

# Densificación urbana y mercado inmobiliario<sup>15</sup>

## Características del proceso de densificación

### “Bloques, casonas y torres countries” en Córdoba 2003-2018



Pablo Ávalos

Palabras clave: Densidad Urbana, Mercado Inmobiliario

#### Introducción

En las últimas cuatro décadas, Córdoba estuvo caracterizada por su extensión urbana, en baja densidad, fragmentada y por vivienda unifamiliar (Díaz & Secretaria de Desarrollo Urbano, 2010; Marengo, 2013; Peralta, 2003). Sin embargo en 2001 emerge la densificación de áreas y corredores peri centrales, intermedios y periféricos<sup>16</sup> operados por desarrolladores inmobiliarios<sup>17</sup>. Quienes ofrecen viviendas multifamiliares organizadas en bloques, tiras, y torres, que reciben nombres comerciales como casonas, *housing*, torres *country*, condominios, entre otros. De ese modo el principal interrogante que propone esta ponencia es ¿Cuáles son las principales características del proceso de densificación urbana en Córdoba, entre 2003-2018?

Siendo el objetivo describir el proceso de densificación urbana, a partir de una investigación descriptiva y exploratoria, con una metodología de variables cuali-cuantitativa para establecer las características del fenómeno en Córdoba. Para ello se

---

<sup>15</sup> Esta investigación es parte de la producción de tesis de Maestría “Densificación vertical. Disrupciones de las torres country en Córdoba. El caso del corredor Colón 2003-2018”, Arq. Pablo Avalos, dirigida por Dra. Carolina Peralta, financiada por la Secretaria de Ciencia y Técnica SECYT UNC

<sup>16</sup> El ejido urbano de la ciudad es dividido por la Secretario de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Córdoba en áreas: central, peri central, intermedia y periférica

<sup>17</sup> La designación desarrollador inmobiliario es una traducción al *real estate developer* o *developers*, es un coordinador de actividades y roles entre los diversos actores del emprendimiento inmobiliario entre ellos inversionistas, constructores, propietarios, etc.

relevan 45 emprendimientos inmobiliarios de vivienda colectiva cerradas<sup>18</sup>-proyectados y construidos en 2003<sup>19</sup> y 2018- organizados en bloques, tiras y torres<sup>20</sup> - analizando cinco variables: 1) Periodo de construcción y análisis de inversión económica; 2) Localización urbana 3) Densidad residencial neta y edificabilidad 4) Tipo de segmentación socio-económica y 5) El valor del m<sup>2</sup> de los emprendimientos. Desarrollándose en esta ponencia las dos primeras. Se utilizan fuentes primarias y secundarias como diarios locales, sitios web especializados en negocios y marketing, avisos clasificados y páginas web de las desarrolladoras urbanas. Así también de organismos estatales<sup>21</sup>.

### **Sobre la densificación<sup>22</sup> y densidad urbana**

Desde lo físico espacial, la densificación es la acción de agregar elementos a una unidad de superficie para hacerlo más denso. Implicará una transformación en la forma física de la unidad determinando más elementos juntos entre sí, modificando su densidad. Cooper & Boyko, (2012) afirman que la densidad es comúnmente entendida como magnitud que mide el número de elementos en una determinada zona o unidad de superficie, éstos pueden ser viviendas, habitantes, equipamientos urbanos, espacios verdes, etc. Otras investigaciones (Amphoux et al., 2001; Berghauser Pont & Haupt, 2009; Boyko & Cooper, 2011; Churchman, 1999; Rapoport, 1975; Touati, 2015) suman a esta definición, y proponen otras a la vez problematizan una re conceptualización sobre la densidad su teoría y método de medición. En definitiva esto evidencia diversas definiciones aparentemente dependientes del uso relacional, la disciplina de abordaje y el marco contextual, lo que implica conocer su epistemología y ontología.

A primera vista, el concepto de densidad es maravillosamente atractivo para los planificadores. Es un objetivo, cuantitativo y, por sí mismo, término neutral. Sin embargo...es un concepto complejo. Parte de la complejidad es inherente a la naturaleza de los fenómenos asociados con la densidad, pero otra parte proviene de las diferentes formas que se define la densidad y utiliza en diferentes países y diferentes disciplinas" (Churchman, 1999)

Con este marco, la revisión conceptual y analítica de Cooper & Boyko, (2012) permite encuadrar las características del proceso de densificación. Los autores abordan más de

<sup>18</sup> Cerradas por un cerco físico virtual u opaco con accesos controlados por seguridad privada, denominadas comercialmente como casonas, *housing*, torres *country*, etc., - Característica nombrada según normativa urbana como Urbanizaciones residenciales especiales (URE) Ord. 8606

<sup>19</sup> La elección del periodo de estudio de 15 años, refiere en 2003 al inicio de ejecución del primer conjunto de Torres *country* Parque Milénica I, por el Grupo Dinosaurio, localizado en el Barrio Cerro Chico área intermedia de la ciudad, posteriormente se construyó Parque Milénica II.

<sup>20</sup> La selección se hizo contemplando los siguientes aspectos de los tipos: las torres serán contempladas como tal cuando superen los 9 pisos de altura, organizadas en torre aislada u conjunto de torres, donde la dimensión de altura sea la que predomine por el largo y ancho. Los bloques u tiras zona aquellos de hasta 5 pisos en el cual predomina la forma apaisada, y superaran los 5.000m<sup>2</sup> cubiertos.

<sup>21</sup> Instituto de Estadísticas y Censos INDEC, el portal de datos públicos de la Municipalidad de Córdoba y sus dependencias Dirección de Planeamiento Urbano, la Dirección de Catastro, organizaciones no gubernamentales como la Cámara de Desarrollistas Urbanos de Córdoba CEDUC, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Córdoba, el Foro de la Construcción Privada de Córdoba y la Cámara Argentina de la Construcción.

<sup>22</sup> La densificación es una de las formas básicas del crecimiento urbano, puede ser en sentido vertical u horizontal, en ambos casos refiere a la intensificación del uso y ocupación del suelo en relación a los indicadores urbanos permitidos

veinte definiciones desde siete dimensiones. De ellas, interesa densidad residencial neta<sup>23</sup>; dimensión de la forma construida; útil para medir el incremento de unidades de viviendas. También se elige la dimensión social, para indagar el contexto cultural y demográfico, respecto a lo organización se elige gobernanza, negocios (inmobiliarios) y economía.

Análisis inserto en el marco de una ciudad mercantilizada, un espacio de valor de cambio y de acumulación económica y financiera. Harvey (2013) afirma que la urbanización desempeña un papel crucial en la absorción del excedente de capital, y lo ha hecho a una escala geográfica cada vez mayor. Verificando una tendencia a la mercantilización y privatización de lo urbano (Pradilla Cobos, 2014). Para ello la relación con los desarrolladores inmobiliarios ha sido fundamental. Cuenya & Corral (2011) los categoriza como el empresarialismo, una forma de regulación política y social que acompaña nuevos procesos de reestructuración de las economías capitalistas. Siendo tres sus principios básicos 1) la alianza “público – privado” esta combinación de recursos privados con capacidades gubernamentales es útil para atraer financiamiento externo, nuevas inversiones directas, o nuevas fuentes de empleo; 2) alianza con lógica empresarial, pudiendo ser especulativa y emprendedora a la vez, y 3) economía centrada en la política del lugar y no en la del territorio, lo que puede implicar beneficios en el lugar de implementación del proyecto y no en escalas territoriales como metropolitanas o regionales.

### **La densificación urbana en Córdoba, 2003-2018**

El proceso de densificación a partir de lo relevado es analizado desde la dimensión de la forma construida (volumen edificado). El relevamiento determina una casuística de 45 emprendimientos de viviendas multifamiliares denominados comercialmente *housing*, torres *country*, condominios y otros (Tabla1).

Según los datos se incorporan 26.409<sup>24</sup> nuevas viviendas. Incorporando densidades residenciales netas<sup>25</sup> variables; desde 38,8 viv/ha (Chateau Village) hasta 1733,3 viv/ha (Torre Duomo). Los valores intermedios representados en un 40% de la muestra van desde los 200 a las 500 viv/ha. Lo cual son valores adecuados y se considera optimo 60 viv/ha (Rueda, 2008).

En relación a la dimensión social, el crecimiento demográfico entre 2001 a 2010<sup>26</sup> fue a una tasa media anual fue de 3.54, implicó 30.712 nuevos habitantes (Peralta & Liborio, 2014) confirmando un crecimiento a tasa decreciente y un paradójico aumento del parque habitacional por gestión inmobiliaria. Para comprender esta particularidad se aborda el contexto cultural (desde lo político y social en relación con la gobernanza, los negocios inmobiliarios y la economía nacional y local, caracterizando periodo de construcción y análisis de inversión económica, así también la localización de los emprendimientos, aspectos característicos de la densificación en Córdoba.

---

<sup>23</sup> Acción de densificar. Lo que implica agregar unidades iguales a una determinada área u superficie, por ejemplo unidades de vivienda. Pudiendo ser la densificación vertical u horizontal, por sustitución tipológica u ocupación de lote vacío.

<sup>24</sup> Contemplando las construidas finalizadas, las proyectadas y en construcción del relevamiento.

<sup>25</sup> La superficie efectiva neta del lote, sin contabilizar calles, equipamientos, espacios verdes u otros.

<sup>26</sup> En 2001 la población de Córdoba fue 1.284.582 hab., en 2010 fue 1.315.294 hab, fuente INDEC 2010.

## 1) Periodo de construcción y análisis de inversión económica

El análisis está dividido en dos estacionalidades 2003-2010 y 2011-2018. La primera desde puede denominarse el *boom* inmobiliario, la segunda como recesión y paulatina “agonía” de la vivienda mercancía como resguardo económico y financiero.

Posterior a la crisis de 2001, se registra un “boom” inmobiliario en viviendas, en particular multifamiliar<sup>27</sup> (Tabla 2) y de producción inmobiliaria, sirviendo como resguardo de valor<sup>28</sup>, capitalización y renta líquida individual (Satulovsky, 2012) apalancado según IERIC (2005) por tres vías, la primera proveniente de fondos atrapados por el “corralón”<sup>29</sup>; la segunda vinculada al dinero circulante por fuera del sistema bancario; es decir el que quedo exento del corralito, y la tercera en relación a fondos líquidos provenientes del sector agroexportador e industrial favorecido por los altos precios de las *commodities* a nivel global y por la ganancia en el proceso devaluatorio. Así los datos del relevamiento evidencian la inversión de 21 emprendimientos inmobiliarios por más de U\$S 650 millones de dólares, en 650.000 m2 cubiertos construidos (Tabla 3). Incorporando 8507 unidades habitacionales. En definitiva este periodo (2003-2010) está caracterizado por un aumento en el parque habitacional, con viviendas de altas prestaciones arquitectónicas, paisajísticas y urbanas.

A partir de 2011 a 2018, se relevan 25 emprendimientos de los cuales un 36% está ejecutado y habitado. Respecto a los metros cubiertos construidos se duplican respecto al 2003-2010, pero no están construidos en su totalidad. La inversión en dólares asciende a los U\$S 2.191.184.361, siendo el triple del periodo anterior. Ante lo expuesto y en comparación con el ciclo anterior, este periodo está caracterizado por la recesión económica en el país, la construcción (Índice Sintético de la Construcción ISAC INDEC30) (Figura 4) y la producción inmobiliaria, así puede verse la disminución del PBI de Córdoba (Figura3). Registrando la paralización de proyectos y quiebra de desarrollistas urbanas, según los datos relevados de estadísticas<sup>31</sup> estatales y

<sup>27</sup> La producción de viviendas del tipo multifamiliar serán las que aportaran mayor peso en la producción de m2 con uno de los picos más altos en 2007, y seguido por el pico en 2015. En 2007 la producción alcanza los 1.357.933,26 m2 producidos, de los cuales 943.984,54 corresponden al tipo vivienda, y el resto a otras tipologías (Foro de Construcción Privada de Córdoba, 2015).

<sup>28</sup> Ante un mercado financiero carente de confiabilidad, la demanda inversora y con capacidad de ahorro deciden no colocar sus activos en bancos y apuestan a los inmuebles a pesar de su caída de precios post crisis de 2001. Sin embargo su recuperación en valores de dólar lo convierten en una atractiva capitalización con rentabilidad

<sup>29</sup> Corralito y corralón, entendiéndose por corralito las limitaciones a la extracción de efectivo de los bancos, sin cambiar las demás condiciones de los depósitos, y por corralón al cambio de las demás condiciones, como plazos o moneda de denominación. En el caso de los fondos en corralón estaban habilitados compra de inmuebles

<sup>30</sup> El ISAC mide la actividad de la construcción en base a los insumos utilizados. El indicador incluye ocho insumos básicos: cemento, hierro redondo para hormigón, revestimientos cerámicos, pinturas para construcción y uso doméstico, vidrio plano, ladrillos huecos, asfalto y tubos de acero sin costura. El ISAC tiene periodicidad mensual y refleja la actividad de la construcción tanto en el sector público como privado. Si bien el seguimiento de la producción del sector mediante este método es parcial, puede considerarse al ISAC como una primera aproximación a la realidad. Elaborado por el INDEC.

<sup>31</sup> La investigación toma datos de Instituto de Estadísticas y Censos INDEC, del departamento de investigaciones de la Fundación de Estudios para Desarrollos Inmobiliarios FEDI, del Instituto de Estadística y Registro de la Industria de la Construcción IERIC a partir de los informes anuales de situación y evolución de la construcción, de la Cámara Argentina de la Construcción CAMARCO y sus documentos sobre el

organizaciones del rubro construcción e inmobiliario. En este periodo la rentabilidad es mayor en bonos, acciones y fondos de inversión en el mercado financiero.

En esta estacionalidad, la producción se caracteriza por emprendimientos de gran escala, van desde los 50.000 m<sup>2</sup> hasta los 446.000 m<sup>2</sup>, como el caso de Pocito Social Life y ECO Distrito Las Artes. El segundo aspecto es la profundización en concentración de proyectos dirigidos a una demanda inversora de alto poder adquisitivo que aprovecha la devaluación y se capitaliza en “dólares” en inmuebles, son ejemplo de ello Opera Luxury Condominium, Opera Park, Casa Grande Laplace, Alto Paz Tower y Pocito Social Life.

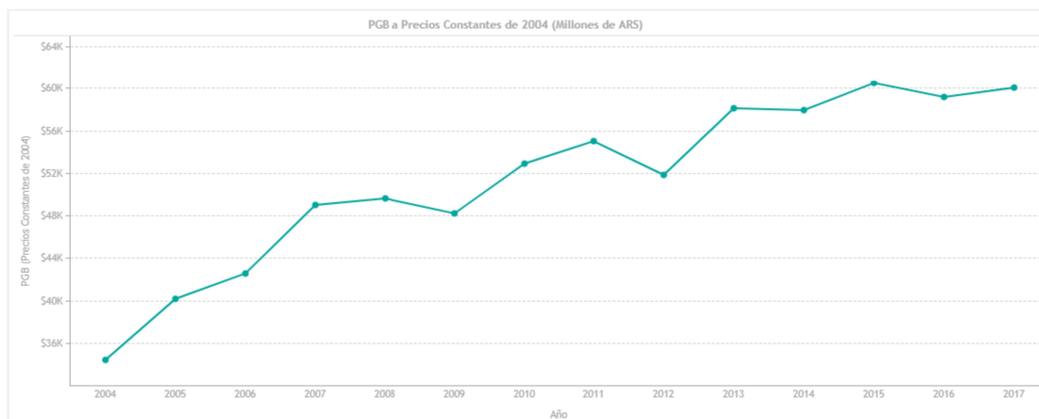


Figura3. Producto bruto geográfico de la provincia de Córdoba, durante el periodo 2004-2017, la curva evidencia el ascenso posterior a la crisis 2001, con una paulatina recuperación hasta el 2017. Fuente: INDEC. Elaboración: INDEC

---

sector. Finalmente se seleccionan dos fuentes de datos a partir de sus informes la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba CEDUC y del Foro de la Construcción Privada de Córdoba.

N°	Conjunto habitacional	Año de Inicio y fin de construcción	Torres (T) / Bloque (B)	Empresa desarrolladora	Demanda dirigida	Cantidad de viviendas	Cantidad de habitantes 2,4hab/viv	Densidad ad viviendas Viv/ha
1	Opera Luxury Condominio	2011-2017	T	PROACO	ABC1	300	720	200,0
2	Opera Park	2018	T	PROACO	ABC1	100	240	50,0
3	Casonas del Norte	2004-2009	B	EDISUR	ABC1	232	556,8	83,9
4	Parque Milenica V Sagrada Familia	2010	T	GRUPO DINOSAURIO	ABC1	97	232,8	81,5
5	Terra Forte 1	2010-2015	T	GAMA SA	C2	450	1080	307,8
6	Terra Forte 2	2012-2015	T	GAMA SA	C2	477	1144,8	391,0
7	Villa Sol	2005-2010	T	GAMA SA	C2	834	2001,6	331,2
8	Ciudad GAMA	2012	T	GAMA SA	ABC1 - C2	4000	9600	250,0
9	LOVE Córdoba	2013	T	INVERCO	C2	990	2376	389,2
10	Altos de Villa Sol	2008-2013	T	GAMA SA	ABC1 - C2	1170	2808	284,0
11	Livette Chateau Córdoba	2012-2017	B	Gaston Marchesini Desarrollos Inmobiliarios / Grupo INARCO	ABC1	89	213,6	90,0
12	Mai Tei Condominio Privado	2008-2010	B	Lomas /Eduardo Malbran	ABC1	87	208,8	82,9
13	Chateau Village	2009-2012	B	Fortune , Layral	ABC1	80	192	38,8
14	Village Plaza	2006-2008	B	Fortune	ABC1	57	136,8	45,5
15	Serrana de Manantiales (en construcción)	2016	T	EDISUR	ABC1	115	276	230,0
16	Pilares de Manantiales	2015	T	EDISUR	ABC1	309	741,6	321,5
17	Casonas de los Arcos (en construcción)	2016	B	EDISUR	ABC1	144	345,6	167,2
18	Sureño de Manantiales (en construcción)	2015-2018	B	EDISUR	ABC1	80	192	103,90
19	Casonas de Manantiales	2015-2018	B	EDISUR	ABC1	112	268,8	83,58
20	Cardinales Alto Panorama	2012	T	GNI	ABC1	560	1344	456,9
21	La Diva de GAMA	2012	T	GAMA SA	ABC1	122	292,8	141,0
22	Parque Milenica I	2001-2008	T	GRUPO DINOSAURIO	ABC1	848	2035,2	530,7
23	Parque Milenica II	2003-2008	T	GRUPO DINOSAURIO	ABC1	339	813,6	99,1
24	Torrentes Casonas (en construcción)	2016	B	EDISUR	ABC1	30	72	90,91
25	Casonas del Cerro	2008-2011	B	EDISUR	ABC1	55	132	41,98
26	Casonas del Sur	2004-2006	B	EDISUR	ABC2	216	518,4	131,71
27	Casonas del Sur II	2015-2018	B	EDISUR	ABC1	213	511,2	145,49
28	Milenica Residencia Universitaria	2006-2010	B	GRUPO DINOSAURIO	C1	534	1281,6	286,94
28	Parque Milenica II Torre VII	2010	T	GRUPO DINOSAURIO	ABC1	136	326,4	
29	Torres Miracielos	2006-2010	T	Romagnoli & Churba		164	393,6	171,9
30	Cardinales Nuevo Suquia	2010	T	GNI	ABC1	613	1471,2	83,2
31	Sonoma Rivera	2009-2015	T	3D Desarrollistas S.A. y TyC SRL	ABC1	172	412,8	554,8
32	CasaGrande Laplace (en construcción)	2016	T	DYCSA	ABC1	45	108	44,3
33	Housing Sureño	2008-2010	B	ALVEAR SA	C1	48	115,2	192

34	Harmonie Chateau (en construcción)	2016	B	GRUPO CANTER	ABC1	266	638,4	
35	ECO Distrito Las Artes (en construcción)	2016	T	CORPORACIÓN AMERICA	ABC1	6400	15360	278,3
36	Torre DUOMO	2011-2015	T	EDISUR - Grupo Betania	ABC1	260	624	1733,3
37	Torres del Rio	2010-2015	T	REGGAM	ABC1	315	756	368,9
38	Torres Antigua Cervecería	2010	T	EUROMAYOR-SATSA	C2	1020	2448	473,8
39	Torres Regam Pilay II, III y IV	2009-2013	T	REGGAM-PILAY	C2	1040	2496	336,9
40	Torres Regam Pilay X	2015-2018	T	REGGAM-PILAY	C2	90	216	72,8
41	Torres H	2011-2017	T	Deisar - Electroingenieria	C2	378	907,2	107,2
42	Alto Paz Tower	2017	T	AGM Obras civiles	ABC1	300	720	281,7
43	Cardinales Cofico	2016	T	GNI	ABC2	800	1920	858,1
44	Torres Reggam Crisol	2017	T	REGGAM	ABC1	870	2088	192,4
45	Pocito Social Life	2018	T	PROACO	ABC1	945	2268	1252,3

Tabla 1. Emprendimientos de viviendas, denominados comercialmente housing, casonas, torres country, entre 2003 -2018. Distinguidos por fecha de inicio y finalización de obra, desarrolladores inmobiliarios, demanda a la que va dirigida, cantidad de viviendas que incorpora. Fuentes: Sitios de diarios web online, webs de las empresas desarrollistas. Elaboración propia.

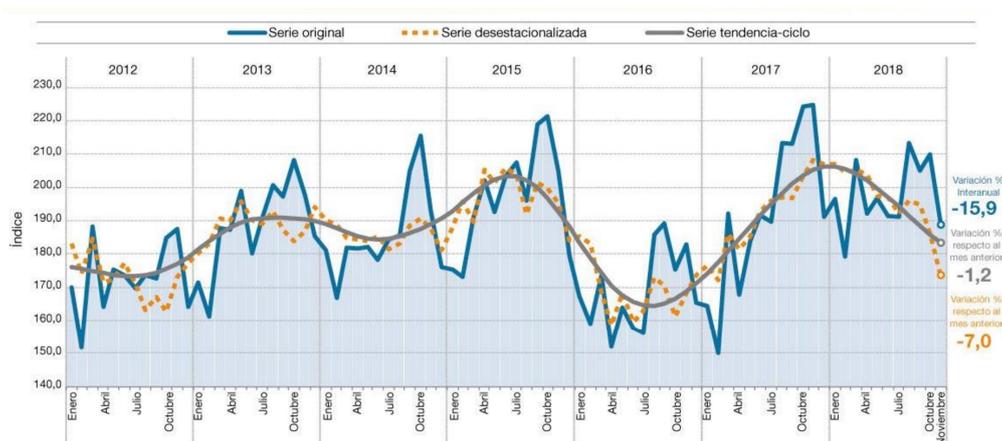


Figura 1. Indicador Sintético de la Construcción (ISAC). Serie original, des-estacionalizada y tendencia-ciclo base 2004=100 en números índice. Periodo analizado enero 2012 a noviembre 2018. Evidencia la caída de puntos hacia 2012 y 2016. Fuente: INDEC. Elaboración: INDEC

PERIODO 2003-2010								
	Conjunto habitacional	Inicio de obra	Fin de obra	Empresa desarrolladora	Superficie cubierta total (m2)	Inversión US\$	Torres (T) / Bloque (B)	Cantidad de viviendas
1	Casonas del Norte	2004	2009	EDISUR	27.000	30.000.000	B	232
2	Parque Milenica V Sagrada Familia	2010	2014	GRUPO DINOSAURIO	21.860	14.000.000	T	97
3	Terra Forte 1	2010	2015	GAMA SA	18.000	35.000.000	T	450
4	Villa Sol	2005	2010	GAMA SA	40.000	20.000.000	T	834
5	Altos de Villa Sol	2008	2013	GAMA SA	110.000	75.000.000	T	1170
6	Mai Tei Condominio Privado	2008	2010	Lomas /Eduardo Malb	8.670	10.000.000	B	87
7	Chateau Village	2009	2012	Fortune , Layral	17.500	23.000.000	T	80
8	Village Plaza	2006	2008	Fortune	16.670	20.000.000	B	57
9	Parque Milenica I	2001	2008	GRUPO DINOSAURIO	17.280	15.552.000	T	848
10	Parque Milenica II	2003	2008	GRUPO DINOSAURIO	23.660	30.000.000	T	339
11	Casonas del Cerro	2008	2011	EDISUR	26.919	30.000.000	B	55
12	Casonas del Sur	2004	2006	EDISUR	26.918	30.000.000	B	216
13	Milenica Residencia Universitaria	2006	2010	GRUPO DINOSAURIO	34.000	24.000.000	B	534
13'	Parque Milenica II Torre VII	2010	2015	GRUPO DINOSAURIO	26.400	44.000.009	T	136
14	Torres Miracielos	2006	2010	Romagnoli & Churba	25.000	40.000.000	T	164
15	Cardinales Nuevo Suquia	2010	2015	GNI	60.000	80.000.000	T	613
16	Sonoma Rivera	2006	2010	3D Desarrollistas S.A.	19.950	12.000.000	T	172
17	Housing Sureño	2008	2010	ALVEAR SA	s/d	s/d	B	48
18	Torres del Rio	2010	2015	REGGAM	36.700	30.000.000	T	315
19	Torres Antigua Cervecería	2010	2015	EUROMAYOR-SATSA	105.000	80.000.000	T	1020
20	Torres Regam Pilay II, III y IV	2009	2013	REGGAM-PILAY	15.450	14.323.607	T	1040
<b>TOTALES</b>					<b>649.977</b>	<b>656.875.616</b>		<b>8507</b>
PERIODO 2011-2018								
21	Opera Luxury Condominio	2011	2017	PROACO	42.000	40.000.000	T	300
22	Opera Park	2018	-	PROACO	45.000	75.000.000	T	100
23	Terra Forte 2	2012	2015	GAMA SA	31.000	35.000.000	T	477
24	Ciudad GAMA	2012	-	GAMA SA	400.000	50.000.000	T	4000
25	LOVE Córdoba	2013	-	INVERCO	143.000	100.000.000	T	990
26	Livette Chateau Córdoba	2012	2017	Gaston Marchesini De	10.000	12.000.000	B	89
27	Serrana de Manantiales	2016	-	EDISUR	15.000	25.477.707	T	115
28	Pilares de Manantiales	2015	-	EDISUR	18.595	s/d	T	309
29	Casonas de los Arcos	2016	-	EDISUR	s/d	s/d	B	144
30	Sureño de Manantiales	2015	2018	EDISUR	s/d	s/d	B	80
31	Casonas de Manantiales	2015	2018	EDISUR	s/d	s/d	B	112
32	Cardinales Alto Panorama	2012	-	GNI	45.300	20.000.000	T	560
33	La Diva de GAMA	2012	-	GAMA SA	s/d	s/d	T	122
34	Torrentes Casonas	2016	-	EDISUR	s/d	s/d	B	30
35	Casonas del Sur II	2015	2018	EDISUR	15200	s/d	B	120
36	Casa Grande Laplace	2016	-	DYCSA	s/d	50.000.000	T	45
37	Harmonie Chateau	2016	-	GRUPO CANTER	s/d	s/d	B	266
38	ECO Distrito Las Artes	2016	-	CORPORACIÓN AMERIC	446000	1.000.000.000	T	6400
39	Torre DUOMO	2011	2015	EDISUR - Grupo Betani	24000	400.000.000	T	260
40	Torres Regam Pilay X	2015	2018	REGGAM-PILAY	8.248	6.414.172	T	90
41	Torres H	2011	2017	Deisar - Electroingenie	22.680	s/d	T	378
42	Alto Paz Tower	2017	-	AGM Obras civiles	29.000	30.000.000	T	300
43	Cardinales Cofico	2016	-	GNI	66.000	73.846.154	T	800
44	Torres Reggam Crisol	2017	-	REGGAM	61.000	73.446.328	T	870
45	Pocito Social Life	2018	-	PROACO	56.000	200.000.000	T	945
<b>TOTALES</b>					<b>1.478.023</b>	<b>2.191.184.361</b>		<b>17902</b>

Tabla 3. Emprendimientos inmobiliarios 2003 a 2018, analizados por estacionalidad, en el mismo se releva superficie cubierta construida, cantidad de viviendas y monto de inversión. Fuente: Datos relevados de las empresas desarrollistas y sitios webs especializados en negocios. Elaboración propia.

## 2) Localización urbana

De la producción relevada, el 60% está en el peri centro, un 38% en área intermedia y el resto en el centro (Tabla 4). Las tendencias de localización hacia los primeros años del proceso en áreas cercanas al centro, posteriormente sobre sectores consolidados urbanamente, servidos excelentemente en infraestructuras y poseedores de prestigio social y económico, como zona norte y noroeste. El mapa (Figura 1) muestra la ocupación de corredores urbanos – Av. Colón y Av. Intendente Ramón Bautista Mestre – fundamentalmente con torres *country*. La zona sur es lentamente ocupada por densificación en bloques y tiras. En ciertos casos los indicadores urbanos han sido intensificados por acuerdo público-privado o por regir sobre ellas normativas especiales de mayor edificabilidad<sup>32</sup>. Verificando en este caso la alianza “público – privado” y la lógica empresarial respecto a la localización (Cuenya & Corral, 2011).

En definitiva la localización de los emprendimientos determina la valorización inmobiliaria. A través de ella se define el tipo de producto (vivienda), segmento (demanda) y valores que el desarrollador propone. Como afirma Abramo (2012) podrá innovar para la diferenciación del stock inmobiliario u optará por una homogeneización del stock residencial, ejemplo hacia un mismo segmento.

## Conclusiones

Ante lo expuesto se plantea una serie de aspectos característicos del proceso de densificación en Córdoba, 2003 a 2018 por desarrollares inmobiliarios.

- La densificación urbana no tiene un correlato con la dinámica demográfica entre 2001-2010 y el volumen edificado de viviendas colectivas
- Lo que se supone que estos emprendimientos se convirtieron en resguardo de valor y acumulación de capital ante la situación posterior de la crisis 2001 fundamentalmente entre 2003 a 2011, a posterior inicia un contexto de recesión económica en la construcción y comercialización de inmuebles
- La localización de los emprendimientos facilito una valorización inmobiliaria localizada en áreas y corredores servidos de excelente infraestructura y caracterizados con prestigio económico y social, como son la zona noroeste y norte. No se observan emprendimientos en zona noreste por ejemplo

A priori la densificación verifica lo que afirma Harvey (2013) la urbanización desempeña un papel crucial en la absorción del excedente de capital. Lo que provoca la mercantilización y privatización del suelo urbano y vivienda. En el marco de una gobernanza del “empresariado” con lógicas emprendedoras pero a la vez especulativas (Cuenya & Corral, 2011).

La densificación urbana es un fenómeno de análisis complejo, a los fines de esta ponencia se eligió abordarla desde el concepto de densidad urbana residencial en la dimensión de la forma construida vinculada a lo social y contextual, con el fin además exponerla no solo como una estrategia de crecimiento urbano, la cual necesita una re conceptualización

---

<sup>32</sup> Estos sectores son considerados áreas de oportunidad de la ciudad construida, con la visión de generar estrategias hacia un modelo compacto, complejo y cohesionado

teórica y metodológica en su aplicación y evaluación para afirmar los beneficios que la misma tiene, sino solamente actúa como una plataforma de valorización económica.

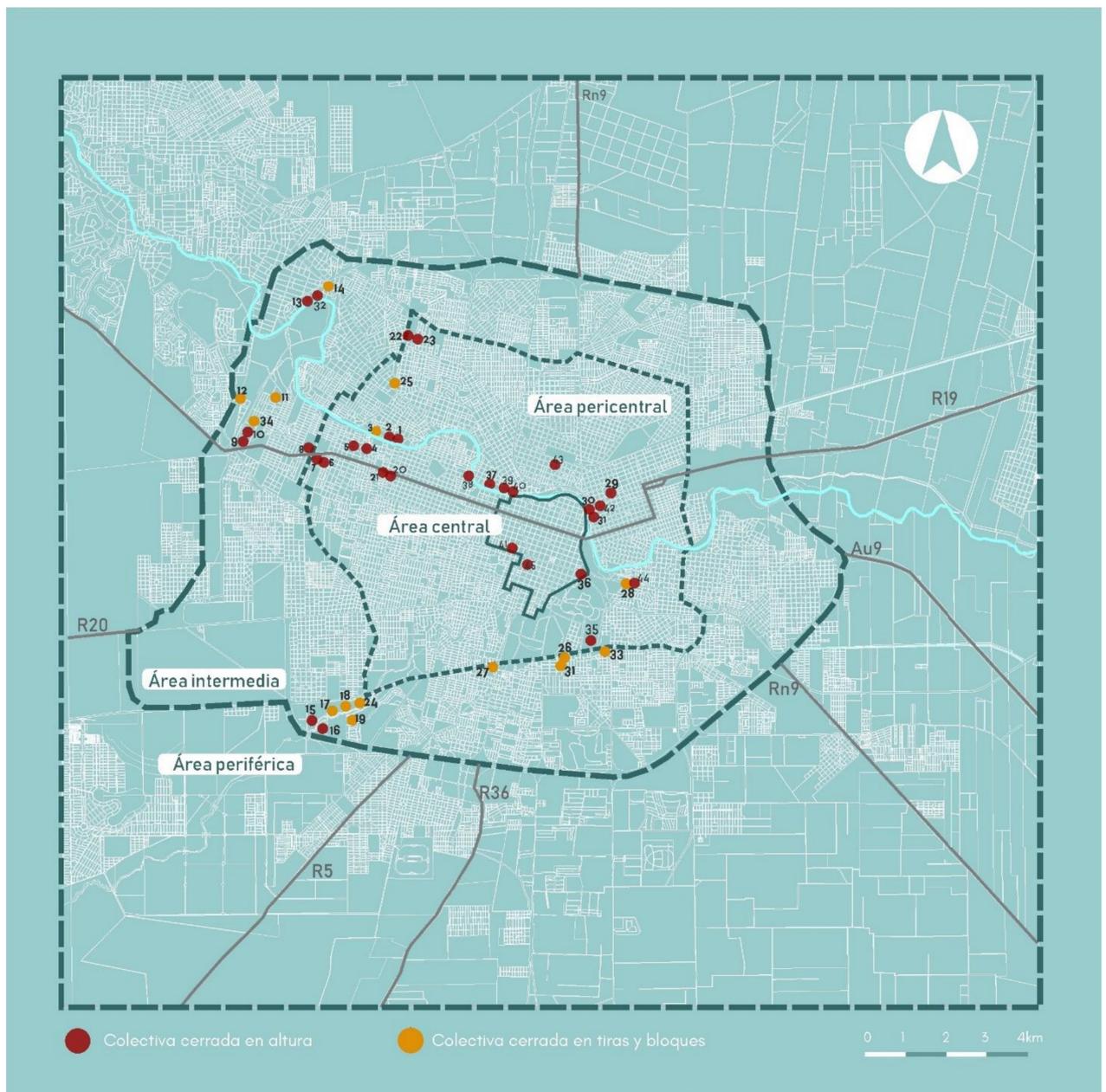


Figura 2. Localización de los emprendimientos de torre, tiras y bloques, ejecutados por desarrolladores inmobiliarios entre 2003-2018. Fuente: Sitio webs de las desarrollistas, clasificados de periódicos digitales y revistas especializadas en negocios inmobiliarios. Base de la Dirección de Planeamiento urbano del Municipio de Córdoba. Elaboración propia

N°	CONJUNTO HABITACIONAL	AÑO DE INICIO Y FIN DE CONSTRUCCIÓN	TORRES (T) / BLOQUE (B)	TAMAÑO DEL LOTE (HA)	AREA URBANA
1	Opera Luxury Condominio	2011-2017	T	1,50	Pericentr
2	Opera Park	2018	T	2,00	Pericentr
3	Casonas del Norte	2004-2009	B	2,766	Pericentr
4	Parque Milenica V Sagrada Familia	2010	T	1,19	Pericentr
5	Terra Forte 1	2010-2015	T	1,46	Pericentr
6	Terra Forte 2	2012-2015	T	1,22	Pericentr
7	Villa Sol	2005-2010	T	2,52	Pericentr
8	Ciudad GAMA	2012	T	16,00	Intermed
9	LOVE Córdoba	2013	T	2,54	Intermed
10	Altos de Villa Sol	2008-2013	T	4,12	Intermed
11	Livette Chateau Córdoba	2012-2017	B	0,989	Intermed
12	Mai Tei Condominio Privado	2008-2010	B	1,05	Intermed
13	Chateau Village	2009-2012	B	2,06	Intermed
14	Village Plaza	2006-2008	B	1,254	Intermed
15	Serrana de Manantiales	2016	T	0,50	Intermed
16	Pilares de Manantiales	2015	T	0,96	Pericentr
17	Casonas de los Arcos	2016-2018	B	0,861	Intermed
18	Sureño de Manantiales	2015-2018	B	0,77	Intermed
19	Casonas de Manantiales	2015-2018	B	1,34	Intermed
20	Cardinales Alto Panorama	2012	T	1,23	Pericentr
21	La Diva de GAMA	2012	T	0,87	Pericentr
22	Parque Milenica I	2001-2008	T	1,60	Pericentr
23	Parque Milenica II	2003-2008	T	3,42	Pericentr
24	Torrentes Casonas	2016	B	0,33	Intermed
25	Casonas del Cerro	2008-2011	B	1,31	Pericentr
26	Casonas del Sur	2004-2006	B	1,64	Intermed
27	Casonas del Sur II	2015-2018	B	1,464	Intermed
28	Milenica Residencia Universitaria	2006-2010	B	1,861	Intermed
28'	Parque Milenica II Torre VII	2010	T		Pericentr
29	Torres Miracielos	2006-2010	T	0,954	Pericentr
30	Cardinales Nuevo Suquía	2010	T	7,365	Pericentr
31	Sonoma Rivera	2009-2015	T	0,31	Pericentr
32	CasaGrande Laplace	2016	T	1,015	Pericentr
33	Housing Sureño	2008-2010	B	0,25	Intermed
34	Harmonie Chateau	2016	B	2,4	Intermed
35	ECO Distrito Las Artes	2016	T	23	Pericentr
36	Torre DUOMO	2011-2015	T	0,15	Central
37	Torres del Rio	2010-2015	T	0,8539	Pericentr
38	Torres Antigua Cervecería	2010	T	2,153	Pericentr
39	Torres Regam Pilay II, III y IV	2009-2013	T	3,087	Pericentr
40	Torres Regam Pilay X	2015-2018	T	1,237	Pericentr
41	Torres H	2011-2017	T	3,527	Pericentr
42	<b>ALTO PAZ TOWER</b>	<b>2017</b>	<b>T</b>	<b>1,065106</b>	<b>PERICENTR</b>
43	Cardinales Cofico	2016	T	0,9323	Pericentr
44	Torres Reggam Crisol	2017	T	4,522438	Pericentr
45	Pocito Social Life	2018	T	0,7546	Central

Tabla 2. Localización de los emprendimientos por sector y área de la ciudad. El sector noroeste alberga el mayor número de torres country. Fuente: Sitios de diarios web online, webs de las empresas desarrollistas.

Elaboración propia

## Bibliografía

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE (Santiago)*, 38(114), 35-69. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Amphoux, P., Grosjean, G., & Salomon, J. (2001). La densité urbaine. *Rapport de recherche IREC*, 142, 1-165.
- Berghauser Pont, M., & Haupt, P. (2009). *Space density and urban form*.
- Boyko, C. T., & Cooper, R. (2011). Clarifying and re-conceptualising density. *Progress in Planning*, 76, 1-61.
- Churchman, A. (1999). Disentangling the Concept of Density. *Journal of Planning Literature*, 13(4), 390-411. <https://doi.org/10.1177/08854129922092478>
- Cooper, R., & Boyko, C. T. (2012). *The Little Book of Density. A Guide to Density in Urban Environments*. Imagination Lancaster.
- 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>
- Díaz, O., & Secretaria de Desarrollo Urbano. (2010). *Programa de Densificación Urbana - Documento Preliminar*. Secretaria de Desarrollo Urbano - Municipalidad de Córdoba.
- Marengo, C. (2013). *Extensión urbana e intervenciones habitacionales: el caso de la ciudad de Córdoba (Argentina)*.
- Peralta, C. (2003). La ciudad periurbana. Discusiones acerca de la extensión urbana y el espacio público. En *La periferia de Córdoba cuestiones sobre hábitat urbano*. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Peralta, C., & Liborio, M. (2014). Redistribución poblacional en la ciudad de Córdoba entre los períodos intercensales 1991-2001 / 2001- 2008. Evaluación de los procesos de dispersión, densificación, gentrificación y renovación. *Revista Vivienda y Ciudad*, 1, 99-113.
- Rapoport, A. (1975). Toward Redefinition of density. *Environment and Behavior*, 7(2).
- Rueda, S. (2008). Plan especial de indicadores de sostenibilidad ambiental de la actividad urbanística de Sevilla. *Gerencia de Urbanismo. Ayuntamiento de Sevilla, Agencia de ecología de Barcelona, Madrid*. Obtenido el, 9(03), 2009.
- Touati, A. (2015). *L'argument de densité, enquête sur l'histoire d'une notion en vogue. Cités territoires gouvernance Pour une transition vers des territoires et des sociétés durables*. [http://www.citego.org/bdf\\_fiche-document-58\\_fr.html](http://www.citego.org/bdf_fiche-document-58_fr.html)