

## **Procesos de urbanización y desurbanización de los barrios pericentrales de la ciudad de Córdoba.**

### **AUTORAS:**

Mgter. Arq. Carolina Peralta      [carolinaperalta3@gmail.com](mailto:carolinaperalta3@gmail.com)  
Mgter. Arq. Miriam Liborio      [miriamliborio@gmail.com](mailto:miriamliborio@gmail.com)

Instituto de Investigación de la Vivienda y Hábitat. INVIHAB.FAUD.UNC

### **ABSTRACT**

Se exponen algunos antecedentes relativos al proceso de despoblamiento, deterioro y cambio de rol que han sufrido los diferentes barrios de la ciudad de Córdoba desde 1970. Este deterioro y despoblamiento que experimentan las áreas peri-centrales y la consiguiente expansión territorial en desmedro de las áreas rurales circundantes, es un tema en recurrente discusión urbana.

El trabajo se propone analizar el proceso de deterioro, despoblamiento, renovación y gentrificación en los barrios de la ciudad de Córdoba indagando en las pérdidas y ganancias de población, y los procesos de densificación urbanas.

Por otro lado se intenta establecer una posible clasificación de los barrios con mayor crecimiento y/o pérdida poblacional, intentado establecer las posibles causas a manera de hipótesis que inducen a estos procesos. La investigación tomó como ámbito de estudio la ciudad de Córdoba (departamento capital de la provincia de Córdoba).

Las fuentes utilizadas han sido las comparaciones entre los censos Nacionales 1991-2001 y Censo Provincial 2008. Entre los descriptores utilizados se cotejaron los datos provenientes de los cuatro últimos censos nacionales (1991, 2001, 2008 y 2010). Estos datos contribuyeron a definir cuantitativamente las corrientes migratorias producidas en el periodo de estudio, los gráficos se elaboraron en el OUC (Observatorio urbano Córdoba, en Argis, sistema de información georeferenciado sobre el plano base de barrios de la Municipalidad de Córdoba).

**PALABRAS CLAVES:** DESPOBLAMIENTO/ REDISTRIBUCIÓN / DISPERSIÓN/ CÓRDOBA.

### **INTRODUCCIÓN**

Desde mediados de los años '70, las ciudades grandes y medianas de América Latina se han visto sometidas a una serie de transformaciones en su distribución poblacional entre las que se destaca la reducción del ritmo de crecimiento poblacional –provocada por declinación de la migración interna y por transformaciones sociales y políticas que modificaron las bases del desarrollo urbano. Las reformas económicas de los años '90 que apuntaban a contraer el Estado mediante privatizaciones de empresas públicas y el desmantelamiento del sistema social limitaron seriamente la capacidad de gestión estatal. (Ciccolella, 1999; Janoschka, 2002).

Por otro lado, la aparición de nuevas formas urbanas comercializables, han transformado significativamente la oferta inmobiliaria en materia de lotes, departamentos y viviendas, lo cual ha incidido en la distribución poblacional de las ciudades y en la dinámica urbana contemporánea, generando dispersión poblacional hacia la periferia, gentrificación de

algunos sectores, renovación, y desurbanización de barrios del área intermedia entre otros procesos.

La ciudad de Córdoba no está ajena a estos procesos experimentando en los últimos veinte años importantes transformaciones que pueden verificarse en los censos nacionales de población y vivienda.

La presente ponencia expone y analiza algunos antecedentes relativos al proceso de despoblamiento, deterioro y cambio de rol que han sufrido los diferentes barrios de la ciudad de Córdoba desde 1970, y que se ha visto acelerado en los últimos años. Este deterioro y despoblamiento que experimentan las áreas centrales y pericentrales y la consiguiente expansión territorial en desmedro de las áreas rurales circundantes, es un tema en recurrente discusión en nuestro medio, considerando que dichas áreas cuentan con una buena cobertura de infraestructura, y equipamiento social.

Por otro lado se intenta establecer una posible clasificación de los barrios con mayor crecimiento o pérdida poblacional, intentado establecer las posibles causas que inducen a estos procesos. La investigación tomó como ámbito de estudio la ciudad de Córdoba que es coincidente con el departamento capital de la provincia de Córdoba..

Se parte de suponer que este desplazamiento y cambio en la composición poblacional de la ciudad está vinculado por un lado a cambios estructurales socio-demográfico, tales como el envejecimiento poblacional, la mayor esperanza de vida, la caída de la fecundidad, y la reducción de los hogares, así como cambios sociales en la composición familiar por un lado, y por otro lado el deterioro de los barrios, y el valor del suelo, considerado como uno de los elementos fundamentales del proceso de gentrificación, acontecido en las últimas décadas y que es, además, la consecuencia más negativa de este proceso.

La problemática en estudio se centra en el desplazamiento de población tradicional de los centros históricos y barrios tradicionales, vinculada al cambio socio-demográfico..

Esta dispersión poblacional se constituye en un fenómeno que pone en crisis muchos preceptos disciplinares y acarrea múltiples problemas vinculados con la falta de provisión de infraestructuras básicas, demanda habitacional, crisis en los principales equipamientos escolares y hospitalarios y en las demandas de servicios que se potencian con la incapacidad de los municipios para prestar los servicios que les son requeridos en las nuevas áreas periféricas, dejando un panorama desolador en los barrios de abandono.

El trabajo se propone analizar el proceso de deterioro, despoblamiento y gentrificación en los barrios de la ciudad de Córdoba estudiando pérdidas y ganancias de población.

Por otro lado se intenta establecer una posible clasificación de los barrios con mayor crecimiento o de crecimiento poblacional, intentado al final, establecer las posibles causas que inducen a estos procesos.

## **RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN**

Analizando los datos censales del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), se observa que la tasa de crecimiento intercensal de la ciudad de Córdoba viene decayendo desde 1980.

En el Cuadro 1 se consignan los registros de los últimos Censos y sus tasas medias anuales de crecimiento.

<b>Años</b>	<b>Cantidad de habitantes</b>	<b>Variación intercensal</b>	<b>Tasa de crecimiento media anual</b>
1980	970024		
		209348	18.8
1991	1179372		
		105210	8.92
2001	1284582		
		30712	3.54
2010	1315294		

**Cuadro 1.** Población y tasa media anual de crecimiento según Censos. Fuente: Indec.

Puede observarse que en el último período el incremento fue de tan sólo 45.441 habitantes, lo cual nos permite inferir una expulsión de población hacia otras localidades y pérdida poblacional en algunos barrios.

La ciudad de Córdoba la segunda más poblada del país después de Buenos Aires, con 1.330.023 habitantes (Censo Nacional 2010), registró un aumento del 3,54% respecto a 2001, agregó tan sólo 45.441 habitantes.

El período 1991-2001 registró una tasa de crecimiento de 8,92% y durante el período 2001-2010 lo hizo a una tasa del 3,75 % lo que significa que Córdoba crece a tasa decreciente. Sin embargo el crecimiento inmobiliario refleja un proceso inverso.

Del análisis del Cuadro 2, se observa que a lo largo de estos 17 años que comprende el período analizado la ciudad incorporó 137 nuevos barrios, con un total de 138.175 habitantes, de donde se deduce un fuerte proceso de redistribución poblacional a la luz del bajo crecimiento total.

	<b>Total de barrios</b>	<b>Nuevos barrios</b>	<b>Población en barrios nuevos</b>	<b>Número de Barrios con pérdida de población</b>	<b>Cantidad de habitantes perdidos</b>	<b>Promedio de Pérdidas anuales</b>
<b>1991</b>	189					
		43 (22,7 %)	41796 (3,5 %)	41	54263	5426.3
<b>2001</b>	232					
		94 (40,5 %)	96379 (7,5 %)	102	42826	6118
<b>2008</b>	326					
<b>Totales</b>	<b>326</b>	<b>137</b>	<b>138175</b>	<b>102</b>		

**Cuadro 2.** Población y tasa media anual de crecimiento según Censos. Fuente: Indec.

Por otro lado se lee el fuerte crecimiento de los nuevos loteos, barrios, y countries, o planes habitacionales, que es sus diferentes modalidades se incrementan en un 0.40 % entre 2001 y 2008, tendencia que continúa en aumento, y en dónde la ganancia poblacional en estos barrios es muy superior a la del total 7,5 %.

Además si se observa el número total de barrios con pérdida de población se resalta el fuerte deterioro que se da entre 2001 y 2008, y totalizando un promedio anual de unos 6118 habitantes, lo cual representa una pérdida de unos 60 habitantes por barrio.

A continuación se desarrollan diez hipótesis sobre las que se apoya la investigación y que avalan estos procesos de periferización, deterioro y redistribución de la población de la ciudad.

### Barrios pericentrales en descenso.

En el Cuadro 3 se detalla un análisis cuantitativo de los barrios que han mantenido una pérdida continua de población durante los tres períodos censales analizados:

De la lectura de este Cuadro 2 puede inferirse una **primera hipótesis**: que afecta los barrios pericentrales de la ciudad (barrios pueblo del siglo XIX). Estos barrios se caracterizan por un fuerte deterioro ambiental, envejecimiento poblacional (más del 40 % de la población mayor de 65 años), baja inversión inmobiliaria, limitaciones normativas a la edificación en altura, pero que cuentan con buena cobertura de infraestructura y equipamientos, valores del suelo medios altos, buena localización, y expectativas de renovación y densificación. Las pérdidas de población oscilan entre 120 y 200 habitantes anuales.

BARRIO	1991	2001	2008	Variación 1991- 2001	Variación 2001- 2008	Variación 1991- 2008	En porcenta je
<b>TOTAL</b>	<b>117937</b>	<b>128458</b>	<b>131529</b>	<b>105210</b>	<b>30712</b>	<b>135922</b>	<b>0.02</b>
SEP	19.468	4.265	1.059	-15.203	-3206	-18.409	-75%
CERRO DE LAS ROSAS	10.822	7.244	6.460	-3.578	-784	-4.362	-11%
JUNIORS	9.962	7.052	6.555	-2.910	-497	-3.407	-7%
SAN VICENTE	21.129	19.058	18.448	-2.071	-610	-2.681	-3%
GUEMES	13.725	11.678	11.479	-2.047	-199	-2.246	-2%
VILLA CABRERA	8.944	7.247	6.791	-1.697	-456	-2.153	-6%
RESIDENCIAL OLIVOS	2.215	997	909	-1.218	-88	-1.306	-9%
PATRICIOS	7.322	6.203	5.147	-1.119	-1.056	-2.175	-17%
OBSERVATO RIO	8.230	7.351	6.735	-879	-616	-1.495	-8%
SAN MARTIN	14.199	13.747	12.324	-452	-1.423	-1.875	-10%
PARQUE VELEZ SARFIELD	4.104	3.716	3.341	-388	-375	-763	-10%
VILLA AZALAS	9.137	8.849	7.655	-288	-1.194	-1.482	-13%
COLINAS DE VELEZ SARFIELD	1.800	1.573	1.368	-227	-205	-432	-13%
MAIPU SECCION 1	2.308	2.123	2.069	-185	-54	-239	-3%
LOS NARANJOS	1.881	1.762	1.714	-119	-48	-167	-3%
COFICO	643	551	506	-92	-45	-137	-8%
ROGELIO	1.684	1.628	1.322	-56	-306	-362	-19%

**Cuadro 3.** Variación intercensal en barrios con pérdida continuada de población en los 3 Censos.

Fuente: Indec.

En ésta clasificación entrarían: San Vicente (-157/anuales) , Güemes (-132/anuales), San Martín. (-1107 anuales), y Observatorio (-87/anuales).

En una **segunda hipótesis** podemos incluir barrios tipo barrios Jardín de la década del '45-50 pericentrales consolidados, con limitaciones normativas a la inversión inmobiliaria en altura y la densificación, pero con buena calidad ambiental, una arquitectura recuperable, o con procesos de renovación-gentrificación incipientes, con incorporación comercial u otros usos, procesos de envejecimiento poblacional, amplia cobertura de infraestructura y servicios y valores de suelo alto, en esta clasificación entrarían: el Cerro de Las Rosas

(-256/hab.año), Juniors (-200/hab.año), Villa Cabrera (-126/hab.año) Residencial Olivos (76/hab.año), Parque Vélez Sarsfield (-44/hab.año), Colinas de Vélez Sarfield (-25/hab.año), Rogelio Martínez (-21/hab.año), Maipú I Sección (-14/hab.año), Los Naranjos (-9/hab.año), Cofico (-8/hab.año). Estos valores son proporcionales a los totales de población de cada barrio.

En una **tercera hipótesis** entran barrios consolidados con bajos niveles socio-económicos, fuerte deterioro ambiental, envejecimiento poblacional, o muy mala calidad constructiva, nula inversión inmobiliaria, y limitaciones normativas a la densificación, valores de suelo medios: Patricios (-127/hab.año), Villa Azalais (-87/hab.año); Por último una **cuarta hipótesis** podemos mencionar el caso de barrio SEP, un barrio de plan con una muy mala calidad urbana y deterioro generalizado de su calidad constructiva, y nulas expectativas de crecimiento.

**Barrios pericentrales que han iniciado una recuperación.**

Haciendo una lectura de barrios que presentaban pérdidas en el período 1991-2001 puede interpretarse del análisis del Cuadro 4 las siguientes hipótesis:

**Hipótesis 5**, se incluyen los barrios pericentrales, (barrios pueblo) con deterioro medio, procesos de envejecimiento medio, pero con fuerte inversión inmobiliaria y aliento a la densificación normativa, valores del suelo altos, y con procesos de gentrificación activa, buena accesibilidad y cobertura de infraestructura y servicios.

En este caso se encuentran; Alberdi (+309,28/hab.año), Alto Alberdi (+87,5/hab.año); General Paz (73,2, /hab.año), General Pueyrredón (50,00 /hab.año), Alta Córdoba (+9,5 /hab.año);

**Hipotesis 6**, corresponde a barrios periféricos que han absorbido planes de vivienda del gobierno, o de cooperativas, o asentamientos irregulares, tal es el caso de los barrios: Mauller, Quintas de Argüello; Ramón J. Cárcano, Mirador, Ferrer, San Javier, Los Filtros, Cerveceros, Biale Masse. San Marcelo, Rosedal, Colonia Lola y El Trébol, etc.

BARRIO	1991	2001	2008	Variación 1991- 2001	Variación 2001- 2008	Variación 1991- 2008	En porcenta je
<b>TOTAL</b>	<b>1.179.372</b>	<b>1.284.582</b>	<b>1.315.294</b>	<b>105.210</b>	<b>30712</b>	<b>135.922</b>	<b>2%</b>
ALTO ALBERDI	37.147	30.583	31.198	-6.564	615	-5.949	2%
ALTA CORDOBA	39.401	34.827	34.894	-4.574	67	-4.507	0%

MAULLER	6.989	5.770	6.009	-1.219	239	-980	4%
VILLA BELGRANO	5.663	4.724	5.184	-939	460	-479	10%
GENERAL PAZ	9.021	8.085	8.598	-936	513	-423	6%
ALBERDI	32.404	31.593	33.758	-811	2.165	1.354	7%
QUINTAS DE ARGUELLO	869	491	684	-378	193	-185	39%
RAMON J CARCANO	1.466	1.090	2.097	-376	1007	631	92%
MIRADOR	3.104	2.754	3.190	-350	436	86	16%
GENERAL PUEYREDON	21.888	21.597	21.947	-291	350	59	2%
FERRER	1.909	1.639	2.008	-270	369	99	23%
SAN JAVIER	1.240	987	1.732	-253	745	492	75%
LOS FILTROS	724	489	885	-235	396	161	81%
CERVECEROS	1.596	1.367	5.074	-229	3.707	3.478	271%
LAS ROSAS	562	360	634	-202	274	72	76%
CABO FARINA	2.110	1.963	2.420	-147	457	310	23%
LICEO GENERAL PAZ	494	351	578	-143	227	84	65%
RESIDENCIAL SANTA ANA	1.372	1.235	1.584	-137	349	212	28%
BIALET MASSE	2.089	1.967	2.113	-122	146	24	7%
ROSEDAL	2.422	2.329	2.435	-93	106	13	5%
SAN MARCELO	293	223	314	-70	91	21	41%
COLONIA LOLA	2.853	2.837	5.333	-16	2.496	2.480	88%
EL TREBOL	1.333	1.323	1.465	-10	142	132	11%

**Cuadro 4.** Variación intercensal en barrios con recuperación poblacional en el último período intercensal.

**Hipotesis 7**, corresponde a barrios jardín periféricos que han absorbido fuerte inversión inmobiliaria producto de la especulación inmobiliaria y cambios de normativa para densificación: Villa Belgrano, Las Rosas.

**Barrios periféricos que han iniciado un proceso de estancamiento y pérdida poblacional en el último período.**

**Hipótesis 8**, del análisis de la tabla comparativa de censos se observa que unos 85 barrios ha iniciado este proceso de deterioro y pérdida de población en el último período analizado, son barrios que históricamente tenían tasas positivas de crecimiento y en la actualidad han comenzado una fuerte declinación, producto de las condiciones de inseguridad, la falta de servicios de transporte, falta de pavimento, la falta de

infraestructura de agua o gas natural, etc. O el hecho de haber alcanzado un alto nivel de consolidación e iniciar su proceso natural de estancamiento, en esta condición podemos enumerar: B° 2 de setiembre, Villa el Libertador, Villa Rivera Indarte, Marqués de Sobremonte, Ampliación Residencial América, Hogar propio, Industrial Oeste, Mirizzi, Militar General Deheza, Santa Isabel Sección 2, José Ignacio Díaz 2 Sección, Argüello, etc.

También se cuentan en esta lista barrios intermedios como Parque Capital, Ampliación Pueyrredón, Jardín Espinoza, Villa General Urquiza, Las Margaritas, Villa Claret, Chateau Carreras, Granjas de Funes, entre otros.

Se observa una directa relación entre “presión inmobiliaria”, y nuevas urbanizaciones con estos procesos de desplazamiento y periferización de la población urbana.

### **Barrios ganadores**

**Hipótesis 9**, Dentro de la ciudad existen 194 barrios que no han registrado nunca tasas negativas, dentro de éstos, tan sólo el 40% (79 barrios), tienen más de 20 años de existencia, el barrio que más ganó ha sido Nueva Córdoba, en el Área Central incorporando 11.698 hab. en los últimos 17 años, experimentando un crecimiento de un 46 %, debido a la fuerte inversión inmobiliaria, la presencia de estudiantes y un crecimiento sostenido de la obra pública.

En una situación periférica le siguen, barrios que incluyen dentro de sus perímetros situaciones de planes de vivienda o erradicaciones de villas: Argüello Norte, (10545, 254 %); Marqués Anexo, (4379, 57 %); Los Boulevares, (4194, 57%); José Ignacio Díaz, Sección I (3304, 96 %); Policial (3294; 475 %); Villa Allende Parque, (3201; 84 %); residencial San Roque (3035; 30 %); Los Plátanos (2891; 41 %); Los Robles 2742, 554 %; Parque Liceo Sección 2, (2614,54 %)

### **El proceso de expulsión de población hacia la periferia y el Gran Córdoba.**

El resto de los barrios con crecimiento positivo y más de 20 años de existencia, son aquellos que presentan un bajo grado de consolidación, nivel socio-económico medio bajo, bajo valor de suelo y que han ido llenando sus lotes de manera particular y con esfuerzo propio.

**Hipótesis 10**, Se analizan aquí barrios nuevos con menos de 5 años de existencia y con crecimiento positivo, tenemos las situaciones de barrios llevados a cabo por el gobierno provincial, los barrios mutuales y cooperativas, suman 51 barrios unos 60.218 habitantes (4,5%) , presentan niveles socio-económicos bajos a muy bajos, situación periférica, y cobertura de infraestructura, varía de entre 1000 a 3000 habitantes, en su mayoría es población proveniente de barrios centrales e intermedios de la ciudad. Entre los más poblados se encuentran: Ciudad de mis sueños, Argüello II, Ciudad Evita, IPV Anexo Los gigantes, Ciudad de Los Cuartetos, Ampliación General Artigas, Portal de Córdoba, Ciudad Ampliación Cabildo, Ampliación José Ignacio Díaz Sección 2, Cooperativa 16 de Noviembre, Ciudad Obispo Angelelli.

**Hipótesis 11**, Se analizan aquí barrios nuevos con menos de 5 años de existencia y con crecimiento positivo, son emprendimientos inmobiliarios para niveles socioeconómicos medios altos a muy altos situación periférica, y muy buena calidad ambiental, cobertura de infraestructura, incluyendo condominios privados, varían de entre 500 a 2000 habitantes, en su mayoría es población proveniente de otros barrios de la propia ciudad de Córdoba, suman 39 barrios, lo cual representa unos 15.509 habitantes, (1,1 %). Entre los más poblados se destacan: Valle Escondido, Altos de Santa Ana, El Bosque, Alto de Don Bosco, Country la Reserva, Palmas del Claret, Tejas II, Las Cortaderas, Jardines de Jockey, etc. Cabe destacarse en estas nuevas urbanizaciones además de su alta calidad

ambiental, un valor de suelo media alto, y una fuerte carga a valores como la seguridad la segregación social de clase, y la pertenencia a valores culturales.

### **ANÁLISIS DE LOCALIZACIÓN Y DISTRIBUCIÓN**

La observación de las Figuras 1 y 2 Variación poblacional del período 2001-2008, permite explicar en parte el fenómeno de redistribución poblacional periférica. Teniendo en cuenta el crecimiento por anillo concéntricos y en una distribución radial tenemos:

**El Área Central:** con crecimiento moderado, en recuperación con densificación en sus bordes.

**Primer anillo Peri-central:** han iniciado un proceso de recuperación y crecimiento, se destaca Nueva Córdoba, y Alberdi, (crecimiento alto), Alta Córdoba, Gral. Paz, Alberdi, Alto Alberdi, Juniors, Providencia, Crisol, Maipú, Heriberto Martínez, San Martín (crecimiento moderado a bajo).

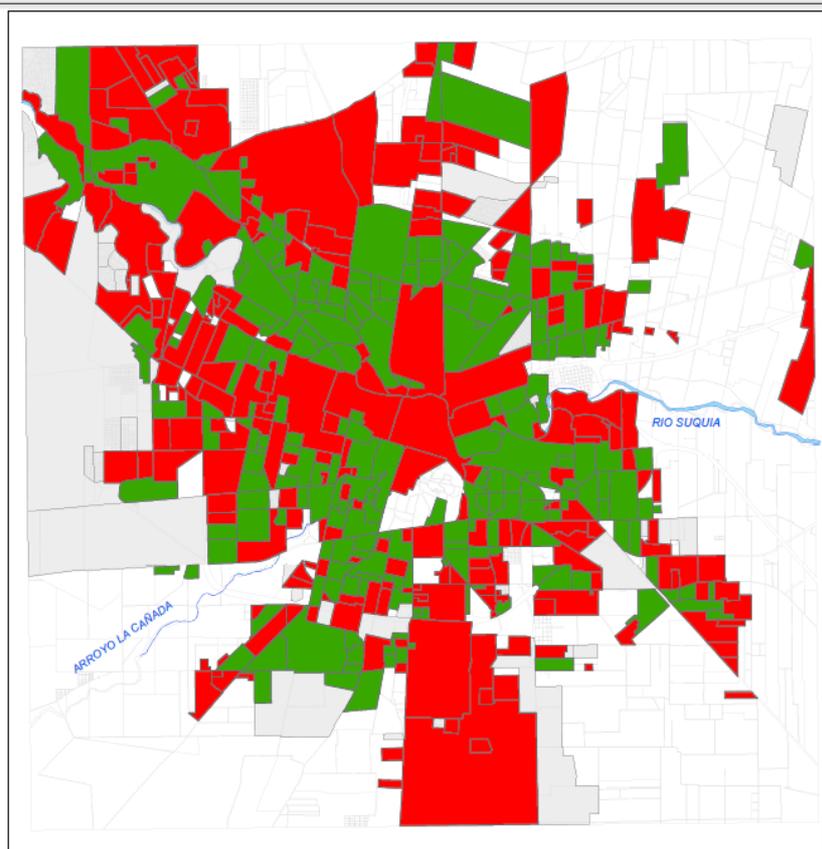
**Segundo Anillo Intermedio:** Se observa la tendencia de crecimiento hacia el corredor Oeste, Av. Colón. Y el deterioro con declinación moderada de del sector Este y Suroeste: San Vicente y su entorno, Residencial América, Gral. Bustos y su entorno; La France, Zumarán, P. Corema y su entorno; Bordes de la cañada, Observatorio, Güemes, Bella Vista, y su entorno;

**Anillo periférico** dentro de Av. Circunvalación, presenta un panorama heterogéno de barrios nuevos en crecimiento, otros con decrecimiento moderado, y Marqués de Sobremonte con decrecimiento alto (-1131, -14%).

**Sectores periféricos**, fuera de Avenida de Circunvalación, puede observarse un panorama heterogéno de fuertes contrastes.

En el sector **Nor-Oeste**, se registra: crecimiento muy alto en: Argüello Norte, Barrios del municipio de Saldán, Argüello II, Los Boulevares, Valle Escondido, y Policial. Crecimiento moderado en: Villa Allende Parque, Villa Cornú, Aeropuerto, El Bosque, Marques Anexo, Lomas de La Carolina, Villa Unión, Country La Reserva. Decrecimiento moderado Argüello, Granjas de Funes, Villa Warcalde, y decrecimiento alto, Villa Rivera Indarte.

**En el sector Sur, se registra:** crecimiento muy alto en: Nuestro Hogar III, y un fuerte bolsón de nuevos barrios sobre Camino a San Carlos.

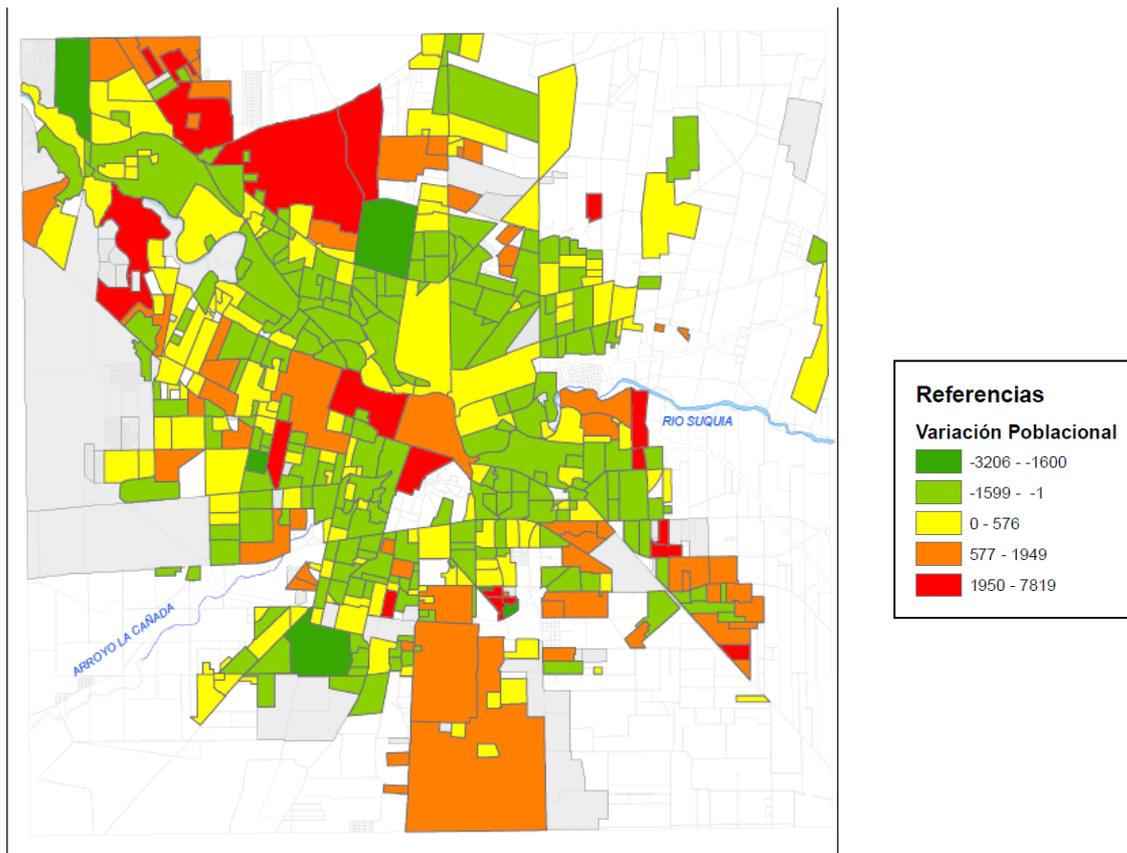


Referencias	
Variación Intercensal 2001 - 2008	
Cantidad de habitantes	
Verde	-3206 - -1
Rojo	0 - 7819

**Fig. 1. Barrios que perdieron población entre 2001 y 2008**

La variación poblacional está calculada según los datos obtenidos del Censo Nacional 2001 y Censo Provincial 2008

Fuentes: INDEC, Dirección de Estadística y Censo de la Provincia de Córdoba, Municipalidad de Córdoba, Observatorio Urbano Córdoba



**Fig. 2. Variación Poblacional Intercensal 2001 - 2008**

La variación poblacional está calculada según los datos obtenidos del Censo Nacional 2001 y Censo Provincial 2008

Fuentes: INDEC, Dirección de Estadística y Censo de la Provincia de Córdoba, Municipalidad de Córdoba, Observatorio Urbano Córdoba

### El difícil acceso a la vivienda

Por otro lado se analiza que este desplazamiento poblacional va acompañado de una mayor demanda de vivienda por parte de los sectores medios y bajos. Se observa que aunque la mayoría tiene casa propia, en los últimos 10 años, la cantidad de inquilinos creció tres veces más que la de propietarios. (Censo 2010)

Entre 2001 y 2010, la cantidad de hogares cordobeses creció 17,6 por ciento (total provincial). En ese período, determinado por la fecha de los últimos censos nacionales, se sumaron casi 155 mil nuevos y en octubre de 2010 totalizaron en la provincia 1.031.843.

La cantidad de hogares acompaña el incremento de la población, pero el alejamiento entre las familias y la casa propia se hace evidente: el ritmo de crecimiento de la cantidad de inquilinos es superior al de los propietarios.

Según el Indec, de acuerdo con el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2010, en Córdoba son 671.638 las viviendas habitadas por sus propios dueños –que además son propietarios del terreno–. Esa cifra representa el 65,1 por ciento del total. Es decir, más de la mitad de la población vive en casa propia. Por detrás, se encuentran los inquilinos, que representan el 21,4 por ciento. Son 220.858 aquellos que alquilan.

Pero recién comenzada la década, en 2001, los propietarios representaban el 67,5 por ciento del total de los hogares en la provincia (eran 592.292) y los inquilinos, el 15,8 por ciento (16.631).

Entre 2001 y 2010, la cantidad de “dueños” creció 13,4 por ciento, mientras que la de personas que alquilan lo hizo en un 59,7 por ciento, tres veces más.

Lejos están los ocupantes por préstamo, los ocupantes por relación de dependencia, los propietarios de la vivienda solamente y los que están en “otra situación”.

**Por qué más inquilinos.** Los datos del último censo, dados a conocer recientemente, ratifican lo que ya saben las nuevas familias y los jóvenes que quieren despegar: la casa propia está cientos de miles de pesos alejada de la clase media y ni hablar de las clases más bajas. Sin préstamos hipotecarios accesibles, la salida más común es el alquiler.

En los resultados del censo de 2010 se indica que la mayor cantidad de propietarios tiene entre 50 y 64 años, mientras que la edad promedio de los inquilinos ronda entre los 30 y los 34 años,

La mayor parte de la oferta inmobiliaria para alquiler se construyó en los últimos seis años. Entre la Cañada y la calle Corro se encuentra la mayor cantidad de estos inmuebles. Además, se cuentan 6 torres en construcción y existen 41 espacios con potencial para ser utilizados para algún desarrollo inmobiliario.

## CONCLUSIONES

Del análisis cuantitativo y de la elaboración de hipótesis puede concluirse:

- Los barrios pericentrales, que no han iniciado aún su proceso de renovación continúan en descenso: hace 20 años que no registran aumento de habitantes y, en algunos casos, han perdido una importante cantidad de vecinos. Entre las áreas más críticas y con mayor cobertura de infraestructura se desataca San Vicente, tenía 21.129 a principios de 1990 y en 2008, 18.448. Güemes, perdió 497 vecinos entre 2001 y 2008, cifra que se eleva a casi 3.500 si se la compara con 1991; Observatorio, que en 1991 tenía 8.230 residentes; en 2001, 7.351; y en 2008, 6.735.
- Dentro de los barrios periféricos del sector oeste, el Cerro de las Rosas, por ejemplo, en 1991 poseía 10.822 habitantes, y hace cuatro años registraba 6.460: una caída del 40%. Los Barrios Sep, Alto Alberdi, Alta Córdoba, Cerro de Las Rosas, Juniors, La France, San Vicente, Providencia y Gral. Bustos, figuran entre los 10 primeros barrios que más población perdieron en los últimos 20 años. Otros barrios tradicionales, como Rogelio Martínez, que entre 2001 y 2008 perdió 306 vecinos; San Pablo, con 338 vecinos menos; y Alto Palermo, con 116 en igual período.

En síntesis, del entrecruzamiento de datos y de la ponderación de algunos indicadores podemos afirmar que el proceso de desdoblamiento de los barrios tradicionales se produce porque la ciudad expulsa población en un proceso centrifugo de contraurbanización.

- a. Hay más de 200 urbanizaciones cordobesas con crecimiento negativo.
- b. Los barrios tradicionales como Alta Córdoba, Jardín, Argüello, Pueyrredón o Los Paraísos, el crecimiento entre 2001 y 2008 fue nulo.
- c. La ciudad “expulsa” a sus pobladores hacia la periferia o hacia las ciudades del área metropolitana. Eso sucede debido a la degradación que sufren los barrios tradicionales por la ausencia de políticas integrales, inseguridad, falta de alumbrado o la carencia del mantenimiento de los espacios verdes, y un valor de

suelo alto que induce a procesos de gentrificación. Todo eso contrasta con la imagen de seguridad y de parques cuidados de los barrios cerrados.

- d. Fenómeno local de la contraurbanización “es una tendencia que se inicia en la década de 1980 y se fue incrementando en los últimos años por decisiones privadas de radicar nuevas urbanizaciones en las afueras. (Peralta, 2004)
- e. En el censo 2008 se visualiza que en la periferia, figuran barrios que no existían en 2001, como asentamientos, barrios ciudades y countries ubicados en la periferia. A modo de ejemplo, Valle Escondido es el barrio privado más poblado, ya que viven 2.306 personas. En tanto, en Ciudad de mis Sueños viven 2.739 habitantes, en Ciudad Evita 2.678, y en Ciudad de los Cuartetos 2.323. En el sur de la ciudad, Nuestro Hogar III cuenta con 5.182 habitantes.

Además como hipótesis a cerca de las causas de este fenómeno de crecimiento podemos mencionar: 1) crecieron los barrios en donde más edificios se hicieron en los últimos años 2) crecieron los barrios periféricos a donde más emprendimiento de vivienda se radicaron en los últimos años; 3) crecieron los barrios en donde los terrenos son más baratos; 4) crecieron los barrios en donde se han mantenido altas tasas de nacimientos.

Los barrios que decrecieron son porque: 1) cuesta mucho dinero mantener una propiedad en esa zona; 2) si uno quiere comprar una propiedad o un terreno, los mismos tienen un precio alto o muy alto; 3) son barrios con mayor problemas de servicios, inseguridad, y deterioro ambiental. 4) La ausencia de políticas integrales, que promuevan la retención de población, afecta e incentiva la despoblamiento incrementado por las condiciones de inseguridad, y la falta de alumbrado o la carencia del mantenimiento del espacio público.

Dentro de **las consecuencias** que este problema de la periferización trae aparejado se cuentan: 1) la saturación de los equipamientos educativos, todas las escuelas de la zona noroeste están invadidas, mientras que otras tradicionales están casi sin matrícula. “Eso es producto de que se llenó de pequeños barrios que fueron saturando el sistema, dentro del fenómeno de periferización”, 2) la mayor demanda de transporte, e incremento de las distancias. 3) También afecta la infraestructura de servicios, como el gas, agua, electricidad o cloacas, que en los barrios más viejos ya está consolidada mientras que en las nuevas urbanizaciones hay inconvenientes para conseguirlos.

El caso de otros barrios perdieron población por pérdida en la calidad de vida, como Villa Cabrera, Cofico y otros barrios, 4) el tema de la seguridad comienza a figura entre las principales causas de la decisión de mudarse 5) convirtiéndose estos en lugares de paso con alta congestión, ruidos, y embotellamientos. **6) La ausencia de políticas:** por otro lado El Estado sumó a la falta de políticas de consolidación poblacional, la creación de 11 barrios ciudades construidos por el Gobierno Provincial para erradicar villas de emergencia, éstos se construyeron principalmente en las zonas sur y noroeste de la Capital, desplazando más de 60.000 habitantes a la periferia por fuera del área urbanizada, vaciando los espacios que usurpaban y que no fueran ocupados con posterioridad, por considerarse zonas de riesgo ambiental. 7) El **mercado inmobiliario** también hizo lo suyo, incorporando a la ciudad 194 nuevas urbanizaciones, en los últimos 10 años, 159 barrios, 35 countries y nuevos emprendimientos que desplazaron unos 16.000 habitantes y una oferta de más de 20.400 nuevos terrenos. Si se contabilizaran los complejos de edificios o housings, la cifra se eleva a 231 nuevas urbanizaciones. (Fuente: Municipalidad de Córdoba)

Las razones del fenómeno, reflejan además un “boom” inmobiliario sin precedentes. Las cifras se desprenden de un relevamiento realizado con datos oficiales de la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, entre 2001 y 2010 se sumaron 48.023 nuevos inmuebles y 17,3 millones de metros cuadrados edificadas.

En cuanto a la distribución geográfica, de estos emprendimientos, la mayoría se concentra en el sur y en el noroeste. Hacia el sur existen 35 nuevos barrios, 14 countries

y barrios privados, cinco complejos y un barrio ciudad (Villa Angelelli). En tanto, en el noroeste se radicaron 28 barrios, 15 countries y 10 complejos. En estas dos zonas de la ciudad están 29 de los 35 barrios privados construidos en la última década; y sólo se radicó apenas un barrio ciudad. 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).

En cuanto a los barrios ciudades propuestos por el Gobierno provincial, la mayoría está en el noreste y en el sudeste. En cambio, en estas dos zonas hay sólo dos barrios privados y un solo complejo de edificios.

La otra zona de la ciudad que creció fue el sur, se vió favorecida por el Centro y Nueva Córdoba. Son dos grandes polos de densificación, con fuerte atracción para el sector estudiantil. El otro factor que provocó el crecimiento hacia el sur fueron los cambios normativos que favorecieron lotes más chicos, Y algunos polos, como el Jockey Club o el golf, que se fueron rodeando de urbanizaciones.

En general la ubicación de countries y barrios ciudades se da claramente en función del valor de la tierra. La inversión de capital se realiza donde más se valoriza. El Estado hace inversiones magras en tierras pobres, en una estrategia de aislamiento de pobres, que se realiza consciente o inconscientemente.

Si analizamos el fenómeno en la extensión metropolitana se observa que en un radio de más de 10 kilómetros desde el centro de la ciudad se concentran casi mil hectáreas de nuevas urbanizaciones. La autopista a Villa Carlos Paz se ha consolidado como el nuevo corredor inmobiliario, seis emprendimientos inmobiliarios suman 951 hectáreas de nuevas urbanizaciones que quieren competir con el noroeste de la ciudad.

Este crecimiento ha permitido que el valor en dólares de la tierra se triplicara desde 2003 hasta la actualidad, un terreno que en 2003 valía 50 mil dólares ahora se ubica en 150 mil dólares y más, según su ubicación. La mayor parte de estos emprendimientos tiene una ocupación inferior al 30 % pero casi un 60% de los lotes ya está vendido. Para los usuarios, hay cuestiones que son fundamentales, entre ellas la proximidad a la ciudad de Córdoba y el fácil desplazamiento al lugar de trabajo. Si bien la dinámica de estas urbanizaciones todavía es lento, se está en el inicio de un ciclo de crecimiento.

Hay otras cuestiones que incidieron en el crecimiento de éste fenómeno: un creciente deseo de vivir en entornos con más verde y naturaleza, la búsqueda de mantener cierto nivel social y, más recientemente, y paradójicamente la dificultad de sectores de medianos recursos para encontrar un vivienda accesible en la Capital.

Por otro lado, desde el punto de vista normativo, se acentúa la segregación, en la ciudad de Córdoba rige la ordenanza 8.606 que regula las condiciones que deben cumplir los countries, pero nada dice de los "barrios cerrados", rótulo sin existencia legal. Para el municipio son como, barrios abiertos, aunque se vendan con alambradas y promesas de mayor seguridad.

En los municipios vecinos a la Capital, la superposición de normas o la ausencia de un marco que regule la urbanización de amplias zonas rurales o serranas facilitaron el boom inmobiliario impulsado por el sector privado. El gobierno provincial, a través del Instituto de Planificación del Área Metropolitana (Iplam), elaboró un proyecto de ley de uso de suelo que contempló, entre otros aspectos, esta situación que intenta homogeneizar la variedad normativa. La iniciativa, consensuada con 15 municipios del área metropolitana, fue convertida en ley (9841/10) en setiembre de 2010.

Los complejos habitacionales cerrados generaron nuevos desafíos urbanos, a la vez que respondieron a la demanda de un sector de la población, alta ocupación de suelo, alto impacto ambiental, presión en la infraestructura y fuerte segregación social son algunas de las consecuencias que trajo aparejado este fenómeno.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- ARROYO, Mercedes (2001) "La contraurbanización: un debate metodológico y conceptual sobre la dinámica de las áreas metropolitanas". Revista. Scripta Nova, Barcelona: Universidad de Barcelona, 2001, N°97, p 1-30 [www.ub.es/geocrit/sn-97.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn-97.htm)
- CHAMPION, A.A.G. (1988) "Counterurbanization: the British experience". Geographical perspectives, Salt Lake (U. S.): University of Utah, N° 61, p 15-29
- ANGELET CLADELLAS, J. (2000) "La descentralización del empleo y de la residencia en las Áreas Metropolitanas de Barcelona y Madrid. Efectos sobre la movilidad urbana". Urban n° 4, 2, p. 124-144.
- BERRY, B.J.L. (1976) "The counterurbanization process: Urban America since 1970". In BERRY, B.J.L. (Ed) (1976) Urbanization and Counterurbanization. Beverly Hills, CA: Sage, , p. 17-30.
- BERRY, B.J.L. (1981) "Comparative Urbanisation. Divergent Paths in the Twentieth Century". London, Mac Millan Press,.
- CHAMPION, A.G. (Ed.) "Counterurbanization: the changing Pace and Nature of Population Deconcentration". London: Edward Arnold, 1989, p. 241-2.
- ARRAZCO PÉREZ, GUSTAVO ( 2007) "Despoblamiento, deterioro y cambio de rol. Comuna de Santiago. 1930-1990". Artículo.
- CICCOLELLA, (1999) "Globalización y dualización en la región metropolitana de Buenos Aires. Grandes inversiones y reestructuración socio-territorial en los noventa" en Revista EURE Vol.XXV No 76, pp.5-27
- DE MATTOS, Carlos, (2001) "Metropolización y suburbanización" EURE (Santiago), [on line] mayo 2001, vol27, no.80 , p.5-8 Disponible: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250)
- INDEC Censos 1970,1980,1991,2001,2010; Censo provincial 2008..
- JANOSCHKA, (2002) "Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?", Cabrales, L. F. (ed.), Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, 287-318.
- MARENGO, CECILIA (2001) "Urbanizaciones privadas en el marco de los procesos de reestructuración metropolitana: el caso de Córdoba, Argentina" en Globalización, Forma urbana y Gobernabilidad. Ed. Falú & Carmona, UNC – TU Delft
- MARENGO CECILIA, (2001) "La producción del espacio residencial en la periferia urbana: las contradicciones que el modelo expresa". Ponencia presentada al Seminario Internacional "La Interdisciplina en el Ordenamiento Territorial. Planificación estratégica y Medioambiental". Mendoza, 9-11 de Abril de 2001. Universidad Nacional de Cuyo.
- MARENGO, C.; PERALTA, C.; LIBORIO, M. y OTROS (2005) "La producción del espacio residencial en la periferia urbana de Córdoba. Oportunidades y Debilidades para una ciudad sustentable". En Investigación y Desarrollo 2003 "Arquitectura y Sociedad". Secretaría de Investigación. Faud. UNC. ISBN 950-33-05152. (Con referato)
- PERALTA, C. (2007) "Demanda habitacional y políticas públicas en Córdoba". Título del libro: Ciencia y Tecnología para el hábitat popular. Construcción y participación el conocimiento. Editores del libro: Ortecho Enrique;

- Peyloubet, Paula; De Salvo Laura. Editorial: Bibliográfica de Voros S.A. Capital Federal.
- PERALTA, C. (2007) "Migraciones internas y destinos urbanos. Evolución del saldo migratorio de la Ciudad de Córdoba. 1914-2001" Revista: IX Jornadas de estudios de población. Aepa. (Revista con arbitraje internacional). Volumen: IX. Páginas: 5 de 141.
- PERALTA, C. (2006) Capítulo de libro. "La ciudad periurbana. Discusiones sobre el crecimiento periférico de la ciudad y su espacio público". En MARENGO Y OTROS "El crecimiento periférico de la ciudad de Córdoba. Cuestiones sobre Hábitat Urbano", ISBN
- PERALTA, C. (2004) "Contraurbanización o urbanización revertida. El caso de Córdoba. Argentina". IV Jornadas de Encuentro Interdisciplinario y de actualización: "Las Ciencias Sociales y Humanas en Córdoba". FF.yH. UNC. ISBN 950-33-0465-2. (Con referato)
- PERALTA CAROLINA (2003) "Urbanización y redistribución espacial de la población de la Provincia de Córdoba. 1914-2001". Ponencia presentada a las VII Jornadas de Estudios de población. Aepa 2003.
- MARENGO, C.; PERALTA, C. Y OTROS (2004) "Marcos conceptuales para una definición metodológica en la producción del espacio residencial en la periferia en el contexto de los años '90" en II Jornadas de Investigación. Faud. UNC. ISBN (950-33-0516-0) (Con referato)
- PERALTA, C. (2004) "Periferización de la Población urbana de la ciudad de Córdoba" Revista Temas de Ciencia y Tecnología. UNC. Investigaciones de la Secyt 2002-2003. (Divulgación) Agencia de noticias Rena Servicio Semanal de Noticias. "Viviendas deshabitadas en Córdoba un fenómeno en aumento". Por Carolina Peralta. Buenos Aires, 11 de noviembre de 2011. [http://www.renanews.com.ar/noticias\\_emergencias-](http://www.renanews.com.ar/noticias_emergencias-)
- VINING, D.R. STRAUSS, A. (1977) "A demonstration that the current deconcentration of population in the United States is a clean break with the past". Environment and Planning, 1977, nº 9, p. 751-758.