

# La gentrificación en el marco del capitalismo.

## Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

### Pablo Darío Avalos

Arquitecto. Magíster en Gestión y Desarrollo Habitacional. Doctorando en Arquitectura de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba. Becario doctoral en el CONICET, en temas estratégicos de hábitat. Integrante del equipo del Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (INVIHAB), grupo vinculado con el Instituto de Humanidades (IDH-CONICET-UNC).  
pablodarioavalos@mi.unc.edu.ar  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6375-1993>

### Ailen Suyai Pereyra

Dr. Phil. Doctora en Estudios Urbano Regionales por la Universidad Nacional de Córdoba y la Bauhaus Universität Weimar (Alemania). Geógrafa de la Facultad de Filosofía y Humanidades de la Universidad Nacional de Córdoba. Becaria posdoctoral de CONICET, con lugar de trabajo en el Instituto de Investigación de Vivienda y Hábitat (INVIHAB), grupo vinculado con el Instituto de Humanidades (IDH-CONICET-UNC). Investigadora Invitada de la Friedrich-Schiller Universität Jena (Alemania), Institut für Romanistik, Lehrstuhl Romanische Literaturwissenschaft.  
ailen.suyai.pereyra@unc.edu.ar  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1796-4271>



ISSN 1666-6186. Volumen 34 - N.º 34 (Mayo de 2023) Pp. 161-184

Recibido: 04/07/22. Evaluado y aprobado: 20/09/22

<http://dx.doi.org/10.30972/crn.34346559>

Pablo Darío Avalos y Ailen Suyai Pereyra

CUADERNO URBANO  
ESPACIO, CULTURA, SOCIEDAD

ARTÍCULOS

VOL. 34 - N.º 34  
(MAYO DE 2023)  
PP. 161-184  
ISSN1666-6186



## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

### Resumen

En las urbes latinoamericanas desde hace décadas se producen transformaciones urbanas que responden a la lógica capitalista. A partir del paradigma de la gentrificación, se analizan dos casos en la ciudad de Córdoba (Argentina): el corredor Colón y el barrio Güemes. La característica común de ambos es que las modificaciones produjeron un alza en el valor del suelo y cambios en su uso (de residencial a comercial), junto con población de mayores ingresos económicos. El objetivo es describir las particularidades del proceso. La metodología es cualitativa y cuantitativa, se describen y analizan las estrategias inmobiliarias (atributos de valorización), el rol del Estado (cambios normativos e infraestructurales) y cómo se articula con el aumento de valor en el suelo urbano y espacio construido. Como conclusiones se identifica que la gentrificación sucede en áreas centrales, intermedias y periféricas, además de que los promotores inmobiliarios, el Estado y el diseño arquitectónico profundizan el proceso.

### Palabras clave

Promoción inmobiliaria; gentrificación; transformaciones urbanas; Córdoba.

**Gentrification in the framework of capitalism. Two cases: the Colón corridor and the Güemes neighborhood in the city of Córdoba (Argentina)**

**Abstract**

For decades, urban transformations have been taking place in Latin American cities that respond to capitalist logic. From the gentrification paradigm, two cases are analyzed in the city of Córdoba (Argentina), the Colón corridor and the Güemes neighborhood. The common characteristic of both is that the modifications produced an increase in the value of the land and changes in its use (from residential to commercial) together with population with higher economic income. The objective is to describe the particularities of the process. The methodology is qualitative and quantitative, it is described and analyzed real estate strategies (valuation attributes), the role of the State (regulatory and infrastructural changes) and how it is articulated with the increase in value of urban land and built space. As conclusions, it is identified: gentrification takes place in central, intermediate and peripheral areas, furthermore the real estate developers, the State and architectural design deepen the process.

**Keywords**

Real estate promotion; gentrification; urban transformations; Córdoba.

**Gentrificação no marco do capitalismo. Dois casos: o corredor Colón e o bairro Güemes na cidade de Córdoba (Argentina)**

**Resumo**

Por décadas, transformações urbanas vêm ocorrendo nas cidades latino-americanas que respondem à lógica capitalista. A partir do paradigma da gentrificação, analisam-se dois casos na cidade de Córdoba (Argentina), o corredor Colón e o bairro de Güemes. A característica comum de ambos é que as modificações produziram uma valorização do terreno e mudanças em seu uso (de residencial para comercial) juntamente com uma população com maior renda econômica. O objetivo é descrever as particularidades do processo. A metodologia é qualitativa e quantitativa, são descritas e analisadas as estratégias imobiliárias (atributos de valorização), o papel do Estado (mudanças regulatórias e infraestruturais) e como estas se articulam com a valorização do solo urbano e do espaço construído. Como conclusões, identifica-se que a gentrificação ocorre em áreas centrais, intermediárias e periféricas, além das incorporadoras, do Estado e do projeto arquitetônico aprofundando o processo.

**Palavras chaves**

Desenvolvimento imobiliário; gentrificação; transformações urbanas; Córdoba.

## 1. Introducción

En la década de los 60, RUTH GLASS (1964) estudia los cambios habitacionales y sociales producidos en el centro de la ciudad de Londres, a los que denominó *gentrificación* y que caracterizó como aquellos cambios físicos en el entorno construido a través de renovaciones arquitectónicas edilicias y de infraestructura. Tales cambios implicaron una profunda transformación en el tejido social; sus antiguos habitantes de clase obrera —y, por lo tanto, de menores ingresos— fueron desplazados por la llegada de nuevos habitantes de clases medias y altas.

Tradicionalmente la gentrificación en Europa y Estados Unidos se instaló en áreas centrales y pericentrales consideradas degradadas y con un valor de suelo bajo, las cuales tuvieron el objetivo de reactivar los eslabones de la economía a través de la reproducción ampliada del capital en lo urbano (HARVEY, 2013; PATCH & BRENNER, 2007). Actualmente, la gentrificación es un proceso global y heterogéneo con características distintivas según su origen (SABATINI ET AL., 2017). En Latinoamérica no solo se produce en áreas centrales de renovación, sino también en sectores suburbanos, intermedios y periféricos bajo procesos de extensión y/o densificación urbana (JANOSCHKA ET AL., 2014; MARENGO, 2021). La principal característica del fenómeno en estos territorios es que no necesariamente suceden desplazamientos de población originaria por nueva (SABATINI ET AL., 2017) y que ello está en relación con la localización, su rol en la configuración urbana y las relaciones entre los agentes productores tanto públicos como privados (JANOSCHKA ET AL., 2014; SABATINI ET AL., 2017).

En este marco, interesa abordar como tópico la gentrificación urbana a partir del análisis de emprendi-

mientos inmobiliarios residenciales y comerciales destinados a clases sociales de mayores (o iguales) ingresos económicos en relación con los existentes, a partir de dos casos de la ciudad de Córdoba, Argentina, uno en el área central inserto en una dinámica de renovación urbana y el otro en un sector intermedio periférico ocupado por extensión y densificación. En ambos casos se observan transformaciones con la incorporación de nuevos usos comerciales, y nuevas formas habitacionales fragmentarias y segregadas, impulsadas por estrategias del empresario inmobiliario y del Estado.

La hipótesis de trabajo es que la gentrificación latinoamericana y específicamente en Córdoba se encuentra inserta en el modo de reproducción capitalista actual, que adquiere características variadas y desiguales respecto de ciudades globales y centrales, donde no necesariamente implica expulsión de población, pero sí instala una alta probabilidad de un aumento paulatino de los precios del suelo y del espacio construido, como la incorporación de nueva población con mayores ingresos económicos, en localizaciones centrales, intermedias y periféricas.

El objetivo principal es describir los principales rasgos y atributos conceptuales de la gentrificación, explicados a través de las estrategias de promoción inmobiliaria en dos espacios diferentes con características similares del fenómeno.

La perspectiva metodológica es cualitativa y cuantitativa. Se propone una revisión teórica y conceptual sobre la gentrificación en relación con el modo de producción capitalista y sus efectos en la cuestión urbana. En los casos empíricos se analizan las siguientes cuestiones: 1) las estrategias de las em-

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

presas inmobiliarias en la creación de atributos de valorización económica que inciden los precios del espacio construido; 2) las prácticas del Estado que facilitan la gentrificación y 3) la dinámica de precios de suelo y espacio construido en dos cortes temporales, 2008-2019.

### 2. El modo de reproducción capitalista y sus implicancias en la cuestión urbana

En los últimos años, determinados sectores de las ciudades asisten a una reconfiguración que reproduce el modo de producción capitalista actual. La reestructuración económica y política, como consecuencia de la baja rentabilidad de la producción industrial y la crisis del Estado de Bienestar keynesiano, sentó las bases para priorizar las uniones público-privadas, en pos de priorizar las inversiones sobre lo urbano. Por ese motivo, el rol del Estado proteccionista y “presente” viró hacia la desregulación general. En este sentido, los espacios urbanos se gestionan desde la promoción empresarial y la competitividad, con el objetivo de atraer inversores (HARVEY, 2013).

La corriente del neoliberalismo postula las “interacciones dependientes de la trayectoria y contextualmente específicas que se dan entre los escenarios regulatorios heredados (...) y proyectos emergentes de reformas neoliberales orientados al mercado” (THEODORE ET AL., 2009 p. 3). De aquí que las transformaciones urbanas estén sujetas a la lógica capitalista y sean una consecuencia de las políticas de gestión empresarial (HARVEY, 2013). En esta línea, JESSOP (2008) concibe el capitalismo como un modo de producción y asimismo como objeto de regulación de las interacciones de las relaciones sociales que se encuentran fuertemente intervenidas por el mercado. El Estado se posiciona como un actor que

fomenta condiciones económicas y extraeconómicas necesarias para el régimen de acumulación o reproducción del capital en la ciudad. Desde este contexto, y durante los años 90, los espacios urbanos asisten a una profunda reconfiguración, debido a la crisis del sector secundario y la orientación de las inversiones hacia el sector terciario y cuaternario (PEREYRA, 2021). Ciertos sectores dentro de las ciudades son considerados lugares estratégicos (por su ubicación y la disposición de servicios urbanos, mobiliario, infraestructura, centros educativos y de salud) para la inversión de capital y el incremento de la renta económica.

A escala latinoamericana, los gobiernos y las administraciones locales proponen a las urbes como escenarios para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. De esta manera, los municipios plantean políticas urbanas con el objetivo de impulsar acciones de renovación, rehabilitación, consolidación y extensión, con el objetivo de dinamizar económicamente determinados sectores de la ciudad (MARENGO, 2021). Es decir que las transformaciones urbanas por promoción inmobiliaria privada en conjunto con el Estado pueden interpretarse como procesos de gentrificación urbana.

### 3. Claves de lectura para comprender el proceso de gentrificación, en Latinoamérica

Los espacios urbanos latinoamericanos pueden ser caracterizados por su segregación socioespacial y su disposición entre fragmentos urbanos disímiles, pero en común presentan operaciones de reproducción ampliada de capital por agentes inmobiliarios (HARVEY, 2013; JANOSCHKA, 2016). En esta lógica se inserta el proceso que puede ser analizado mediante la noción de gentrificación.

GLASS, desde una perspectiva anglosajona (MARCUSE, 1985; SMITH, 1987), define la gentrificación como un proceso de transformación urbana en las áreas centrales de la ciudad denominadas “abandonadas” o calificadas como degradadas por cuestiones urbanas o edilicias o por ser alojamiento para grupos de menores ingresos o minorías estigmatizadas y discriminadas. Estas pueden ser expulsadas o desplazadas mediante acciones de renovación inmobiliaria que buscan incorporar sectores de mayores ingresos, capaces de solventar los altos costos de suelo y vivienda que producen estas operaciones. RUTH GLASS analiza desde esta perspectiva la transformación de ciertos barrios centrales de Londres en los 60, los cuales empiezan a cambiar su fisonomía arquitectónica y su medio social. Sus antiguos habitantes (clase obrera y de menores ingresos) fueron desplazados por la llegada de habitantes de clases medias y altas, denominados por la autora “*gentry*”, una burguesía aristocrática en algunos casos, artistas, terratenientes agrícolas, nobles (de títulos bajos), entre otros (SABATINI ET AL., 2017), por lo que se podría considerar un desplazamiento económico, según G. GRIER & E. GRIER, en MARCUSE (1985).

Una de las diversas perspectivas emergentes desde Latinoamérica y España reconoce la gentrificación como la concibe GLASS, pero advierte diferencias, particularmente al discutir el papel que desempeñan el Estado y los demás actores que intervienen desplegando diversas estrategias (SABATINI ET AL., 2009). El Estado actúa estableciendo mecanismos normativos para las inversiones inmobiliarias que facilitan la gentrificación, en el marco de la neoliberalización urbana y la gobernanza empresarial (JANOSCHKA ET AL., 2014; HARVEY, 2013). Se advierte que las políticas urbanas latinoamericanas neoliberales sostienen la gentrificación, y pueden ser consi-

deradas un medio para instalar “la ciudad para los negocios, la clase media y las fuerzas del mercado, en general, políticas neoliberales de gentrificación” (JANOSCHKA ET AL., 2014, p. 24).

En el enfoque anglosajón los dos atributos del fenómeno son la centralidad urbana y la expulsión social; en Latinoamérica no es una condición *sine qua non* para dar espacio al fenómeno. Si bien el fenómeno también sucede en áreas centrales de ciudades latinas, en algunos casos no hay expulsión económica, debido a que en estas se alojan segmentos socioeconómicos medios y altos, pero pueden desplazar usos, a partir del cambio o intensificación de otras actividades (de residencial a comercial asociado al turismo o eventos sociales y/o culturales, por ejemplo) (JANOSCHKA, 2016; SABATINI ET AL., 2009). Referido a la localización, JANOSCHKA ET AL. (2014) y SABATINI (2015) afirman que no se trata solo de áreas centrales consolidadas o degradadas, sino también se incluyen sectores suburbanos, populares y periféricos, donde se despliegan procesos renovación por “desuso” o por ocupación vacante con nuevas construcciones, en algunos casos por urbanizaciones de perímetro cerrado, que refuerzan la ciudad fragmentada y segregada. En esta línea, SABATINI ET AL. (2017) agregan que la gentrificación está transformando el patrón de elevada segregación socioespacial en Latinoamérica llevándolo a una disminución, ya que las distancias espaciales entre segmentos ricos y pobres disminuyen, dado que la localización de emprendimientos inmobiliarios privados se asientan adyacentes a asentamientos informales o barrios formales populares de segmentos económicos medios y/o bajos. Sin embargo, esto no asegura integración social o ausencia/prestancia de conflictividad entre los grupos sociales (SABATINI, 2015).

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

A pesar de las diferencias entre enfoques y discursos sobre gentrificación y a partir de la literatura, se puede caracterizar una serie de rasgos dominantes del fenómeno:

- transformación urbana y edilicia por promoción inmobiliaria privada;
- el sector gentrificado es ocupado por segmentos de mayores niveles socioeconómicos respecto de antiguos (o actuales) residentes, y con valores y estilos de vida diferentes en el consumo;
- alza del precio de suelo urbano y espacio construido (viviendas, comercios, etc.).

En particular, desde la emergente y prolífera literatura latinoamericana, sumados a los anteriores, otros rasgos destacables son los siguientes:

- el Estado actúa como facilitador, promotor, a través de diversos instrumentos y recursos;
- se instala en diversas áreas urbanas, centrales, pericentrales, periféricas y suburbanas;
- predominio del individualismo, la diferencia social, nuevas pautas de consumo, cambios en la estratificación social, regreso de ciertos segmentos a la ciudad;
- creación de atributos de valorización económica en los emprendimientos inmobiliarios para mayores ganancias.

### 4. Aspectos metodológicos

La perspectiva metodológica propuesta es la cualitativa, junto con el análisis detallado de datos estadísticos, que posibilita el estudio en profundidad de la problemática socio-espacial. En ese sentido, no hay superposición ni mayor relevancia entre la información cuantitativa ni cualitativa, sino un enriquecimiento con ambas fuentes. Se proponen tres ejes de análisis de ambos casos:

1) Las estrategias de las empresas inmobiliarias en la creación de atributos de valorización económica que inciden en los precios del espacio construido. La primera estrategia es la utilización del diseño y la arquitectura por parte de las inmobiliarias, para crear prestaciones y características de amenidad, “*amenities*”, que buscan confort, diferenciación socioeconómica e identificación para sus consumidores. La segunda estrategia indica la contratación de arquitectos, paisajistas, interioristas y referentes del diseño en el medio local para generar una “distinción” valorada por el segmento dirigido, capaz de generar un sobreprecio. En este aspecto, se realizó un registro fotográfico, a fin de evidenciar comparativamente las estrategias y las transformaciones espaciales temporales.

2) El segundo eje se refiere a las prácticas del Estado municipal que facilitan la gentrificación; para ello se analiza cómo se adecuan o flexibilizan las normativas (ordenanzas) y se despliegan instrumentos urbanos, como los convenios urbanísticos que permiten aumento de altura, de superficie construida, ocupación del suelo, etc., con el objetivo de promover la inversión privada.

3) El tercer eje compara la dinámica de precios de suelo y espacio construido en dos cortes temporales 2008-2019, en dólares. La recolección de datos proviene de organismos públicos como el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), el Foro de la Construcción Privada de Córdoba, Catastro de la Provincia de Córdoba, Catastro de la Municipalidad de Córdoba e IDECOR. Para el relevamiento de la evolución del precio de suelo y espacio construido se relevaron avisos clasificados en sitios webs de comercialización de inmuebles MercadoLibre, Clasificados LaVoz, Zonaprop y diversas inmobiliarias



durante el período 2019 a 2020. La información se procesó en herramientas digitales como QGIS y *Google Earth PRO*.

Dada la amplitud y la riqueza de la información recolectada, se confeccionaron mapas que muestran la profundidad alcanzada en este artículo. En ese sentido, los mapas significaron un esfuerzo por interpretar los datos obtenidos en diálogo con las categorías teóricas epistemológicas propuestas.

## 5. Córdoba en el marco de dinámicas globales

La ciudad de Córdoba es la segunda más importante del país, después de Buenos Aires. Cuenta con 1.329.604 de habitantes (INDEC, 2010), una superficie de 576 km<sup>2</sup> y un ejido municipal cuadrado de 24 kilómetros de lado. Su territorio alberga un diverso entramado histórico desde las colonias españolas. La ciudad posee, asimismo, un importante desarrollo económico, cultural, social y educativo.

Entre 1940 y 1970 la ciudad atravesó una serie de transformaciones urbanas a causa del proceso de industrialización y las migraciones internas<sup>1</sup>, de

manera que el área urbanizada se extiende hacia el noroeste y sureste, donde crecieron las viviendas unifamiliares. La rápida expansión de la urbe acrecentó varias consecuencias, como la centralización de funciones y actividades de escala provincial, regional y nacional. Por ello, se puede afirmar que su estructura urbana se caracteriza como dispersa, fragmentada, de baja densidad poblacional (60 habitantes por hectárea) y hasta la actualidad mantiene un tipo de crecimiento urbano extensivo.

Luego de la crisis en 2001 y la salida de la convertibilidad, la consolidación de la apertura externa de Argentina tuvo un fuerte impacto en la economía nacional. Específicamente el sector primario agroexportador obtuvo un amplio margen de ganancias que fueron transferidas a otros sectores productivos. Esto registró un aumento de las inversiones en construcción inmobiliaria de viviendas como respuesta a la crisis económica y política (2001), donde se ahorró en “ladrillos”. A partir de 2003 se inicia una forma de acumulación de capital, y el sector de la construcción y el inmobiliario intensificaron sus actividades a través de la absorción de estos excedentes, probablemente por la devolución de ahorros atrapados del denominado “corralito” y el capital remanente en dólares fuera del sistema bancarizado (BAER, 2012).

El contexto macro y microeconómico abonó las bases para el desarrollo inmobiliario; la adquisición de bienes inmuebles era un símbolo de valor y estabilidad ante posibles crisis futuras. En este marco, la Reforma del Estado sancionada en el año 2000 profundizó y permitió el ingreso de capital privado en la planificación estatal de la ciudad<sup>2</sup>. La articulación entre Estado-Mercado<sup>3</sup> posibilitó ciertas transformaciones sociourbanas; ejemplo de ello fueron la relocalización de población de clase baja hacia las afueras de la

1. Producidas por la instalación de la Fábrica Militar de Aviones y de las automotrices de la Fabrica Italiana Automobili Torino (FIAT) y de las Industrias Káiser Argentina (IKA).

2. En marzo de 2000 el Poder Legislativo de la provincia aprobó las Leyes N.º 8835 (Carta al ciudadano), N.º 8836 (Modernización del Estado) y N.º 8837 (Incorporación del capital privado al sector público), que articulan las acciones entre Estado, ciudadanía y sector privado.

3. El Programa de Apoyo a la Modernización del Estado de la Provincia de Córdoba (PAME) fue financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID); su objetivo era transformar y modernizar el Estado, lo que implicaba una nueva dinámica entre el Estado y el sector económico (PEREYRA, 2021).



## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

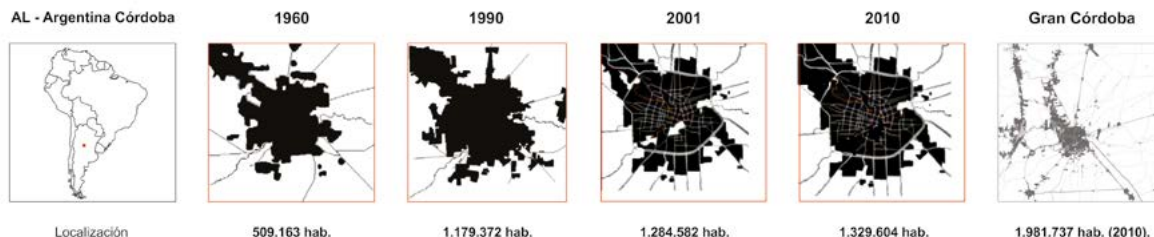


Figura 1. Crecimiento urbano y poblacional de Córdoba, Argentina. Elaboración propia, 2022. Fuente: MUNICIPALIDAD DE CÓRDOBA ET AL., 2008. INDEC, 2010

ciudad en los “barrios-ciudad”<sup>4</sup>. En estos espacios se alojaron habitantes que muchas veces tenían conflictos previos o cuyas viviendas no estaban adaptadas a sus condiciones de vida (BOITO & ESPOZ, 2014). En la antípoda, en el área central y barrios periféricos se implementaron procesos de renovación y ocupación urbana. Específicamente, cobraron protagonismo los barrios “pueblos” catalogados para la Municipalidad como barrios tradicionales (San Vicente y General Paz, hacia el este, Alberdi hacia el oeste, Güemes al suroeste, San Martín al noroeste, Alta Córdoba al norte del anterior y Nueva Córdoba al sur)<sup>5</sup>. Este proceso de renovación promovió una paulatina expulsión de pobladores y de comercios que cumplían funciones de abastecimiento barrial (PEREYRA, 2021). En tanto, la expansión de la ciudad expresó ocupaciones hacia el sur y al noroeste, principalmente en áreas intermedias y periféricas, tanto por producción estatal, pero principalmente por gestión privada inmobiliaria con urbanizaciones de perímetro cerrado (*countries, housing, barrios cerrados en altura*, etc.).

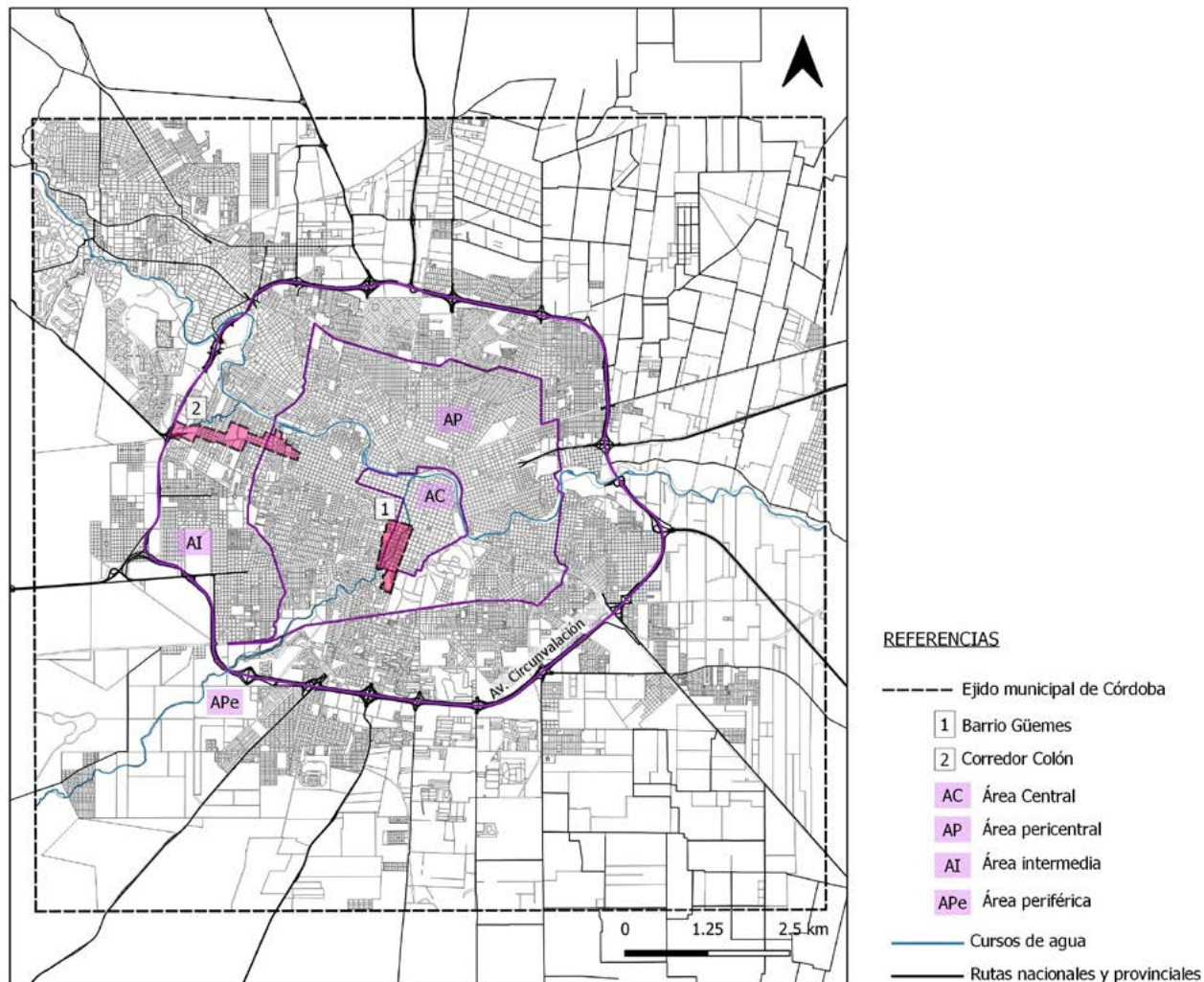
### 6. Dos espacios diferentes con características similares de gentrificación

Los casos elegidos expresan las particularidades de los procesos de gentrificación en ciudades latinoa-

mericanas intermedias, en las cuales no sucedió solamente en áreas centrales, sino también en intermedias y/o periféricas, donde incluso no implica expulsión de población. Se trata de la llegada de segmentos con mayores ingresos económicos respecto de los existentes, quienes pueden acceder a comprar o alquilar unidades habitacionales y/o comercios con valores elevados definidos por el mercado inmobiliario. Tanto en el caso del barrio Güemes como en el corredor Colón, se identifica la participación del Estado municipal, provincial y nacional para la transformación urbana incentivando la inversión inmobiliaria privada. Por lo tanto, diferentes grupos privados ocuparon estas localizaciones ofreciendo productos habitacionales con atributos de valorización económica para lograr mayores

4. Programa “Nuevos barrios. Mi casa, mi vida”, el gobernador Juan Manuel de La Sota incluyó en la medida, por decreto, la “emergencia social”. Ciertamente muchos de los asentamientos afectados por este programa sufrían periódicas inundaciones de diverso tenor.

5. Los barrios considerados tradicionales de reducida traza se localizaron fuera del casco fundacional y con cierta autonomía del centro; los habitantes podían abastecerse allí y contaban con algunos servicios públicos, como la circulación del tranvía, iluminación pública por faroles, baños públicos, entre otros.



**Figura 2.** Localización de los casos seleccionados. Elaboración propia, 2022. Fuente: Catastro de la Provincia de Córdoba, 2022

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

ganancias, tendientes a la diferencia social y nuevas pautas de consumo globales, pero con características locales. El caso de Güemes se localiza en el área central expresando transformaciones edilicias y urbanas por renovación y cambio de uso de residencial a comercial. En tanto en el corredor Colón, se localiza en el sector intermedio, cercano al periférico, con un carácter de vía principal urbana tendiente a su consolidación y ocupación con uso residencial de alta densidad y espacios comerciales de escala urbana y regional.

### 6.1. El barrio Güemes: renovación urbana en área central

El barrio Güemes<sup>6</sup> forma parte de los barrios tradicionales de Córdoba; estos fueron las primeras expansiones urbanas que carecieron de una efectiva planificación estatal y/o privada (Boixadós, 2000). Previamente a su constitución, estaba conformado y dividido por cuatro fracciones denominadas La Bomba, el Infiernillo, Pueblo Nuevo y El Abrojal, localizables en el territorio hasta principios del siglo XX. Actualmente está ubicado en el área central al sudeste, a 200 metros del centro histórico de la ciudad. Esta área fue sistemáticamente intervenida a través de diversos proyectos urbanos. Por ejemplo el plan “Portal Güemes” (2009)<sup>7</sup> buscó convertir esta sección en un “corredor cultural similar al de San Telmo (en Buenos Aires) para contemplar negocios de artesanías, antigüedades y galerías de arte”<sup>8</sup> (LA VOZ DEL INTERIOR, 31/8/2008). En este marco, reaparecieron ciertas nominaciones referidas al espacio: “obsoleto”, “abandonado”, en “desuso”, que operan como argumento suficiente para intervenir el territorio y permitir, por ejemplo, la reconversión de estacionamientos de autos y viejas gomerías en galerías comerciales “sustentables”<sup>9</sup>. A su vez, esta imagen reciclada posicionó al sector popularmen-

te y se convirtió en uno de los más visitados por su impronta característica de innovación, bohemia, lo *hippie* y *chic*. Desde las figuras oficiales, los funcionarios públicos y el diario de mayor tirada en Córdoba “La Voz del Interior” lo definieron como un espacio de disfrute y de paseo para el turista. Como síntoma emergieron comercios que comenzaron a instalarse en el área más concurrida: se habilitaron 485 negocios entre los años 2013 y 2019, siendo el rubro gastronómico el que más creció. En consecuencia, la imagen arquitectónica se transformó con comercios con espacios exteriores e intermedios, como terrazas, balcones, aparecieron galerías con recorridos internos dentro de la manzanas, se observa un aumento de la altura respecto de la tradicional, el uso de grandes espacios vidriados, entre otros (figura 3). El auge del sector aceleró la aparición en 2019 de un emprendimiento inmobiliario con tres torres de viviendas y un *mall* comercial (en total se trata de 945 departamentos, 250 locales comerciales, 120 unidades corporativas y 750 lugares para estacionamiento) denominado Pocito Social Life, desarrollado por la empresa PROACO, SA.

---

6. Según el censo nacional de personas de 1991, había 13.375 habitantes; en 2001, 11.679 habitantes; en 2008 el censo provincial registró 11.479 habitantes. La contabilización de 2010 fue de 11.000 habitantes

---

7. En conjunto con la provincia y la Cámara de Turismo. Durante la intendencia Daniel Giacominio. La implementación de las obras comenzó en 2011; en ese momento se avanzó con la peatonalización del Pasaje Agustín Garzón, la colocación de cestos de basura y nuevo solado.

---

8. “Un plan para cambiarle la cara al Centro” (LA VOZ DEL INTERIOR, 31/08/2008).

---

9. La noción de sustentable aquí tiene que ver con la forma de construcción y los tipos de materiales que se utilizan en las edificaciones.



Figura 3. Renovación edilicia en calle Belgrano al 700, del Barrio Güemes. Elaboración propia, 2015, 2017

## 6.2. El corredor Colón: ocupación urbana en área intermedia-periférica

En tanto el corredor Colón y sectores adyacentes, al noroeste de la ciudad y en el límite entre el área intermedia y periférica inició a partir de los 2000 un proceso de ocupación alentado por su designación como área de tratamiento especial (Ord. 10.006/98, Ord. 10.610/03). Esto implicaba cambios en la forma de fraccionamiento del suelo, una intensificación de la ocupación que alentaba usos mixtos, equipamientos y servicios a escala urbana, junto con residencias de media densidad en vivienda colectiva y agrupada. Este sector por entonces periférico, de baja densidad, escasa ocupación, con lotes de grandes dimensiones y excelente accesibilidad vial y de servicios, fue objeto de ocupación por emprendimientos inmobiliarios residenciales y comerciales de escala urbana. Si bien este corredor en los años 90 empezó a ocuparse con hipermercados de cadenas internacionales, conce-

sionarias de autos y corralones, en la década de los 2000 se consolida y profundiza su ocupación con estos usos y tipologías edilicias de perímetro cerrado y con elevada densidad residencial.

Es así que en 2004 se desarrolla el primer proyecto de viviendas de perímetro cerrado en altura (*country* en altura), distribuido en doce torres de entre ocho y diez pisos, desarrollado por una empresa inmobiliaria local líder (GAMA, SA). Esto significó el inicio de una transformación urbana y tipológica, sin precedentes en el sector. Entre 2003 y 2020, se desarrollaron nueve emprendimientos<sup>10</sup>, por las principales inmobiliarias locales (GAMA SA, EDISUR, INVERCO, Grupo Dinosaurio): 1) Cardinales Alto Panorama, GNI; 2) La Diva de GAMA, GAMA, SA; 3) Parque Milénica V Sagrada Familia, del Grupo Dinosaurio; 4) Terraforte I, de la empresa GAMA SA; 5) Terra Forte II, GAMA, SA; 6) Complejo Villasol, GAMA, SA; 7) Ciudad, GAMA SA; 8) Altos de Villasol y 9) LoveCórdoba, INVERCO (figura 4).

1) Las estrategias de las empresas inmobiliarias en la creación de atributos de valorización económica

10. Algunos concluidos y habitados, otros en ejecución y/o proyectación.

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

que inciden en los precios del espacio construido; 2) las prácticas del Estado para facilitar la gentrificación y 3) la dinámica de precios de suelo y espacio construido en dos cortes temporales 2008-2020.

### 7. Estrategias inmobiliarias tendientes a la gentrificación

Tanto en el barrio Güemes como en el Corredor Colón se identifican patrones de gentrificación. Las principales transformaciones urbanas, arquitectónicas, edilicias y de usos se expresan en lo visible: el

paisaje y en las dinámicas urbano-sociales. Si bien tanto el Estado como las empresas inmobiliarias tienen injerencia en estos cambios, se analizan las estrategias inmobiliarias en la creación de atributos de valorización económica que repercuten en la reproducción o acumulación del capital inversor.

Los “atributos” son entendidos como características y prestaciones del producto inmobiliario capaces de generar una diferenciación respecto de otros y que contribuyen a generar un sobreprecio final que la



**Figura 4.** Localización de los emprendimientos inmobiliarios, y la transformación en el corredor Colón entre 2007-2020. Elaboración propia, 2022





**Figura 5.** Complejo Altos de Villasol, Torre Uritorco. Se observan cancha de tenis y piscinas como amenities. Fuente: elaboración propia, 2022. Google Earth Pro, 2022

demanda está dispuesta a pagar (CUENYA & CORRAL, 2011; ENCINAS & AGUIRRE, 2017). Para ello la arquitectura y el diseño son utilizados como recursos para la diferenciación, a los cuales se suman acciones de *marketing* y mercadotecnia junto con planes de mercado, campañas publicitarias que difunden la asignación y promoción de atributos.

En el caso del corredor Colón, donde predomina el uso residencial, una de las principales formas de crear valorización refiere a la incorporación de espacios y servicios comunes, llamados *amenities*<sup>11</sup>, por

ser prestaciones que generan comodidad y confort. En los nueve emprendimientos del corredor se desarrollan *amenities*. Se trata de espacios como gimnasios, piscinas cubiertas y descubiertas, espacios de solarium, canchas de tenis, salones de usos múltiples (SUM), salas de juego (*playroom*), asadores, espacios verdes y espacios recreativos para infantes. Los *amenities* son los principales diferenciadores de la oferta y la demanda residencial. Comúnmente cuanto más espacios comunes, mayor “exclusividad”, y mayores son los precios de las viviendas, como así también los gastos para su mantenimiento.

El emprendimiento Altos de Villasol es un ejemplo de ello. Se trata de nueve torres, una de las cuales (Torre Uritorco, figura 5) posee pileta climatizada y cancha de tenis de uso exclusivo para sus residentes,

11. Utilizada por las empresas inmobiliarias para designar los espacios comunes, proviene del rubro de hotelería para designar espacios de comodidad, confort y disfrute, que otorgan amenidad.

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

segregando la demanda dentro del propio conjunto. En el caso del Pocito Social Life del barrio Güemes, entre los *amenities* ofrecidos se destaca una terraza verde de 5000 m<sup>2</sup>, espacios para circuitos deportivos, espacios recreativos, y veintiún espacios de uso común SUM (siete por torre). En ambos casos todos los emprendimientos ofrecen perímetros cerrados en su predio, control de ingresos, seguridad privada, incluso circuito cerrado de videocámaras, el cual es también ofrecido como un atributo de valorización.

En el barrio Güemes, se asiste desde los 2000 al desembarco de negocios de diverso rubro, con decoración minimalista y de otros estilos. La particularidad del caso radica en el cambio de patrón de uso, que pasó de residencial a comercial. Esto puede ser nominado como reestructuración económica, ya que los negocios de abastecimiento para la población (como despensas, carnicerías, kioscos, panaderías, etc.) comienzan a cerrar sus puertas y en su lugar se emplazan cervecerías, bares, tiendas de decoración, casas de café y té, restaurantes con cartas de platos mundiales, heladerías, entre otros. Se trata de actividad comercial vespertina y noc-

turna que tiene lugar en un circuito cerrado a cielo abierto y en los espacios interiores de los locales. En estos espacios la arquitectura comercial, el diseño interior de mobiliario y paisajístico se convierten en *amenities* para los consumidores. Por lo tanto, las fachadas expresan la identidad comercial y de marca del rubro de los negocios, los mobiliarios están completamente diseñados, incluyendo la cartelería, los uniformes de los empleados, la vajilla, etc. (figura 6). Esto significa que se constituye como un servicio con un precio económico y, por lo tanto, existe una masa de consumidores dispuestos a pagar por ellos.

En esta línea, además de verificar una intensificación del uso comercial, por sobre el residencial, en los últimos años se observa una renovación de la imagen y de nuevos tipos de comercios, lo que significó una incipiente transformación en aquello que distinguía al barrio: lo bohemio, artesanal, actividades vinculadas con lo arquetípico. Hay una fuerte mercantilización de los espacios sofisticados a través del diseño y un desplazamiento de negocios por marcas comerciales consolidadas bajo la lógica de franquicias (figura 6).



Figura 6. Transformación de fachadas, arquitectura comercial, diseño de mobiliario, en Güemes. Fuente: elaboración propia, 2022





Figura 7. Transformación y renovación de marcas comerciales, 2012 y 2017. Fuente: elaboración propia, 2022

Una segunda estrategia para la creación de valor es contratar a arquitectos, paisajistas, interioristas referentes en el medio local. Este atributo supone una “distinción” valorada por el segmento dirigido. En el caso del corredor Colón, dos emprendimientos poseen esta característica: el proyecto del Grupo Dinosaurio Parque Milénica Sagrada Familia, diseñado por el estudio Atelman Fourcade Tapia (AFT)<sup>12</sup>, y el conjunto LOVE Córdoba, cuyo diseño estuvo a cargo del estudio Barrado-Bertolino<sup>13</sup>. Ambos estudios han sido reconocidos con premios y reconocimientos por sus obras. En el caso de AFT, desarrolló numerosos proyectos de diversa escala, tipología, a nivel

nacional e internacional, y se destacan sus proyectos emblemáticos, como el Museo Malba o la sede central del Banco Galicia, ambos en Buenos Aires.

En el barrio Güemes algunos referentes de la arquitectura se encargaron de transformar fachadas e inmuebles que crearon una marca comercial identificatoria. Esto se puede ver reflejado en la propaganda barrial, que ofrece un paquete de experiencias completo. Es decir, el recorrido en el sector consolidado comienza en la feria artesanal, sigue por las galerías y locales comerciales y finaliza en bares o restaurantes de imagen renovada. A riesgo de simplificar, se pueden mencionar algunos de los emprendimientos: galería “Convento” de Estudio Montevideo, realizado por Pablo Dellatorre (2018); galería “Muy Güemes”, de Agustina Gennaro, María José Péndola y Emilio Bruno (2014); franquicia de la cerveza Patagonia pertenece a AB-InBev (2017), Peñón cervecería (2016) de Marcelo Roggio, socio fundador de la marca, entre otros (figura 8). Además de la ubicación, las características comunes de estos locales son la inversión

12. Estudio reconocido a nivel nacional e internacional por sus obras de diversos usos y escalas, una de sus obras representativas es el Museo MALBA en Buenos Aires, el edificio de Tarjeta Naranja en Córdoba, entre otras.

13. Estudio de arquitectura de Córdoba, reconocido por obras como el Jardín Botánico de Córdoba y docentes de trayectoria en la Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño (FAUD) de la Universidad Nacional de Córdoba, UNC.

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

privada y la forma de atraer potenciales clientes con la exhibición de sus productos.

La presentación de los datos nos induce a reflexionar que estos elementos señalados como atributos de valor configuran los espacios, y en ellos se despliega de manera creciente y sin pausa el modo de producción capitalista y su forma de manifestación como intervención privada. En el siguiente apartado, se abordará cómo la infraestructura, los servicios y los equipamientos estatales aportan al desarrollo de la “brecha de ganancia” absorbida por los inmobiliarios y que potencian el proceso gentrificador.

### 8. Las prácticas del Estado para facilitar la gentrificación

En cuanto al barrio Güemes, el proceso de renovación urbana iniciado en los 2000 fue producto de la política local en consonancia con inversores privados. El

escenario barrial se reconfiguró por el crecimiento de edificación en altura, cambios de usos de suelo y la llegada de nueva oferta comercial que apunta a segmentos de altos ingresos y también atrae a visitantes externos al barrio. Retomando el impacto del cambio normativo (Ord. 12.348/15), específicamente en el barrio Güemes aumentó la posibilidad de construcción. Ejemplo de ello es el caso del corredor de La Cañada (Marcelo Torcuato de Alvear) a partir de la calle Pueyrredón en dirección hacia barrio Nueva Córdoba. Sobre las calles Pueyrredón y Estrada está permitida la edificación de hasta doce pisos de altura. Cruzando La Cañada en dirección al barrio Observatorio, por las calles Corro y Montevideo, se localizan inmuebles de mayor superficie edificada y, a su vez, existen espacios vacíos a la espera de nuevos inversores. En la ordenanza se propuso un “Área Especial”, la cual se denomina “Observatorio – Tribunales II”, además de “Hospital Misericordia” y “Áreas



**Figura 8.** Transformación de un convento en galería comercial por el Estudio Montevideo, Pablo Dellatorre.

Fuente: Plataforma Arquitectura, 2018

de Promoción Urbana”. También incluyó “Áreas Patrimoniales” delimitadas por la avenida Julio Argentino Roca y el arroyo La Cañada. La particularidad de estas reside en las condiciones “paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores”. En las mencionadas se habilita la promoción de mejoras en el espacio y potenciar los atributos patrimoniales. Por otro lado, el sector histórico y más visitado del barrio, donde se emplazan la feria histórica artesanal y restos de una construcción de fines del siglo XIX, por tratarse como patrimonial no tuvo cambios normativos.

En el caso del Corredor Colón, la Ordenanza N.º 8256 lo define como “Zona de conformación lineal

que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías” (p. 3). En la Ordenanza N.º 10.006, promulgada en el año 1998, se incorpora parte de la avenida Colón como área especial, desde la avenida Zípoli al este, hasta su intersección con avenida Cárcano, al oeste, sumada también a la avenida Duarte Quirós. Dicha ordenanza establece formas e intensidades de ocupación del corredor por tramos; principalmente se tendió a una ocupación del suelo del 50 % al 70 % (dependiendo del tramo), factores de ocupación total por encima de 2, altura entre 12 a 21 m, y en algunos casos esta se superó hasta los 80 pisos, previo acuerdo con la Municipalidad. Dichos acuerdos se celebraban con la emisión de resoluciones y decretos especiales, pero en 2012 mediante la ordenanza N.º 12.077, denominada Convenios

Tabla 1

### Convenios urbanísticos celebrados entre Municipio y empresas para emprendimientos del corredor Colón

Personas Jurídicas y/o físicas	Emprendimiento	Ocupación	Altura	Contraprestación
		ORD. 8256		
INVERCO - Inversión en construcción	LOVECórdoba	Incremento FOS de 75% = > 50% y 35% FOT: de 2 a 4.	Incremento de 38,5m a 60 m y 70 m	Repavimentación Camino a Chacra de la Merced, etapas 1 y 2, desde Av. 24 de Septiembre hasta Circunvalación.
GAMA, SA	Ciudad GAMA	Incremento de FOS 2 a 2.5	Incremento de altura. Una torre de 140 m y una de 80 m	Obra Ejecución Costanera Río Suquía por Rivera Norte con dos calzadas -Proyecto y presupuesto -Ejecución - Si sobraran fondos, se destinarán a concreción de vivienda social u otro destino que establezca la Municipalidad
Fideicomiso Cardinales Alto Panorama - Propietarian SA	Cardinales Alto Panorama	Incremento de FOT de una de las parcelas a un 48 % más	Incremento hasta los 77,80 m y 29,50 m	Peatonalización calle San Martín, 3ª etapa (entre Rioja y Humberto Primo). Ejecución de carpeta asfáltica en calles con cordón cuneta. B.º Maldonado

Elaboración propia sobre la base de ordenanzas y resoluciones publicadas en Digesto Municipal, 2020

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)

Urbanísticos, se regularon formalmente. De esta manera, el Estado adquirió la potestad de adecuar o flexibilizar la normativa vigente según los requerimientos de las empresas inmobiliarias, recibiendo a cambio un beneficio económico, comúnmente materializado en obras. En el caso del corredor Colón, se celebraron tres convenios urbanísticos: el primero se dirimió entre el grupo GAMA y la Municipalidad de Córdoba para la instalación del proyecto Ciudad GAMA en una parcela de dieciséis hectáreas. El segundo, con el emprendimiento Love Córdoba, en un predio de 2,5 hectáreas, y el tercero, con GNI para el emprendimiento Cardinales Alto Panorama. En los diferentes casos se apuntó al aumento de indicadores urbanos (altura, intensidad edificatoria, FOS, FOT), a cambio de contraprestaciones ejecutadas en obras de infraestructura urbana (tabla 1). Si bien estos tienen como objetivo el “desarrollo urbano” en conjunto con las acciones privadas inmobiliarias a través de obligaciones económicas, estas no equiparan las ganancias de los promotores y en algunos casos los efectos urbanos y sociales, como el aumento en los precios de suelo y vivienda.

### 9. Alza en los precios de suelo urbano y espacio construido

Uno de los principales rasgos universales de la gentrificación es el alza de precios de suelo en los sectores de instalación. Ante ello presentamos los valores de suelo de la ciudad de Córdoba provistos por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, para verificar la hipótesis del alza y la modificación de su estructura respecto de periodos anteriores.

Según los datos de revalúos de la tierra urbana de Córdoba, entre 2008 (realizado por la Municipalidad) y 2019 (por la provincia de Córdoba en el marco

del Estudio Territorial Inmobiliario), se advierte que en 2008 los precios más altos registrados en el Valor Urbano de la Tierra (VUT<sup>14</sup>) estaban concentrados en el área central de la ciudad (en los barrios Centro y Nueva Córdoba), con un valor de 937 dólares. En 2019 dichos sectores expresan un valor promedio de 1862 dólares el m<sup>2</sup>, un incremento de casi el 50 %, y se mantiene esta área central como la de mayor valor, en forma decreciente hacia la periferia. Si tomamos como ejemplo una manzana del barrio Güemes (manzana entre Vélez Sarsfield, Belgrano, Fructoso Rivera y Achaval Rodríguez), como caso con mayores transformaciones edilicias y de usos, su valor en 2008 era de 766 USD; mientras que en 2019 trepó a los 1656 USD/m<sup>2</sup>, es decir, un incremento de más de dos veces (figura 9, de p. 180). En tanto, en el caso del corredor Colón el aumento fue más diverso, dependiendo de las parcelas y su localización. Por ejemplo, en el caso del límite del corredor y cercano al Nudo Vial Tropezón, una parcela donde se aloja el emprendimiento Altos de Villasol en 2008 valía 116 USD/m<sup>2</sup>, y en 2019 pasó a 388 USD/m<sup>2</sup> (figura 10, de p. 181), con un aumento de más del triple del valor. En tanto en una de las parcelas de mayor tamaño, donde actualmente se asienta uno de los desarrollos inmobiliarios de mayor escala constructiva, el aumento fue de más de cuatro veces. En 2008, valía 69.40 USD/m<sup>2</sup>, y en 2019 alcanzó los 534 USD/m<sup>2</sup> (figura 10).

---

**14.** Los Valores Unitarios de la Tierra (VUT) Urbana registrados para el año 2008 fueron por manzana, mientras que los de 2019 fueron por cuadra. Estos son los valores de mercado de la tierra urbana libre de mejoras, expresados en \$ (pesos) por m<sup>2</sup>. La variación en el precio 2008-2019 se expresa en veces, en relación con los valores en dólares y sobre una unidad (área) de 500 m x 500 m (celdas de estimación utilizadas en la metodología). Para 2008 en precio dólar el m<sup>2</sup> (para mayo) valía \$3.17, y para el mismo mes en 2019, valía \$44,93 pesos.



El crecimiento de la liberalización urbana en el marco del empresarismo urbano se articula en una estrategia de maximización de sus intereses que incluye la adecuación del sistema financiero y económico para la inversión inmobiliaria, la negociación de un corpus normativo para el emplazamiento de proyectos de alianzas público-privadas. La progresiva mercantilización del suelo se establece como factor predominante en el acceso a la tierra.

Desde hace unos años, el cambio normativo y la valorización del suelo se constituyen como variables que construyen/modifican el espacio urbano y a su vez implicaron un encarecimiento respecto de los impuestos municipales y el cambio de dinámica de residencial a comercial, e inclusive un desplazamiento de la oferta comercial primaria (abastecimiento diario) por bares, restaurantes, galerías comerciales, entre otros. Sin embargo, dentro del

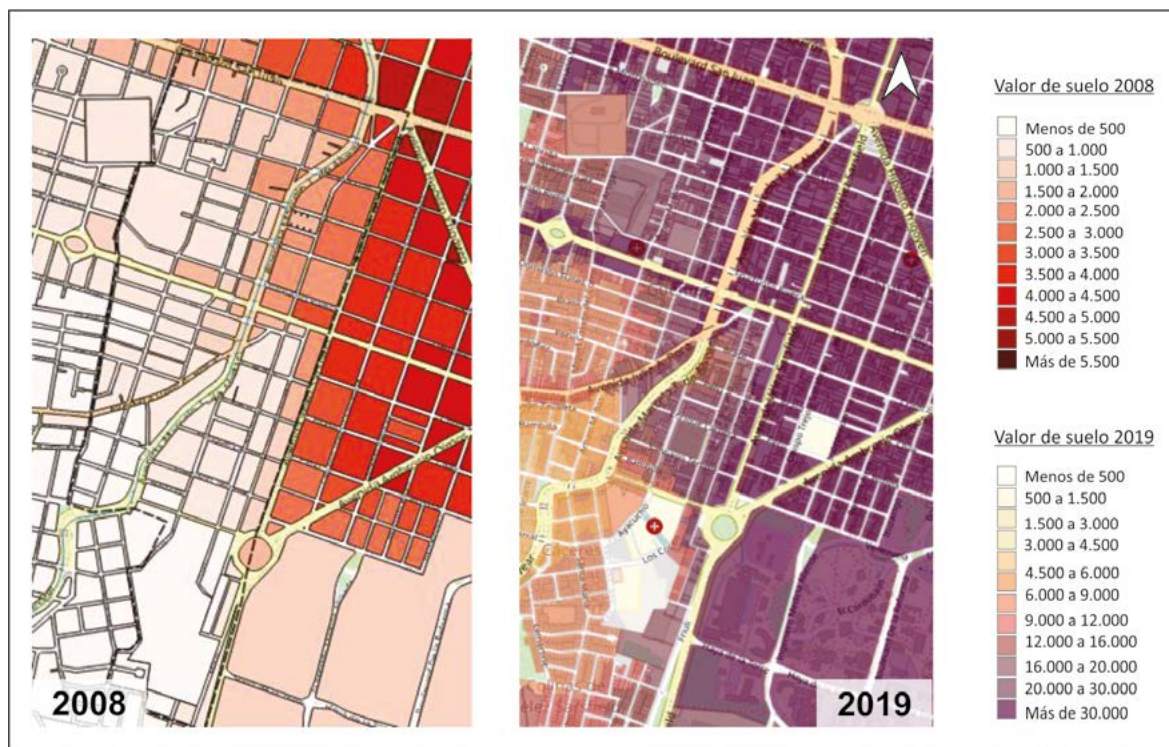
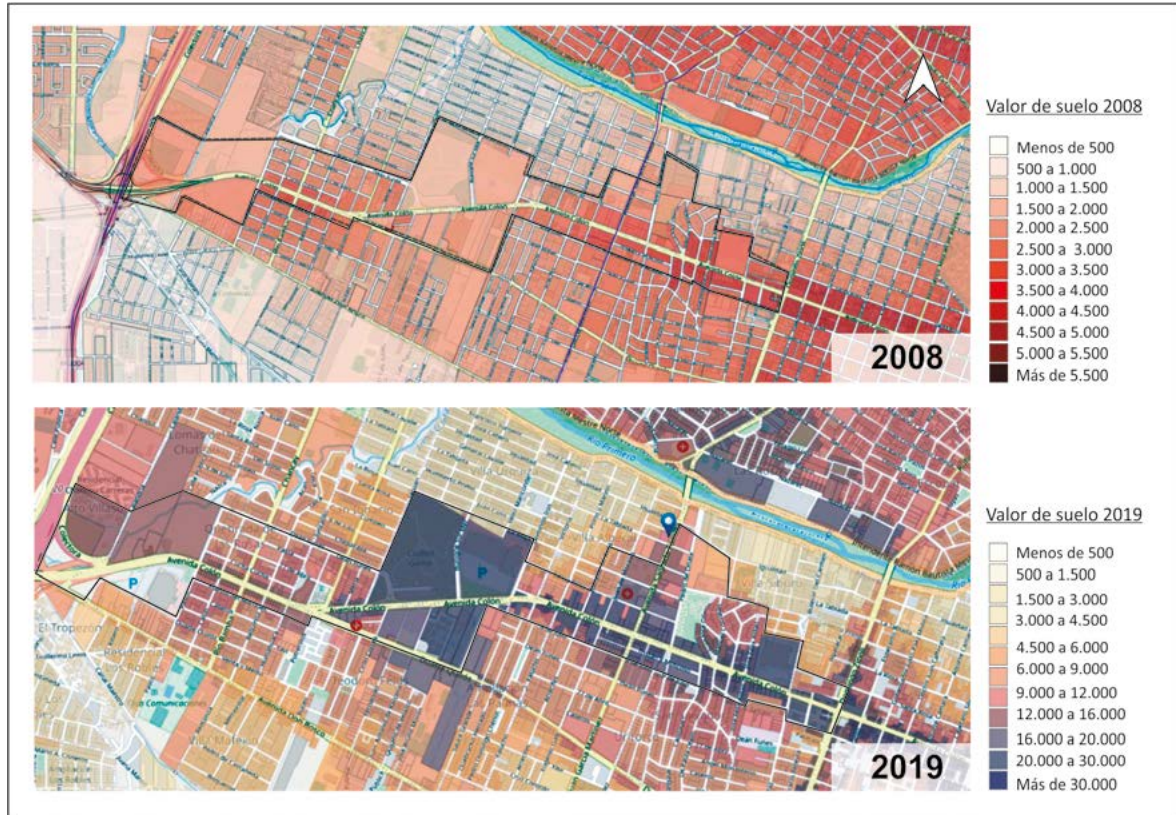


Figura 9. Valor de Tierra Urbana 2008-2019 en caso de Güemes. Elaboración propia, 2022. Fuente: Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba. Mapas Córdoba, IDECOR, 2020

## La gentrificación en el marco del capitalismo. Dos casos: el corredor Colón y el barrio Güemes de la ciudad de Córdoba (Argentina)



**Figura 10.** Valor de Tierra Urbana 2008-2019 en el Corredor Colón. Elaboración propia, 2022. Fuente: Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba. Mapas Córdoba, IDECOR, 2020

barrio Güemes el valor se muestra en forma disímil. En cercanías de Nueva Córdoba la cotización trepó al doble, mientras que en el corredor de La Cañada ascendió un 200 % aproximadamente en el período mencionado.

## 10. Conclusiones

El trabajo abordó la temática de la gentrificación en el marco del modo de producción capitalista, el cual impactó en el suelo urbano de la ciudad de Córdoba, específicamente en el corredor Colón (nueve

emprendimientos ejecutados entre 2001-2020) y el barrio Güemes. En estos escenarios emergen dos aspectos: en primer lugar, la aparición de emprendimientos inmobiliarios residenciales por densificación destinados a sectores de mayores ingresos económicos en relación con los residentes existentes. Por otro lado, el cambio en la dinámica en el uso y disposición de suelo, expresado en transformaciones urbanas y paisajísticas y de conformación, rasgos propios del proceso de gentrificación según la teoría presentada. Aunque se trata de un proceso globalmente reconocido, se puede destacar que opera una fuerte mercantilización del espacio y que obtura las posibilidades de los residentes de decidir sobre sus territorios. Las intervenciones espaciales fueron realizadas de manera focalizada por dos agentes, el Estado y el Mercado, sin tener en cuenta el contexto de ciudad.

Si bien el artículo analizó dos territorios, el fenómeno sucede con sus particularidades en otras ciudades de Latinoamérica, Europa y los EE. UU. El eje transversal en los espacios urbanos se enmarca en la gobernanza empresarial o empresarialismo urbano, las denominadas alianzas público-privadas que definen y/o modifican la dimensión urbana (localización, emplazamiento y configuración urbana de los emprendimientos dentro de la ciudad).

Respecto del rasgo de alza de precios, según los estudios de la Municipalidad de Córdoba, entre 2008-2019, el precio de suelo en el corredor Colón aumentó más de tres veces (en 2008 valía 116 USD/m<sup>2</sup>, y

en 2019, 388 USD/m<sup>2</sup>), en tanto en barrio Güemes el alza fue de dos veces (en 2008 el m<sup>2</sup> valía 766 USD/m<sup>2</sup>, mientras que en 2019, 1656 USD/m<sup>2</sup>). Esto se vincula principalmente con la apertura de los indicadores de suelo por normativa urbana y convenios urbanísticos, el desarrollo de infraestructura vial y de servicios, y por las prácticas de creación de atributos de valorización económico por parte de los promotores inmobiliarios. En esta dirección, se verifica el ingreso de población de mayores ingresos o iguales respecto de los existentes y se constituyen como factor determinante en el precio de suelo, lo que genera una tendencia de los grupos sociales a concentrarse homogéneamente exacerbando la segregación y la fragmentación urbana. En relación con la localización, se identifica como describe la literatura que la gentrificación en Latinoamérica se expresa en áreas centrales de renovación urbana, como el caso de barrio Güemes, sino también los sectores intermedios y periféricos vacantes. En ambos casos se manifiesta la estrategia de los inmobiliarios de crear valor por medio del diseño arquitectónico, a través de servicios o *amenities*, y por la contratación de arquitectos, paisajistas o especialistas en interiorismo.

La gentrificación es un proceso global y heterogéneo que contribuye a la transformación de la estructura de las ciudades. En Latinoamérica se presenta de forma variada y desigual. Las investigaciones implican un abordaje epistemológico y metodológico de corte interdisciplinario, dada la complejidad de los casos empíricos que se encuentran en curso.



## Referencias bibliográficas

- Baer, L.** (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: Tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 43-58.
- Boito, E. & Espoz, M. B.** (2014). Urbanismo estratégico y separación clasista. *Instantáneas de la ciudad en conflicto* (compiladoras). Puño y Letra Editorialismo de Base, Rosario, Argentina.
- Boixadós, M. C.** (2000). *Las Tramas de una ciudad, Córdoba entre 1870 y 1895. Élite urbanizadora, Infraestructura, poblamiento*. Ferreyra editor, Córdoba, Argentina.
- Cuenya, B. & Corral, M.** (2011). Empresarialismo, economía del suelo y grandes proyectos urbanos: El modelo de Puerto Madero en Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, 37(111), 25-45. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000200002>
- Encinas, F. & Aguirre, C.** (2017). Sustentabilidad y mercado: Aproximaciones desde la promoción inmobiliaria. *ACE: Architecture, City and Environment*, 123(35), 137-164. <https://doi.org/10.5821/ace.12.35.5141>
- Harvey, D.** (2013). *Ciudades Rebeldes del Derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Editorial Akal.
- Infonegocios** (2015). *Está a la venta el departamento más caro de Córdoba: US\$ 2,7 millones (Petronese muda)* [Comercial]. InfoNegocios. <https://infonegocios.info/y-ademas/esta-a-la-venta-el-departamento-mas-carro-de-cordoba-us-2-7-millones-petronese-muda>
- Harvey, D.** (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, v. 71, N.º 1, 3-17. <http://dx.doi.org/10.2307/490503>.
- Janoschka, M.** (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Janoschka, M.; Sequera, J. & Salinas, L.** (2014). Gentrificación en España y América Latina: un diálogo crítico. *Revista de geografía Norte Grande*, 58, 7-40. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200002>
- Jessop, R.** (2008) *El futuro del Estado Capitalista*. Catarata.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos** (2010). <https://www.indec.gov.ar/>
- Marcuse, P.** (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of urban and contemporary law*, 28, 195-240. [https://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1396&context=law\\_urbanlaw](https://openscholarship.wustl.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1396&context=law_urbanlaw)
- Marengo, C. (Ed.)** (2021). *Transformaciones urbanas y políticas públicas: reflexiones para una agenda de investigación en hábitat*. Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba, Córdoba, Argentina. Municipalidad de Córdoba.

- Patch, J. & Brenner, N.** (2007). Gentrification. The Blackwell Encyclopedia of Sociology. *American Cancer Society*. <https://doi.org/10.1002/9781405165518.wbeosg035>
- Pereyra, A. S.** (2021). La (re)producción del capital y el impacto en el suelo urbano. El caso barrio Güemes, Córdoba (Argentina). *Revista Direito da Cidade*, 13, 3, 1357-1372, Universidade do Estado do Rio de Janeiro. <https://doi.org/10.12957/rdc.2021.61097>
- Sabatini, F.** (2015). Transformación de la periferia urbana popular: Entre el estigma y la devolución espacial. En Lindón, A. & Mendoza, C. (eds.). *La periferia metropolitana: Entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la ciudad de México* (57-91). Gedisa SA.
- Sabatini, F.; Cáceres, G. & Cerda, J.** (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE (Santiago)*, 27(82), 21-42. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sabatini, F.; Rasse, A.; Cáceres, G.; Robles, M. S.; Trebilcock, M. P.; Sabatini, F.; Rasse, A.; Cáceres, G.; Robles, M. S. & Trebilcock, M. P.** (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. *Revista mexicana de sociología*, 79(2), 229-260. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0188-25032017000200229&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0188-25032017000200229&lng=es&nrm=iso)
- Sabatini, F.; Robles, M. S. & Vásquez, H.** (2009). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista 180*, 0(24), Article 24. [https://doi.org/10.32995/rev180.Num-24.\(2009\).art-266](https://doi.org/10.32995/rev180.Num-24.(2009).art-266)
- Secretaría de Desarrollo Urbano & FAUD, UNC** (2008). *Bases para el Plan Director de la ciudad de Córdoba. Lineamientos y Estrategia general para el reordenamiento del territorio*. Municipalidad de la ciudad de Córdoba.
- Smith, N.** (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462-465. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>
- Theodore, N.; Peck, J. & Brenner, N.** (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y EL IMPERIO de los mercados. *Revista Temas Sociales* N.º 66. [www.sitiosur.cl](http://www.sitiosur.cl)

### Sitios web de consulta

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/896742/galeria-convento-estudio-montevideo-plus-pablo-dellatorre>

CUADERNO  
**URBANO**  
ESPACIO / CULTURA / SOCIEDAD

ARTÍCULO DE FONDO

