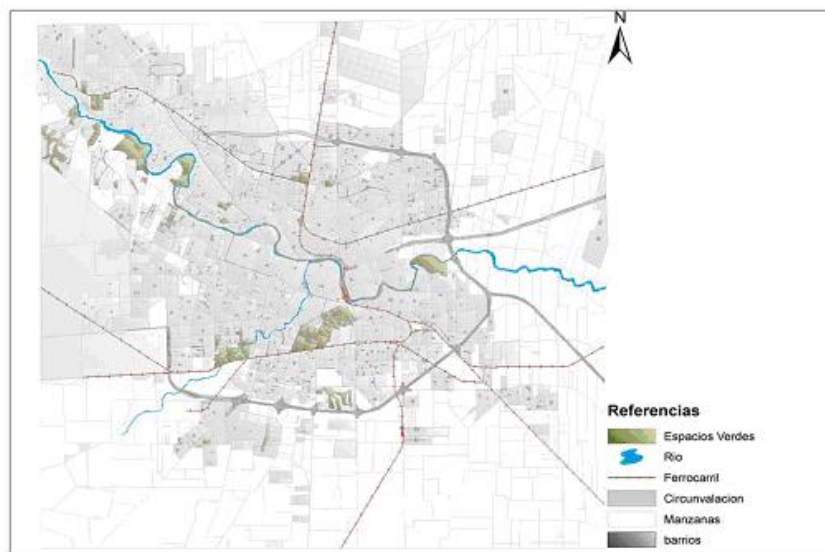
Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), la ciudad ideal debe disponer de entre 10 y 15 metros cuadrados de espacio verde por habitante para una buena calidad de vida, accesibles a 15 minutos a pie desde las viviendas. Asimismo la necesidad de uso de estos espacios difiere según la composición de la población por edades: los menores y jóvenes son quienes más demandan dichos usos. El área de estudio presenta la mayor concentración de habitantes de entre 0 y 24 años (43% para el año 2001) del total de la ciudad. Es decir que estamos en presencia de una demanda importante de este tipo de espacio público.



8. Existen aproximadamente 140.000 estudiantes de grado en el año 2009 según fuente local. Diario La voz del Interior.

9. Datos suministrados por la Municipalidad de Córdoba corresponden al año 2006

Figura 4: Espacios verdes en la ciudad de Córdoba.
Fuente: Sistema de Información Empresarial. Área SIG. 2004



Los espacios verdes públicos son superficies de libre acceso y cumplen importantes funciones en la dinámica urbana. La importancia en cuanto a los beneficios ambientales y a la estética de la ciudad, es indiscutible, pero es ésta una visión acotada ya que además constituye un espacio de esparcimiento y recreo en el que se conjugan entramados de relaciones sociales. En otros términos, no solo visto desde la estética de la ciudad (calles, plazas y parques), sino en el marco de una reinterpretación de la «esfera pública», el énfasis reside en la «dimensión política de la vida social» propia del «espacio público» metropolitano, en su carácter de territorio de mediación entre la sociedad y el Estado. Pues es allí donde se hacen públicas las expresiones políticas de la ciudadanía según modalidades diversas de asociación y conflicto (Gorelik, 1998). Así, éstas prácticas se traducen en «prácticas espaciales» asociadas con las experiencias materiales de la vida cotidiana y refieren a las formas en que el espacio es generado, utilizado y apropiado para permitir la producción y reproducción social (Lefebvre, 1976).

4. VACIOS URBANOS: ¿UNA ALTERNATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO?

Un caso particular a destacar en la ciudad, como ejemplo de las necesidades de uso y apropiación de un determinado espacio, es el de una amplia superficie inutilizada actualmente y sobre la cual se han tejido diversos proyectos desde distintos agentes en las últimas décadas. Las tierras del ex batallón 141, con una superficie de 22 has., se encuentran estratégicamente ubicadas en un predio próximo al Parque Sarmiento (pulmón verde de la ciudad) que inicialmente era propiedad del Estado provincial. Esto influyó en que los posibles usos hayan sido utilizados con fines partidarios y políticos durante décadas. Los habitantes de la ciudad pretenden acceder a un espacio verde de circulación pública al tiempo que el Estado recientemente vendió este predio a un grupo inversor de capitales nacionales con intenciones de desarrollar un proyecto inmobiliario habitacional, hecho que provocó conflictos entre agentes que pretenden distintos usos respecto al predio. Asimismo el Estado municipal todavía no ha reglamentado el uso que efectivamente se podrá dar a esos terrenos.

10. Sociedad de cuyo paquete accionario es dueño el Estado provincial. Su fin es vender las propiedades que quedaron en manos del sector público o de los bancos oficiales por créditos u operaciones impagadas.

Lo cierto es que como estos espacios, hay otros en las áreas de mayor crecimiento de la ciudad. El Estado provincial tiene posesión sobre predios sin uso a través de la Corporación inmobiliaria de Córdoba¹⁰ que lejos de asimilarse a la gestión pública y, en su intento de ser dinámica y gestora del desarrollo, se plantea bajo esquemas empresariales. En este sentido, la gestión pública no puede asimilarse completamente a la de las corporaciones privadas ya que

hay funciones esenciales que siguen siendo privativas del Estado: diseño, aplicación y fiscalización de normas; fijación de prohibiciones e impuestos, entre otras.

Los vacíos urbanos de la ciudad aún pueden revertir parte de esta situación y re-valorizar el «espacio verde público» como espacio de producción y reproducción socio-espacial. Recuperar tierras sin uso, actualmente abandonadas y degradadas, para cubrir las necesidades de la sociedad en su conjunto, no se opone a la apertura del capital inmobiliario. O, dicho de otro modo, se trata de una «oportunidad para producir ciudadanía y a su vez, un test de desarrollo de la misma», como lo propone Borja (Gorelik, 1998).

5. REFLEXIÓN FINAL

La expansión de la ciudad de Córdoba en los últimos años se ha desarrollado de forma desordenada y muy rápida, con procesos de expansión hacia la periferia, pero al mismo tiempo, de contracción en el área central de la ciudad con fines diversos. Es importante destacar que gran parte de los agentes inversores cubren ambas demandas, tanto en la periferia como en el área central. Así el capital privado va «des»-ordenando la ciudad en función de sus intereses y las rentabilidades de los emprendimientos.

El espacio público no ha acompañado el crecimiento de la ciudad, y éste debería ser pensado como plural y condensador del vínculo entre la sociedad, el territorio y la política (Novik, 2004). El Estado como mediador, planificador y tomador de decisiones en la construcción de la ciudad debe equilibrar los extremos y no perder de vista su lógica y fundamento. Siguiendo a Harvey, «equilibrando el espacio, se definen nuevas conductas sociales creadoras de igualdad». El Estado debería garantizar que la ciudad sea un espacio de sociabilidad y de encuentro y no simplemente un ámbito de acumulación de capital.

En el nuevo escenario global, no hay un único modo de desarrollo posible; es necesario definir nuevas formas de coordinación de la pluralidad de los agentes locales, que abren interrogantes acerca de las nuevas «convenciones» y reglas que marcan la interacción entre los comportamientos individuales y las formas institucionales globales. Se conforma de este modo, una nueva «gobernancia».¹¹ (Landrisini, 1999; Buffalo, 2004)

«El desarrollo territorial pasa, efectivamente, por la densidad y calidad de las interrelaciones y de los contenidos territoriales, donde tienen un nuevo rol protagónico y central, la información, las innovaciones y el conocimiento». (Ciccolella, 1999) Se trata de pensar políticas públicas que promuevan el crecimiento local a través de la cooperación entre los agentes residentes (municipio, empresas grandes y pymes, asociaciones, universidades, etc.), políticas no pensadas sectorialmente sino integrando los distintos sectores económicos con la participación de todos los agentes intervinientes. En este sentido, consideramos que las acciones de abajo hacia arriba (*botton-up*), sumadas a la información pública para la gestión de la ciudad, son fundamentales para el desarrollo de la ciudad.

El desarrollo de un territorio puede ser considerado como un proceso orientado. Esto es así dado que es el resultado de la acción de agentes que inciden con sus decisiones en la conformación del mismo. Los agentes formulan estrategias, procesan información y deciden cursos de acción.

Estas decisiones no se toman solo en la escala local, sino que existen decisiones tomadas en otras escalas, tanto a nivel nacional como internacional, que tienen incidencia en el desarrollo de un territorio dado. La preeminencia de las decisiones de los actores locales por sobre otras que no responden a intereses locales, es lo que define el estilo de un proceso de desarrollo local (Buffalo y Carretón, 2002). En este sentido, el Estado debe acompañar las acciones privadas y auditarlas.

La sociedad en su conjunto y particularmente los ciudadanos a través de sus organizaciones deberían decidir cómo se construye la ciudad, colocando límites a la especulación del capital inmobiliario y revirtiendo un proceso cada vez más desigual de apropiación del espacio urbano. Harvey plantea una diferencia entre los *movimiento sociales en la ciudad* y los *movimientos*



11. La «gobernancia» es definida como «la totalidad de arreglos institucionales, de reglas y de quienes las conciben, que coordinan y regulan las transacciones dentro y a través de las fronteras de una industria, pudiendo ser transpuesta para comprender las dinámicas territoriales, espacios cada vez más estructurados por instituciones públicas en los niveles regional y local; estructura compuesta por diferentes actores e instituciones que permiten apreciar las reglas que otorgan especificidad a un lugar respecto de otros, y respecto del sistema productivo nacional que los engloba, incluyendo las estrategias de los actores y los procesos de aprendizaje (Gilly y Pecqueur, 1997).

sociales para la ciudad. Creemos de fundamental importancia avanzar hacia estos últimos, es decir que no se limiten al movimiento y avancen hacia discusiones y reflexiones sobre la construcción de la ciudad que se quiere, para poder traspasar hacia esferas políticas.

El Estado, desde su lugar, debe garantizar espacios de participación que permitan potenciar el poder de decisión de estos agentes por sobre los grupos empresarios que se han apoderado de la planificación urbana.

Analistas como Marc Wiel subrayan la importancia de realizar un análisis crítico, constructivo y prospectivo de la dinámica urbana en curso a través de la producción del suelo, de la política de vivienda, de la reconquista de terrenos subutilizados, de las relaciones público- privadas y de la planificación. Dematteis también propone una lectura de los hechos urbanos que parta del territorio hacia la sociedad, retomando lo señalado por Deleze y Guattari: *«nada se piensa, ni se hace, ni se cambia, si no es a través de la materialización de los lugares y de su propiedades, porque a través de ellas -de las cosas ligadas al suelo- pasan necesariamente (aun si no en forma determinante) todas las relaciones sociales y sus representaciones conceptuales»* (Dematteis, 1999).

La búsqueda de respuestas es parte del reto del que deben participar todos los agentes que construyen la ciudad para maximizar los beneficios colectivos. El desafío de estos tiempos pareciera ser encontrar las metodologías adecuadas para que el proyecto y la gestión de una estrategia de desarrollo se transformen en un «bien público» que contenga políticas de estado que trasciendan los intereses sectoriales o lo que es más importante aún, que trasciendan la gestión de los gobiernos responsables de su implementación.

BIBLIOGRAFÍA

- Boscherini, F. y Poma, L. (compiladores), s.f. Territorio, conocimiento y competitividad de las empresas. El rol de las instituciones en el espacio global. Miño y Dávila Editores.
- Borja, J. y Muxi, Z., 2003. El espacio público: ciudad y ciudadanía. Electa. Madrid.
- Bressan, J.; Fernández, S. y López, S., 2005. Una mirada de la región metropolitana de Córdoba desde localidades en crecimiento. En: Región Metropolitana Córdoba (RMC): un estudio del sistema urbano y su articulación a la red de ciudades del cono sur. IIFAP Universidad Nacional de Córdoba, 60 P.
- Buffalo, L., 2008. Reestructuración productiva y configuración territorial a comienzos del siglo XXI (2002- 2007). El caso de la industria metalmeccánica en la Ciudad de Córdoba. Jornada del doctorado en geografía. Editado por la Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata, La Plata, Argentina.
- Buffalo, L., 2004. El territorio frente a las nuevas modalidades de gestión institucional: el caso de la provincia de Neuquen. Ponencia presentada en el Congreso Internacional Humboldt realizado en Carlos Paz- Córdoba
- Buffalo, L. y Garretón, C., 2000. Agenda para el desarrollo local: el caso del municipio de Centenario- Neuquén. En: Municipio y Desarrollo Territorial. Ed. Universidad Nacional del Comahue, Neuquén.
- Cavestany, F., 2000. Desarrollo desde el Territorio. A propósito del Desarrollo Local. Instituto Internacional de Gobernabilidad,
- Cernadas, V. y Ostuni, F., 2006. Algunas reflexiones sobre las transformaciones en el precio del suelo en un contexto de renovación urbana: el caso de La Boca. Revista Mundo urbano.
- Ciccolella, P., 2002. La metrópolis postsocial: Buenos Aires, ciudad rehén de la economía global. En: El desafío de las áreas metropolitanas en el mundo globalizado. Ed. Institut d'Estudis Territorials. Barcelona. pp. 203 - 233.
- Ciudad de Córdoba, 2005. Guía Estadística de la Ciudad de Córdoba. Córdoba una ciudad en cifras 2005.



- Clichevsky, N., 1999. Tierra vacante en Buenos Aires: entre los loteos populares y las áreas exclusivas. International Seminar on Vacant Land: Challenges and Opportunities. Río de Janeiro.
- Clichevsky, N., 1999. Vacant Land in Latin American Cities (Land Lines, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy)
- Dematteis, G., 1999. Sul crocevia della territorialità urbana. Milano.
- De Mattos, C. A., 2004. De la planificación a la Governance: implicancias para la gestión territorial y urbana. En: Revista Paranaense de Desenvolvimento, Curitiba N° 107.
- García Canclini, N., 1996. Alteridades. Consultado en 10.03.06: <http://www.uam-antropologia.info/alteridades/alt11-introduccion.pdf>
- Haevey, D., 2005. Las grietas en la ciudad capitalista. Entrevista con David Harvey en: http://nodo50.org/zafra/docu/urb/05121entrevista_harvey.pdf
- Harvey, D., 2006. La ciudad como un cuerpo político. Revista N° 160. Edición especial 3er aniversario, Octubre.
- Landriscini, G., 1999. Propuesta de desarrollo estratégico para la microregión Cutral C6 y Plaza Huincul. Informe Final. Consejo Federal de Inversiones. COPADE, Neuquén, Octubre.
- Madoery, O., s.f. El valor de la política de Desarrollo Local.
- Madoery, O., 2000. El proyecto político Local como alternativa de desarrollo. Rosario.
- Nel-lo, O., 2002. Las grandes ciudades en Europa y América Latina: Dinámicas, retos y gobernación. En: El desafío de las áreas metropolitanas en el mundo globalizado. Ed. Institut d'Estudis Territorials. Barcelona. pp. 457 - 472.
- Novick, A., 2004. Espacios públicos y proyectos urbanos. Oposiciones, hegemonías e interrogantes. En: Vitruvius, Vol. 11/2004, http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq054/arq054_01_e.asp
- Pirez, P., 1995. Actores Sociales y gestión de la ciudad. Ciudades 28. México.
- Rofman, A., 1993. Replanteo de la cuestión urbana ante el ajuste estructural. El caso argentino. En: Giuletta Fadda (comp.). La urbe latinoamericana. Balance y perspectiva a las puertas del tercer milenio. Caracas.
- Santos, M., 1999. País perde com o neoliberalism, diz CEPAL. Folha de S. Paulo, Sao Paulo, 17 set.
- Tecco, C. y Versan, J. C., (coomp), 2005. Región Metropolitana Córdoba (RMC): Un estudio del sistema urbano y de su articulación a la red de ciudades del Cono Sur. IIFAP- UNC.
- Vázquez Barquero, A. y Madoery, O., 2002. Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local. Ediciones Homo Sapiens, Buenos Aires.
- Welch Guerra, M., 2002. Berlin sin muros. Dimensiones políticas, económicas y sociales de una nueva región metropolitana. En: El desafío de las áreas metropolitanas en el mundo globalizado. Ed. Institut d'Estudis Territorials. Barcelona. UT3, pp. 257 - 281.
- <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/Piepag1> en Adriana Fausto y Jesús Rábago «¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?» Edita: Instituto Juan de Herrera. Av. Juan de Herrera 4. 28040 MADRID. ESPAÑA. ISSN: 1578-097X



