

# **Segregación residencial socioeconómica y mercado de suelo. El caso de la ciudad de Córdoba en el periodo 2001-2008**

---

---

Año  
2016

Autor  
Monayar, Virginia

Este documento está disponible para su consulta y descarga en el portal on line de la Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo Alberto Podestá", en el Repositorio Institucional de la **Universidad Nacional de Villa María**.

#### CITA SUGERIDA

Monayar, V. y Elorza, A. L. (2016). *Segregación residencial socioeconómica y mercado de suelo. El caso de la ciudad de Córdoba en el periodo 2001-2008*. Villa María: Universidad Nacional de Villa María



**II Congreso AAS- PreAlas Foro Sur- Sur**  
**Las Ciencias sociales en América Latina y el Caribe hoy: perspectivas, debate y**  
**agenda de investigación**

Grupo N° 5 - [Estructura social y desigualdades sociales en sus múltiples dimensiones](#)

**Segregación residencial socioeconómica y mercado de suelo. El caso de la ciudad de Córdoba en el periodo 2001-2008**

Dra. Virginia Monayar y Dra. Ana Laura Elorza<sup>1</sup>

**Resumen**

Desde hace varios años, distintos investigadores (Harvey, 2000; Davis, 2003; entre otros) destacan la configuración de nuevos rasgos de las metrópolis, entre los que se destacan los siguientes: mayor extensión urbana, fragmentación, aumento de desigualdades sociales y profundización de la segregación residencial. En este sentido, se intensifican las divisiones en las ciudades, que se configuran por distintos sectores urbanos interconectados entre sí pero separados, ya sea por divisiones funcionales (zonas residenciales, espacio público, áreas industriales, etc.) o por divisiones sociales, conformándose áreas en la ciudad que reflejan y refuerzan las desigualdades en los espacios urbanos que ocupan los distintos sectores de la población (Marcuse, 2000).

Estas modificaciones territoriales han llevado a que se renueve el estudio de la segregación residencial, ya que este fenómeno se estaría profundizando, con un aumento de las consecuencias negativas en la calidad de vida material y simbólica de la población pobre segregada. Uno de los factores que inciden directamente en la configuración de este fenómeno es el mercado del suelo, ya que el precio del suelo condiciona el acceso al suelo urbano de los distintos grupos sociales.

El presente trabajo tiene como objetivo conocer y analizar las modalidades que adopta, en la ciudad de Córdoba (Argentina), la relación entre la segregación residencial y el

<sup>1</sup> Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat – Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño – Universidad Nacional de Córdoba y CONICET.

mercado de suelo durante los años 2001- 2008, periodo en el que ha aumentado la concentración de la población de altos ingresos en esta ciudad y la distancia de localización de éstos grupos con los de bajos ingresos. El abordaje metodológico es de tipo cuantitativo, con el análisis de información secundaria: datos del censo 2001, 2008 y relevamiento propio de precios de suelo contenidos en periódico local. El análisis propuesto proviene de la articulación de resultados alcanzados a partir las tesis doctorales de las autoras.

**Palabras claves:** Segregación residencial – Acceso al suelo urbano – Precios del suelo.

## **Introducción**

En América Latina, a pesar que sus ciudades se caracterizaron desde su conformación por ser segregadas, a partir del proceso de reestructuración capitalista y la implementación de políticas de corte neoliberal, y sus consecuencias en las condiciones de vida de la población, el análisis de este fenómeno se renueva, ya que se estaría profundizando con un aumento de las consecuencias negativas en la calidad de vida material y simbólica de la población pobre segregada (Jaramillo, 1999; Duhau, 2003; Sabatini, 2004). Jaramillo (1999) sostiene que históricamente las diferencias entre los lugares de residencia de los grupos de altos ingresos y los otros grupos sociales eran abismales, y esa alteridad también se expresaba en separación espacial, pero hasta cierto punto se compartía el uso del espacio central en la ciudad y había una localización de los diferentes grupos relativamente contigua. Sin embargo, en las últimas dos décadas, con el crecimiento de las ciudades, los cambios sociales traducidos en nuevas preferencias residenciales de los grupos de altos ingresos, el aumento de los precios de la tierra y las dificultades de acceso a suelo urbano por parte de los grupos de menores ingresos, podría decirse que la segregación se ha agudizado.

En este proceso, el rol del mercado de suelo es central, ya que el mecanismo de los precios del suelo juega un papel decisivo en la segmentación social del espacio, garantizando el acceso exclusivo de grupos privilegiados a territorios positivamente connotados con cualidades paisajísticas de interés, por lo general promovidos desde las estrategias de marketing de los desarrollistas inmobiliarios.

Córdoba (Argentina) al igual que la mayoría de las ciudades, se caracteriza por una estructura de desigual apropiación del espacio urbano según la condición socioeconómica de los grupos sociales; la mayoría de la población de bajos ingresos habitan las áreas periféricas, históricamente conformadas con menor oferta de servicios, equipamientos sociales e infraestructura urbana. En el presente trabajo se analiza las modalidades que adopta la relación entre la segregación residencial y el mercado de suelo durante los años 2001- 2008, periodo en el que se ha desarrollado una fuerte política de vivienda social, destinada a grupos de bajos ingresos en el marco del cual que se han producido erradicaciones de villas y traslados a nuevos barrios, en su mayoría, localizados en la periferia de la ciudad y en paralelo, se han expandido los “mega” proyectos de urbanización destinados a sectores de altos ingresos, impulsados por el mercado inmobiliario.

### **Segregación residencial y mercado de suelo**

Desde hace varios años, distintos investigadores (Harvey, 2000; Davis, 2003; entre otros) destacan la configuración de nuevos rasgos de las metrópolis, entre los que se destacan los siguientes: mayor extensión urbana, fragmentación, aumento de desigualdades sociales y profundización de la segregación residencial. En este sentido, se intensifican las divisiones en las ciudades, que se configuran por distintos sectores urbanos interconectados entre sí pero separados, ya sea por divisiones funcionales (zonas residenciales, espacio público, áreas industriales, etc.) o por divisiones sociales, conformándose áreas en la ciudad que reflejan y refuerzan las desigualdades en los espacios urbanos que ocupan los distintos sectores de la población (Marcuse, 2000).

El espacio de las ciudades contemporáneas, no es indiferenciado: ni las residencias de los habitantes, ni las infraestructuras y servicios urbanos se encuentran distribuidos de manera uniforme en la ciudad. Como plantean Carman, Viera y Segura (2013), la pregunta por la proximidad o distancia entre grupos sociales en el espacio urbano, por la homogeneidad de los distintos espacios residenciales de una ciudad, o por el grado de concentración de un grupo en un determinado territorio, representan distintas maneras de acercarse a la cuestión por la segregación socioespacial.

Históricamente, en las ciudades de América Latina las diferencias entre los lugares de residencia de los grupos de altos ingresos y los otros grupos sociales se encontraban marcadas y esa alteridad también se expresaba en separación espacial, como lo atestiguan los mencionados “cinturones de la miseria”, “arrabales”, “barriadas” (Jaramillo, 1999). Sin embargo, se compartía el uso del espacio central en la ciudad y había una localización de los diferentes grupos relativamente contigua. En las últimas dos décadas, con el crecimiento de las ciudades, los cambios sociales traducidos en nuevas preferencias residenciales de los grupos de altos ingresos, el aumento de los precios de la tierra y las dificultades de acceso a suelo urbano por parte de los grupos de menores ingresos, podría decirse que la segregación se ha agudizado. Así se configura la relación entre las desigualdades sociales y la inequidad territorial, en la que se interrelaciona la segregación residencial entre los distintos grupos sociales, el desigual acceso a bienes y servicios públicos lo que repercute en las oportunidades laborales y las condiciones de vida (Sabatini, 2003; Di Virgilio et.al., 2011; entre otros).

Ahora bien, es importante destacar que la segregación residencial no es producida de manera directa por las diferencias de clase, como aclara Duahu (2013), la forma en que se produce la segregación es través del mercado inmobiliario, la promoción inmobiliaria lee las diferencias de clase y de capacidad de pago y opera en consecuencia, especializándose en nichos específicos. Es decir, las jerarquías socioespaciales no son producidas en forma directa por las clases sociales sino a través de las formas de producción del espacio habitado y por la segmentación del o los mercados inmobiliarios (2013:136).

En este sentido, para comprender los mecanismos de producción de la segregación debemos analizar los procesos y los actores que intervienen en la configuración del espacio urbano. Hay que destacar que estas actuaciones se encuentran condicionadas por el mercado de suelo, en el que se entiende a la tierra como una mercancía con un valor de cambio, y “se constituye en el principal mecanismo de hegemonía de la coordinación de las decisiones del uso de suelo, que potencia la producción de una estructura socio-espacial desigual” (Abramo, 2009:337).

Cada "segmento" de la demanda posee sus propios elementos de elección y capacidad de acceso de un sitio urbano donde vivir o desarrollar sus actividades, y esto define los precios. Las preferencias residenciales y de localización, han ido variando a través del

tiempo y del desarrollo de las ciudades: por ejemplo, los sectores sociales que podían elegir, han pasado de vivir en áreas centrales, a habitar en barrios cerrados alejados de las zonas más consolidadas. Ello ha sido posibilitado por el sistema vial, privilegiando el automóvil individual, así como las ventajas y riquezas paisajísticas y ambientales, todos ellos factores que inciden en la estructura de precios del suelo urbano. Ese precio juega un papel decisivo en la segmentación social del espacio, garantizando el acceso exclusivo de grupos privilegiados a territorios positivamente connotados con cualidades paisajísticas de interés, por lo general promovidos desde las estrategias de marketing de los desarrollistas inmobiliarios y relegando a los sectores de bajos ingresos a las áreas de suelo “barato”<sup>2</sup> como destinatarios de políticas de vivienda social, a través de estrategias de producción informal del hábitat o vía el mercado informal de suelo.

### **Acciones en la producción del hábitat residencial en la ciudad de Córdoba durante el período 2001-2008**

Los cambios económicos producidos a partir del año 2002, en especial la salida de la convertibilidad, han propiciado el incremento de la apertura externa del país con beneficios para algunos sectores económicos, agroexportadores principalmente, que insertos en la dinámica comercial internacional, logran obtener amplios márgenes de ganancias que se transfieren a otros sectores de la economía, por ejemplo, la construcción. Esta situación se ha manifestado en la ciudad de Córdoba con un importante crecimiento, sobre todo de la construcción privada. En este sentido, se aprecia la transferencia de capitales hacia la actividad inmobiliaria, la ciudad se convierte en foco para la inversión<sup>3</sup> (Buffalo, 2009); el resultado en la producción del espacio observa una dinámica de remodelación constante de acuerdo con los dictados del proceso de acumulación capitalista. Se emprenden proyectos de inversión en espacios urbanos de baja rentabilidad, motorizados por el capital privado y estatal a

<sup>2</sup> Por lo general, son terrenos con localización periférica, con condiciones urbano ambientales deficitarias.

<sup>3</sup> Esto se evidencia en el crecimiento de la rama de la construcción en el Producto Bruto Geográfico (PBG) de la ciudad, que ha tenido un notable crecimiento desde el 2002, año en el que representaba solo el 5% del PBG, aumentando en el 2007 al 11,5% del PBG. Cabe destacar que el 93% lo aporta la construcción privada y un 7% de la construcción pública. (Municipalidad de Córdoba, 2008). Elocuentes en sí mismos estos datos para analizar los cambios ocurridos en la ciudad de Córdoba en los últimos años; en los que prevalece la producción la ciudad.

través del desarrollo de obras públicas (redes de servicios, rutas y nuevas vías de accesibilidad, etc.) y la reglamentación de nuevas ordenanzas de uso de suelo y densificación, todo lo cual ha tenido un fuerte impacto en la valorización del suelo urbano en la ciudad<sup>4</sup>.

Como resultado de este “boom inmobiliario” en la ciudad, durante el periodo 2000-2010 se iniciaron 205 nuevas urbanizaciones<sup>5</sup>. Estas nuevas urbanizaciones se diferencian en distintas tipologías: 159 barrios “abiertos”, 35 *countries* y barrios cerrados y 11 barrios ciudades construidos por el Gobierno de la provincia de Córdoba para erradicar población de las villas.

En cuanto a la distribución geográfica, la mayoría de barrios de alto ingreso se concentra en el sur y en el noroeste, en estas dos zonas de la ciudad están 29 de los 35 barrios privados construidos en la última década; y sólo se radicó un barrio ciudad<sup>6</sup> (Localizado históricamente en la periferia y distante de la mancha consolidada más de 2km).

Acompañando el proceso de periferización, hubo un fuerte desarrollo de edificios o housings (26 nuevas torres), destinados a población de ingresos medios y altos. localizados en barrios centrales de la ciudad: Nueva Córdoba, General Paz, Cofico y Alta Córdoba; y también sobre los márgenes del río destinados a población de ingresos medios y altos. La localización de los conjuntos de vivienda social, condicionada por el valor de suelo, configura una nueva distribución de la población pobre en la ciudad que, en la mayoría de los casos, es trasladada desde una localización central o intermedio a una periférica (Imagen 1 y 2).

<sup>4</sup> Cisterna, Pedrazzoli y Monayar (2012), realizan un análisis del precio de suelo en el sector Noroeste de la ciudad, reconocido como un espacio heterogéneo en lo que respecta a los usos del suelo, específicamente en lo residencial y socioeconómico; mixtura que se verifica también en las características urbanas, dando cuenta que en los barrios analizados (Cerro de las Rosas, Granja de Funes, Villa Belgrano, Arguellos, Los Boulevares, Argüello Norte, Cerro Norte y Villa Cornú) la variación de los precios del suelo en el periodo 2003 al 2011, fue de entre el 442% al 836%

<sup>5</sup> Información extraída del artículo “La ciudad sumó 205 urbanizaciones en 10 años” de Diego Marconetti publicado en el diario La Voz del Interior el día 6/11/2010, en la sección “Córdoba Ciudad” p.p.66.

<sup>6</sup> Hacia el sur existen 35 nuevos barrios, 14 *countries* y barrios privados, cinco complejos cerrados y un barrio ciudad (Villa Angelelli). En tanto, en el noroeste se radicaron 28 barrios, 15 *countries* y 10 complejos. El norte, el sudeste y el oeste de la ciudad se desarrollaron en menor medida: 35, 31 y 22 nuevas urbanizaciones, respectivamente. En el extremo con menos desarrollo están el sudoeste (13), el nordeste (12) y el este (10).

Imagen 1: Localización de urbanizaciones privadas y públicas, en relación al perímetro urbano consolidado

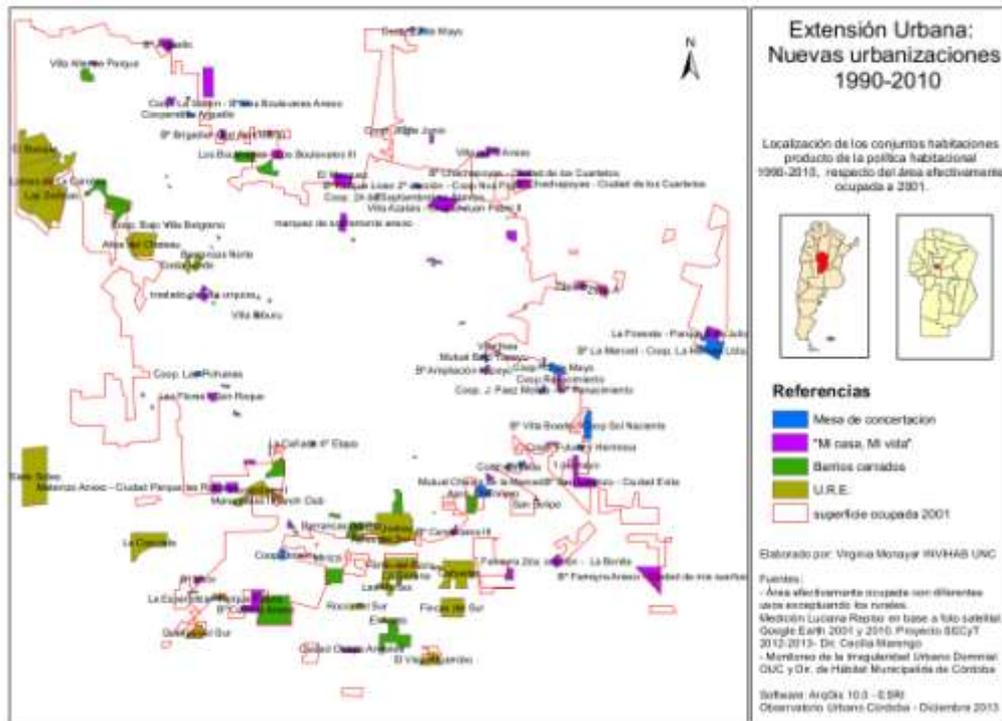
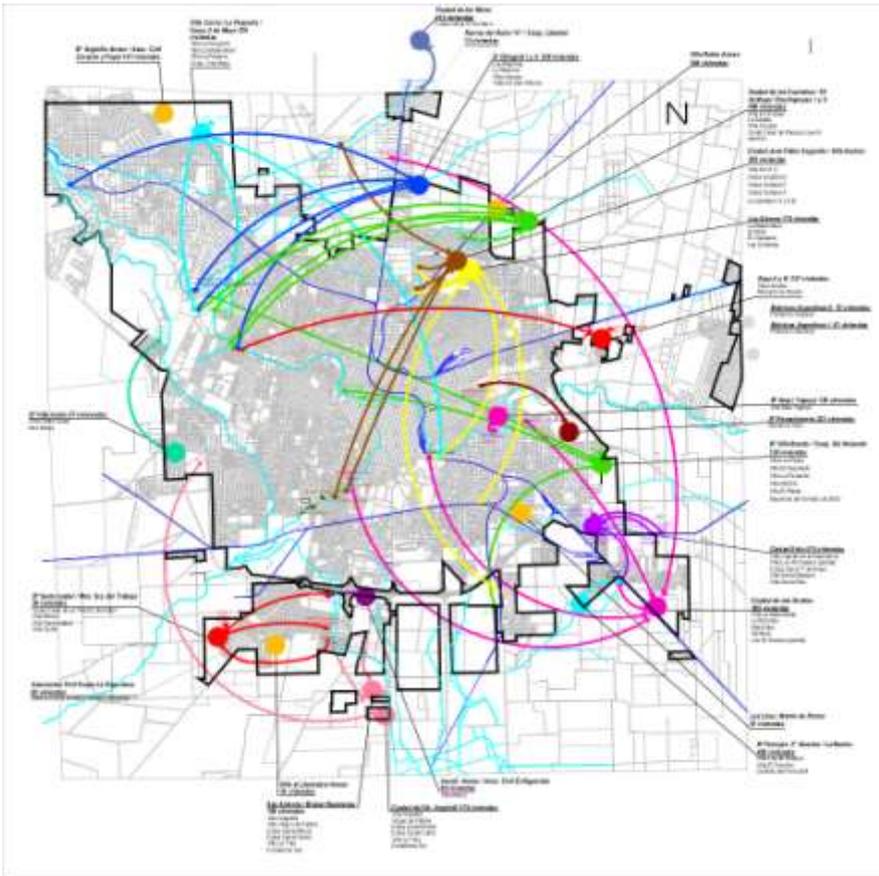


Imagen 2: Localización de nuevas urbanizaciones y de las villas de procedencia



Esto no sólo tiene impacto en la vida cotidiana de esta población (mayor tiempo y costos de traslado, adaptación de estrategias de reproducción social, etc.) sino también en los gastos que significa para la municipalidad la extensión de la mancha urbana, por lo tanto, de las redes y servicios públicos (Marengo y Elorza, 2009). Así pareciera que el Estado a través de sus políticas públicas (de infraestructura, servicios y vivienda) se ajusta a las lógicas neoliberales, creando el entorno favorable para el capital privado en detrimento de las necesidades de los habitantes de la ciudad (Buffalo, 2009).

Mientras se produce una consolidación de áreas de centralidad y atracción para inversiones estratégicas (tanto de sectores públicos como privados) en nuevos mercados urbanos de amplia rentabilidad dentro de la ciudad, se evidencian áreas en detrimento con graves problemas referidos tanto a la provisión de servicios, equipamientos e infraestructura como a una baja o mala calidad ambiental. Las transformaciones urbanas asociadas a los terrenos son determinantes de los precios que éstos adquieren y por consiguiente condicionan las posibilidades de acceso y localización de la población de

los diferentes sectores de la sociedad en el espacio urbano; la relación entre la estructura de precios del suelo y la estructura urbana es central para dar cuenta de las transformaciones socio espaciales y de las posibilidades reales de acceso al suelo urbano (Cisterna, Monayar y Pedrazzani, 2012).

Frente al sostenido aumento del valor del suelo y la escasez de tierra urbanizada al alcance de las familias de bajos ingresos, también han crecido las situaciones de informalidad urbana<sup>7</sup>. Según los resultados alcanzados en el estudio sobre informalidad en el municipio (Monayar 2014), entre 1990 y 2010, las villas, los loteos fraudulentos y las tomas de tierra se han reproducido en el espacio. Si bien la villa es la que predomina como forma de ocupación informal, en los últimos 10 años, ha variado la modalidad y la forma de ocupar suelo. En 2010, la incidencia de población en situación de informalidad en la ciudad de Córdoba, se calculó alrededor del 6%, distribuidos en villas (3,66%), Loteos fraudulentos (1,48%) y Tomas de tierra (0,51%). Esta última, si bien representa la menor incidencia, es la que ha predominado como forma de ocupación informal en los últimos años.

Frente a la presencia y permanencia de estas situaciones informales, se han ejecutado políticas y programas habitacionales. Uno de ellos es el programa “Mi Casa, Mi Vida”, considerado el de mayor impacto en los últimos 20 años. A través de este programa se han erradicado durante el periodo 2003- 2008, aproximadamente 70 villas, y trasladado a 41 nuevos barrios, lo cual ha tenido como resultado una disminución en términos cuantitativos, de las villas de la ciudad de Córdoba.

No obstante, a pesar de la ejecución de este y otros programa de vivienda dirigidos a los sectores populares<sup>8</sup> y del período de reactivación económica (2004-2010), las situaciones de informalidad se mantienen y aún se reproducen en la ciudad de Córdoba. La modalidad de acceso informal al suelo es, generalmente, a través de prácticas desarrolladas en el mercado inmobiliario informal<sup>9</sup>. Este crecimiento continuo no solo

<sup>7</sup> Se consideran informales aquellos procesos de ocupación del espacio que se desarrollan, desde el origen, en contravención con las normas urbanas y/o civiles, según los casos. Según las tipologías y los casos, son diferentes los procesos, tanto de ocupación, de apropiación como de intervención del estado, si la hubiere.

<sup>8</sup> Entre los programas implementados se encuentran: “Nuevos Barrios”, “Mi casa, Mi vida”, “Programa Nacional de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA)” y algunas intervenciones municipales y de otros organismos.

<sup>9</sup> Por lo general, una de estas prácticas es el alquiler o compra de manera irregular un lote o vivienda a quien ocupaba el lote/vivienda previamente; otra estrategia es la que una persona (o grupo de personas), que residen o no en el asentamiento, toman terrenos y guiados por la lógica de la ganancia venden las tierras en su propio beneficio (Un Techo para mi país, 2011).

se vincula con los altos costos de vida (alquileres, comestibles, transportes) y el valor de los inmuebles y/o terrenos que se tornan inasequibles para la mayor parte de la población; sino también con el proceso de inmigración de población de países cercanos como: Paraguay, Bolivia y Perú<sup>10</sup>.

La informalidad no es solo un efecto de la pobreza, sino del precio que el suelo adquiere en el mercado (Smolka, 2003) y la ciudad de Córdoba es una demostración empírica de ello. Esta situación impacta también en las posibilidades de localización de los diferentes sectores sociales y las actividades urbanas. El costo del suelo, también es un factor determinante de localización de las urbanizaciones del estado, por lo que tiene una gran incidencia en la orientación de la política habitacional, la extensión urbana y la relocalización de villas, que se encontraban ubicadas en zonas centrales o pericentrales, donde el precio del suelo era mayor, hacia sectores periféricos, con precios muy bajos, intensificando la segregación residencial socio-espacial.

### **Córdoba, una ciudad segregada**

La ciudad de Córdoba desde su conformación se ha caracterizado por la división social del espacio, primero, marcando diferencias entre el espacio central, territorio de los colonizadores españoles y la elite cordobesa y la periferia, territorio de los pueblos originarios y de las actividades de servicios. A medida que la ciudad fue extendiéndose, en paralelo al crecimiento poblacional, la configuración de nuevas formas de estratificación social y el valor del suelo urbano, se complejiza el fenómeno de segregación residencial socioeconómico; sin embargo, se ha sostenido la estructura de desigual apropiación del espacio urbano según la condición socioeconómica, en la que la mayoría de la población de bajos ingresos siguen habitando las áreas periféricas de la ciudad, históricamente conformadas con menor oferta urbana que se traduce en menores oportunidades para el desarrollo de actividades (laborales, educativas, culturales, etc.) y de acceso a servicios y equipamientos sociales (Elorza, 2014).

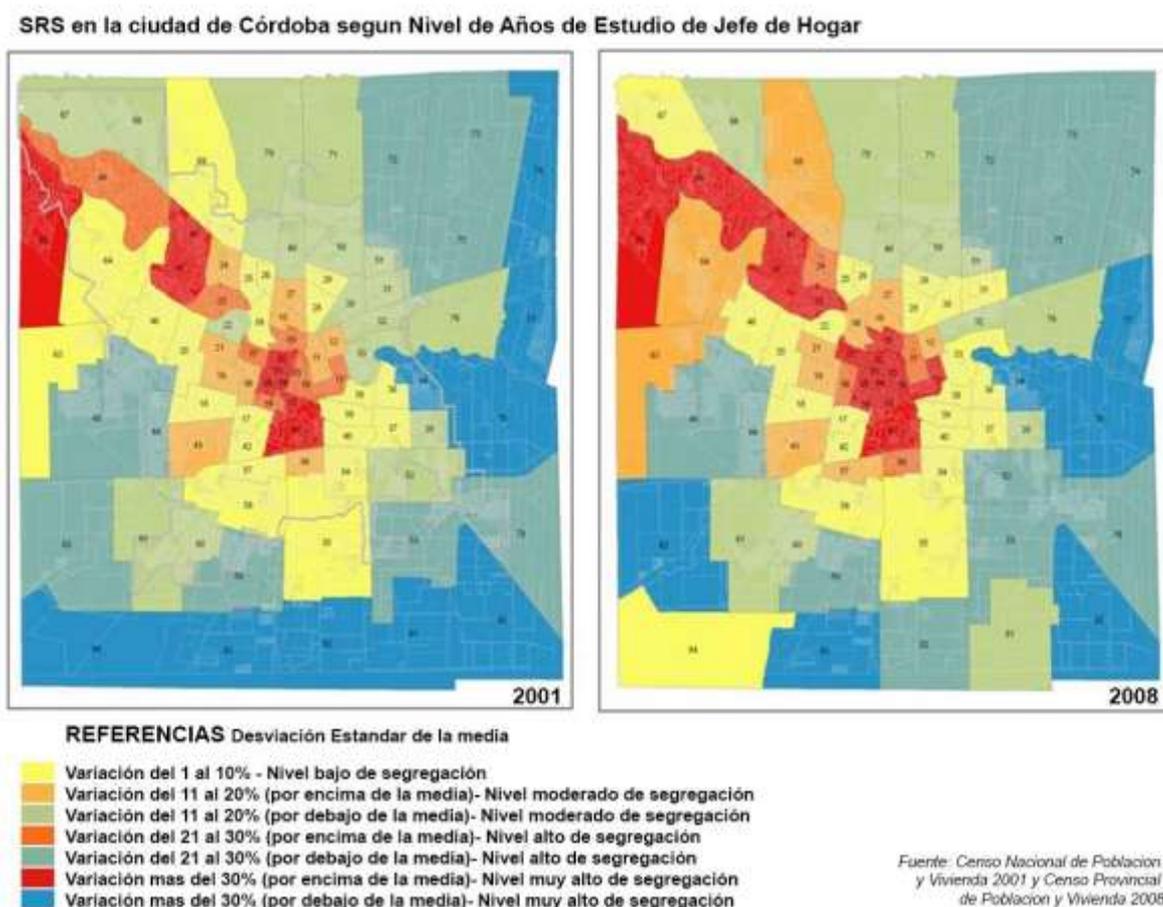
<sup>10</sup> Según el Censo del 2008 en la ciudad residen 48.357 inmigrantes. Por lo general, estas personas arriban a Córdoba por razones laborales y conforman nuevos asentamientos informales, con la perspectiva de alcanzar su regularización a largo plazo, como el caso de Ampliación Pueyrredón, Renault, Ampliación Nuestro Hogar, etc.

En trabajos anteriores (Marengo y Elorza, 2014; Elorza, 2014) se ha analizado la dinámica que ha tenido el fenómeno de la segregación residencial socioeconómica en la ciudad de Córdoba durante el período 2001- 2008<sup>11</sup>, en los cuales se da cuenta del sostenimiento del patrón tradicional de segregación de las ciudades de América Latina, que consiste en una distribución de la población en determinadas áreas de la ciudad: el área central se encuentra ocupada por los sectores de altos ingresos y su localización residencial se expande hacia el sector Noroeste de la periferia de la ciudad conformándose un “cono de alta renta” (Sabatini, 2004); en el área intermedia de la ciudad, se evidencia la mayor presencia de los sectores medios; y el área de la periferia, con excepción del eje noroeste, predomina la población de bajos ingresos (Imagen N°3). En otros términos, se observa que el fenómeno analizado se configura como “segregación por localización de grupo” (Vignoli, 2001).

<sup>11</sup> El estudio se realizó a escala de fracciones censales, lo cual permitió identificar las áreas urbanas que presentan alta homogeneidad respecto de los grupos que las habitan. Se realizó un análisis estadístico, calculando la media de las variables seleccionadas e indicadores de dispersión (varianza y desviación estándar) que sugieren el grado de homogeneidad/heterogeneidad. Para dicho cálculo se utilizaron datos secundarios: el Censo de Población Nacional del año 2001 realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (Indec) y el Censo de Población Provincial de 2008.

El procedimiento de medición de la segregación se dividió en dos instancias: primero, se ha calculado la media de años de estudios de los jefes de hogar para toda la ciudad y el valor de desviación de cada unidad geográfica (fracciones censales) respecto del promedio de la ciudad para los dos cortes temporales (2001 y 2008). Con estos resultados, se realiza una clasificación en cuatro intervalos, según la intensidad de la desviación estándar de la variable analizada por fracción: nivel bajo, nivel moderado, nivel alto y nivel muy alto.

Imagen 3: SRS en la ciudad de Córdoba según nivel de años de estudio de Jefe de hogar



Si bien se mantiene este patrón, se han producido cambios en los niveles de homogeneidad y heterogeneidad entre los distintos sectores, identificándose un doble proceso, por un lado, de una mayor concentración de la población de altos ingresos en determinadas áreas y por el otro, el sostenimiento de la localización de los grupos de bajos ingresos en las áreas periféricas. Esto representa situaciones problemáticas para estos grupos, como plantean Brain y Sabatini (2006) la segregación de los grupos de menores ingresos en la periferia de las ciudades tiene impactos urbanos e impactos sociales. Entre los primeros destacan los problemas de accesibilidad y la carencia de servicios y equipamientos de cierta calidad en sus lugares de residencia; y entre los segundos, nuevas formas de empobrecimiento o de degradación social vinculadas a las desventajas que conlleva el aislamiento físico; lo que hace que los grupos populares de nuestras ciudades sean aún más pobres.

## **Dinámica del precio del suelo: enfocando en el sector Noroeste de la ciudad**

Como ya mencionamos, las características y posibilidades de localización residencial, se relaciona directamente con los precios que el suelo adquiere en el mercado, el que a su vez, se define por diversos factores vinculados a la estructura urbana y otras variables externas a él<sup>12</sup>.

Para realizar el análisis de los cambios ocurridos en el fenómeno de la segregación en vinculación con la dinámica que han tenido los precios del suelo urbano en el período 2001-2008, particularizamos el estudio del comportamiento de los precios de los terrenos en el sector Noroeste (NO) de la ciudad de Córdoba, buscando dar cuenta de la relación entre el comportamiento de segregación y precios del suelo. Este sector, como demostramos en el apartado anterior, es en el que se ha profundizado la concentración de la población de altos ingresos. Asimismo, ha sido viable mapear el registro de precios del suelo en este sector, según la metodología seleccionada<sup>13</sup>.

En función de los datos obtenidos según el relevamiento realizado, se establecieron categorías de precios (mínimos, medios, medianos y máximos), y se analizó su evolución en el periodo 2001-2008. De su análisis resulta que existe un aumento significativo de todos los precios, lo que implica mayores dificultades de acceso a este bien, sobre todo para aquellos sectores con menores recursos económicos (Tabla 1).

<sup>12</sup> Diversos factores inciden en la formación de precios de cada terreno. Algunos de ellos son endógenos: tamaño, forma, pendiente, calidad de la tierra, etc. y otros que externos a él como: localización, calidad paisajística del entorno, consolidación urbana, infraestructura y equipamientos, normativa de regulación, contexto socio económico, historia, entre otros.

<sup>13</sup> Se relevaron precios de terrenos contenidos en clasificados del diario “la voz del interior” (por ser el de mayor tirada en el medio local). Para poder establecer rangos de precios promedios, se seleccionó las áreas que permitían el registro de precios efectivamente relevado y establecer la comparación con la Carta de valores de la tierra 2008 (Dirección de Catastro Municipalidad de Córdoba).

**Tabla 1:** Incremento porcentual relativo de precios del m<sup>2</sup> de suelo (mínimo y máximo) y variación porcentual anual para el periodo indicado.

	2001-2008 (%)	Variación anual (%)
Precio mínimo	316,00	22,60
Precio máximo	385,64	21,67

Estas variaciones difieren en cuanto a su localización en el sector y se relacionan con diversos factores espaciales, temporales y subjetivos, entre los que podemos mencionar las modificaciones normativas que generan mayor rentabilidad, la localización de actividades de centralidad (comerciales y de servicios), la accesibilidad, la calidad paisajístico ambiental, las modas y pertenencias subjetivas de los sectores sociales, entre otros.

En el sector analizado se verifica además, una relación entre el incremento de precios del suelo en determinados sectores del área, la erradicación de villas de esos sectores y la localización de conjuntos de vivienda social en áreas con menor precio del suelo <sup>14</sup> (Cisterna, Monayar, Pedrazani, 2012).

En este sentido, avanzamos en el análisis de la asequibilidad al suelo urbano que tiene cada uno de los grupos sociales, relacionando el precio del suelo y el salario como factor racional de localización de los grupos sociales. Se toma como indicador económico y racional, el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM) y su relación con el precio medio y mediano de un terreno promedio de 300 m<sup>2</sup> <sup>15</sup> para cada año (Tabla 2).

<sup>14</sup> La población de las villas, fue trasladada desde sectores donde el precio del suelo demostró mayor crecimiento a sectores con precios de suelo bajo o muy bajo.

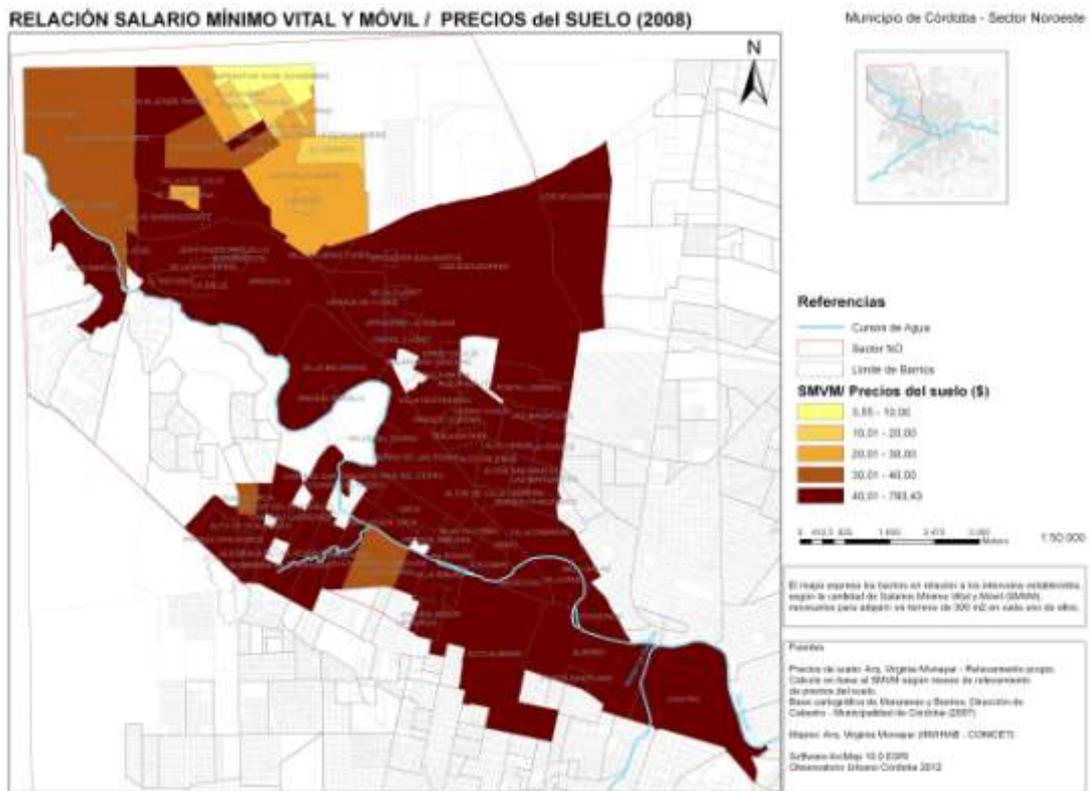
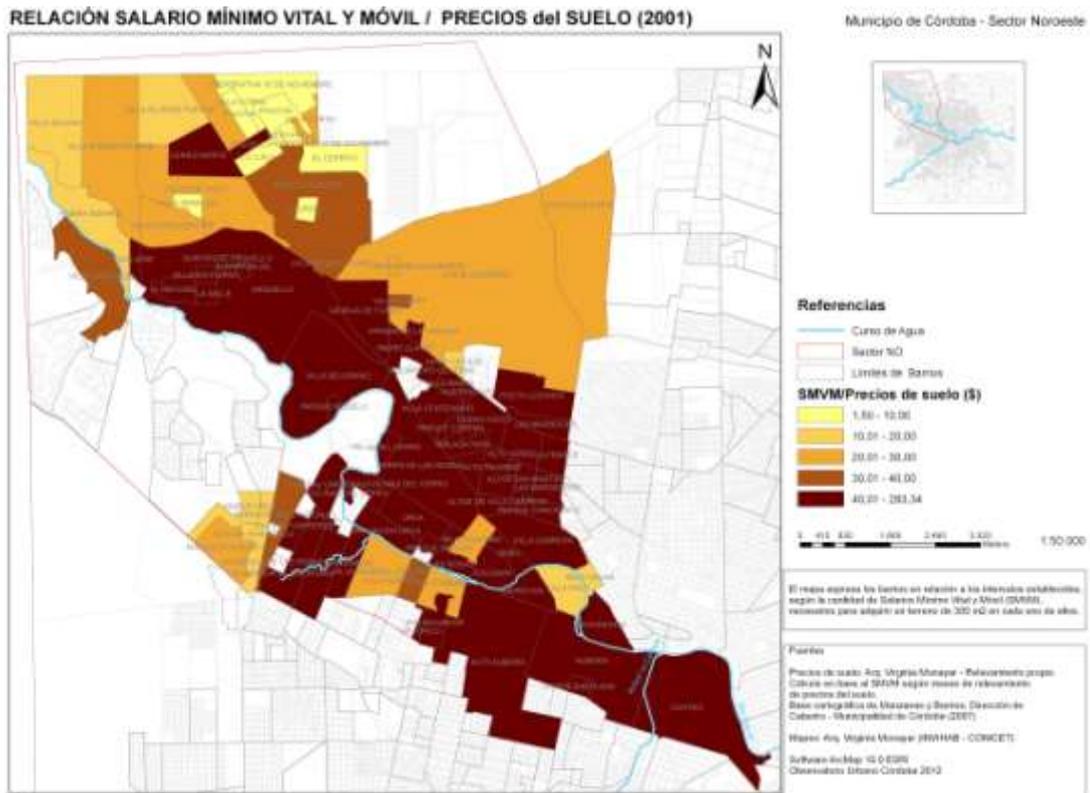
<sup>15</sup> El criterio de establecer 300m<sup>2</sup> para el tamaño de un lote urbano, responde a que se considera una dimensión promedio para el Municipio de Córdoba, así como a que este tamaño fue establecido para homogeneizar los precios oficiales, contenidos en la “Carta de Valores de la tierra” Dirección de Catastro Municipal.

**Tabla 2:** Cantidad de SMVM equivalentes a precios de terrenos medios de 300 m<sup>2</sup> del municipio de Córdoba.

	<b>Cantidad de Salarios Mínimos Vital y Móvil</b>	
	<b>2001</b>	<b>2008</b>
<b>Precio medio</b>	67	88
<b>Precio mediano</b>	48	82

Los resultados obtenidos se clasificaron por intervalos de asequibilidad por barrios (Imagen N°4). Se observa un incremento entre 2001 y 2008, de la cantidad de barrios contenidos en los intervalos superiores, a la vez que los barrios en intervalos de menor precio se encuentran en localizaciones cada vez más distantes del área central. La comparación entre precios e ingresos indican, además, que cada vez es necesario disponer de más cantidad de salarios, para adquirir un terreno en todo el sector. La capacidad de ahorro de quienes perciben un SMVM o menos está cada vez más condicionada, para acceder al suelo por el mercado formal, lo que demuestra una dependencia casi exclusiva a solucionar su hábitat por otra vía no mercantil (a través del Estado o por autoproducción). De esta manera se entiende que los precios del suelo, tienen un impacto significativo en la distribución socio-espacial de la población en la ciudad y en las posibilidades de acceso a servicios e infraestructura que conforman el contexto de residencia de los grupos sociales.

Imagen 4: Barrios por intervalo de asequibilidad



## Reflexiones

Si bien el patrón de segregación socioeconómica en la ciudad de Córdoba en el período estudiado no se ha modificado, sí se ha producido una mayor concentración de los grupos de altos ingresos en el sector Noroeste de la ciudad, lo cual implica una mayor distancia geográfica entre esta población y la de los grupos de menores ingresos, que se encuentran localizados mayoritariamente al este y sureste.

La dinámica que ha tenido la segregación en la ciudad da cuenta de las posibilidades que tienen los grupos de bajos ingresos para acceder sólo a áreas donde los valores de la tierra son bajos, ya sea a través de las políticas de vivienda social estatal o prácticas de producción social del hábitat.

El acceso a bienes como es el suelo urbano, condiciona la localización de los diferentes sectores sociales en determinadas áreas de la ciudad y por lo tanto el acceso a las oportunidades y beneficios asociados a la ciudad.

Esta situación consolida un proceso de desigualdad socio espacial, con condiciones de vida disímiles, en el que el precio del suelo se convierte en un elemento central de distribución de los beneficios urbanos, relacionado con las posibilidades de acceso y localización de los diferentes sectores sociales.

## Bibliografía

ABRAMO, Pedro (2009) *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI), Quito Ecuador.

-BRAIN, Isabel y SABATINI, Francisco. Los precios del suelo en alza carcomen el subsidio habitacional, contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social. [En línea] *ProUrbana* (4): 2-13, mayo, 2006. [10 de mayo de 2013].

ISSN: s/d. Disponible en: 4  
<[http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documentos\\_Cursos/Precios\\_Suelo\\_Alza-Brain\\_Isabel-2006.pdf](http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Precios_Suelo_Alza-Brain_Isabel-2006.pdf)> ISSN: s/d.

BUFFALO, Luciana (2009) “La ciudad frente a las demandas del capital privado: el caso de la ciudad de Córdoba, Argentina, en el siglo XXI” en Revista Gestión y

Ambiente, vol. 12, núm. 1, mayo, 2009, pp. 21-31 Universidad Nacional de Colombia. Colombia.

CARMAN Maria, VIEIRA Neiva da Cunha y SEGURA, Ramiro (2013) *Segregación y diferencia en la ciudad*. Quito: FLACSO, Sede Ecuador: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO): Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CISTERNA, Carolina; MONAYAR, Virginia y PEDRAZANI, Carla (2012): Estructura urbana y estructura de precios del suelo. Análisis de las transformaciones del espacio urbano de la zona Noroeste de la ciudad de Córdoba, Argentina. Revista Breves contribuciones del IEG, N° 23. FFyL-UNT, Tucumán Argentina.

DAVIS, Mike (2006) *Planeta de Ciudades Miseria*. FOCA, Madrid.

DI VIRGILIO M., OTERO M. y BONIOLO P. (2011) “Las huellas de la pobreza en la ciudad” en Di Virgilio, Otero M. y Boniolo P. (Comp.) *Pobreza urbana en América Latina y el Caribe* Buenos Aires: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales – CLACSO

DUHAU, Emilio (2003) “División social del espacio metropolitano y movilidad social” en revista *Papeles de Población*, abril/junio N° 036. Toluca, México.

----- (2013) “La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis” en revista *Nueva Sociedad* No 243, enero-febrero de 2013, ISSN: 0251-3552, <[www.nuso.org](http://www.nuso.org)>.

ELORZA, Ana Laura (2014) *Segregación residencial en la ciudad de Córdoba. Dinámica y efectos en la calidad de vida de la población pobre segregada*. Tesis doctoral. Doctorado en Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales de la Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.

HARVEY, David (2000) “Mundos Urbanos Posibles”. En: RAMOS Ángel Martín (Ed.) *Lo Urbano*. Ediciones Universidad Politécnica de Catalunya, Barcelona, España.

JARAMILLO, Samuel (1999) “El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas”. En: *Territorios*. Universidad del Rosario, Bogotá.

MARCUSE, Peter (2000) “No caos, sino muros: el postmodernismo y la ciudad compartimentada” en en Ramos Ángel Martín (Editor) *Lo Urbano*. Ediciones Universidad Politécnica de Catalunya. Barcelona.

MARENGO, Cecilia (2004) “Una aproximación a la segregación residencial, como punto de partida en la formulación de políticas”. En: INVI. Universidad de Chile, Santiago de Chile.

MARENGO, C. y ELORZA, A. (2009) “Globalización y Políticas urbanas. La política habitacional focalizada como estrategia para atenuar condiciones de pobreza urbana: los programas implementados en Córdoba y los desafíos pendientes”. En: Cuaderno Urbano. Ed. Nobuko / EUDENE, Resistencia.

----- (2014) “Tendencias de segregación residencial socioeconómica: el caso de Córdoba (Argentina) en el período 2001-2008”. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, 40(120).

MONAYAR, Maria Virginia (2014): Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba 1990-2010. Tesis doctoral Doctorado en Ciencias Sociales orientación Geografía. FFyL, UNT. Tucumán, Argentina.

RODRIGUEZ VIGNOLI, Jorge (2001) Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿Cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa? CEPAL/ ECLAC, Santiago, Chile.

SABATINI, Francisco (2003) “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina” Banco Interamericano de Desarrollo Departamento de Desarrollo Sostenible, Chile.

----- (2004) “Medición de la segregación residencial: reflexiones metodológicas desde la ciudad latinoamericana”. En: Cáceres y Sabatini (Ed.) Barrios Cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración residencial. Lincoln Institute e Instituto de Geografía, Santiago, Chile.