

Cambios y continuidades de los grupos “desarrollistas” y su incidencia en la ciudad de Córdoba, Argentina.

CAPDEVIELLE Julieta.

Cita:

CAPDEVIELLE Julieta (2013). *Cambios y continuidades de los grupos “desarrollistas” y su incidencia en la ciudad de Córdoba, Argentina. VII Jornadas Santiago Wallace de Investigación en Antropología Social. Sección de Antropología Social. Instituto de Ciencias Antropológicas. Facultad de Filosofía y Letras, UBA, Buenos Aires.*

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-063/548>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/evkA/UUm>

Nombre y Apellido: Julieta Capdevielle

Pertenencia institucional: centro de Investigaciones de la Facultad de Filosofía y Humanidades. IDH- CONICET.

CAMBIOS Y CONTINUIDADES DE LOS GRUPOS “DESARROLLISTAS” Y SU INCIDENCIA EN LA CIUDAD DE CÓRDOBA, ARGENTINA.

En el marco de la reactivación económica post crisis del 2001, en la ciudad de Córdoba, cobró relevancia y centralidad el accionar de los distintos grupos “desarrollistas”, quienes disponen de un poder diferencial sobre el espacio. Desde el *enfoque relacional* que nos posicionamos consideramos que la dinámica y transformaciones socioespaciales de la ciudad Córdoba no pueden ser comprendida sin tener en cuenta los intereses, sentidos y estrategias desplegadas por estos grupos. Así, a lo largo del presente trabajo buscamos analizar las continuidades y transformaciones de este sector y su incidencia sobre el espacio urbano. En vistas a la concreción de los objetivos de la investigación utilizamos, desde el punto de vista metodológico, una diversificación y complementación de estrategias para la búsqueda y análisis de la información: consulta y análisis de bibliografía específica, análisis de fuentes documentales, observación participante, entrevistas en profundidad (a informantes claves y otros agentes involucrados en los proceso); análisis de páginas web de las empresas y de diarios.

Introducción

El espacio urbano es un producto social, político e ideológico, resultado del trabajo cotidiano de la sociedad; es un espacio definido, redefinido, moldeado y remodelado por los diferentes agentes sociales que lo disputan y apropian material y simbólicamente en cada momento histórico (Lefebvre, 1969). En el presente trabajo, analizamos una de las formas predominantes de producción del hábitat urbano, centrando la mirada en las prácticas de los grupos “desarrollistas”. Desde nuestro punto de vista, la configuración urbana de la ciudad de Córdoba expresa cada vez más las tramas de los intereses de las grandes empresas de la construcción que se vinculan con el modelo operatorio del capital a nivel local, nacional e internacional. Como sostiene Harvey, la configuración espacial no sería otra cosa que la expresión de la dinámica de acumulación del capital y de la reproducción social Harvey (1997). Es decir, al ser el medio donde se absorben, capitalizan y valorizan los excedentes de producción, la producción de espacio urbano tiene una importancia sustancial para la reproducción ampliada del capital (Harvey, 2007).

Pero además, las formas de apropiación de la riqueza y, en este caso, del territorio se relacionan directamente con el aumento de la pobreza¹ (Cattani, 2008). En definitiva, la explotación, el empobrecimiento y la negación al derecho a la ciudad², a un gran número de pobladores, tiene su contracara en el enriquecimiento de un número muy limitado de personas y, paralelamente, en la pérdida de espacios públicos por el avance de los nuevos productos de consumo habitacional (barrios cerrados, countries, condominios; countries en altura, entre otros). En definitiva, las acciones que cada uno de los agentes producen en el espacio impactarán, en la estructura urbana. En este sentido, consideramos que el presente estudio aporta a la explicación de las relaciones y procesos territoriales existentes en el espacio urbano cordobés a partir del análisis de una de las formas predominantes de producción y reproducción del hábitat urbano: la de los grupos “desarrollistas”. Buscamos, así, analizar los mecanismos y estrategias³ concretas a través de las cuales las grandes y medianas empresas de la construcción buscan incidir sobre los organismos públicos y el espacio urbano.

Cabe agregar que los avances que presentamos en este trabajo son parte de una investigación más amplia cuyo propósito es explicar y comprender⁴ las formas diferenciales de apropiación del espacio urbano Cordobés que ponen en juego familias pertenecientes a distintas clases sociales⁵,

¹ Aunque las ciencias sociales en América Latina hayan producido estudios sistemáticos sobre los sectores dominantes, aún existe un déficit explicativo acerca de los orígenes y la gestión de las fortunas, sobre el modo de existencia social de los muy ricos, y sobre los vínculos existentes entre los diferentes grupos sociales, en otras palabras, sobre las dimensiones relacionales entre los dos polos: riqueza y pobreza. La riqueza sustantiva posee una legitimidad mistificada, y el efecto de poder derivado de ello define condiciones específicas en las relaciones entre clases antagónicas (Cattani, 2008).

² El derecho a la ciudad siguiendo los planteos de Henri Lefebvre “no se trata de un derecho natural, ni siquiera contractual” (Lefebvre, 1976:18). Por el contrario el derecho a la ciudad es el derecho a la vida urbana, renovada, donde tiene prioridad el valor de uso. Se trata de un cambio de práctica social que proponga y justifique la centralidad lúdica, poniendo la apropiación por encima de la dominación. Apropiación, entendida no como propiedad; sino como el proceso según el cual un individuo o grupo se apropia, transforma en su bien, algo exterior (Lefebvre, 1971).

³ Con el concepto de estrategias no hacemos referencia a la búsqueda intencional o premeditada de metas calculadas sino al despliegue actico de líneas de acción objetivamente orientadas que obedecen a regularidades y conforman patrones coherentes y socialmente inteligibles, aun cuando no siguen reglas conscientes o apuntan a metas premeditadas determinadas por un estratega (Bourdieu y Wacquant, 2008).

⁴ Como sostiene Bourdieu (2000a) “comprender y explicar son lo mismo”, ya que la explicación (desde afuera) no puede prescindir del nivel de la comprensión de los fenómenos desde adentro, o sea desde el punto de vista de los agentes que los protagonizan”.

⁵ En la perspectiva teórica en que ubicamos, las clases sociales son construidas como el conjunto de agentes que ocupan posiciones semejantes y que, situados en condicionamientos semejantes y sometidos a condicionamientos semejantes, tienen todas las probabilidades de tener disposiciones e intereses semejantes y de producir, por lo tanto, prácticas y tomas de posiciones semejantes (Bourdieu, 1990:284). Sin embargo, cabe remarcar que como las disposiciones y conductas que las convertirían en un verdadero grupo existen sólo como “probabilidades”, debemos denominar a éstas no clases reales sino clases probables, clases teóricas o clases en el papel. De este modo, las clases sociales son una construcción realizada por el investigador a partir de la distribución desigual de los distintos

como así también, dar cuenta de las lógicas y procesos que subyacen a estas prácticas.

El trabajo de campo realizado hasta el momento se extendió desde abril hasta agosto de 2013. En esta primera etapa, al interior de la metodología cualitativa, recuperamos esencialmente las técnicas de entrevistas en profundidad a directivos, gerentes y dueños de grandes y medianas empresas constructoras de la ciudad de Córdoba. Optamos por el muestreo selectivo, guiando la búsqueda de los agentes por ciertos rasgos considerados relevantes desde nuestra perspectiva teórica-conceptual. Así, dentro de los procedimientos de muestreo no probabilísticos, utilizamos, en algunas oportunidades, la táctica de la “bola de nieve” para acceder a nuevos entrevistados. En suma, reunimos aproximadamente diecisiete entrevistas en profundidad, cuyo tiempo de duración fue muy variable. De las diecisiete entrevistas realizadas, quince pertenecen a empresas miembros de la Cámara de Desarrollistas Urbanos.

La pauta para la realización de las entrevistas fue elaborada respondiendo a nuestro objetivo de investigación. Las áreas temáticas giraron en torno a reconstruir la trayectoria de la empresa, sus emprendimientos y concepción sobre la ciudad, sus vínculos con el resto de las empresas y los organismos públicos.

Asimismo, en un abordaje de nuestro objeto desde múltiples ángulos, triangulamos esos datos con los obtenidos a partir de fuentes secundarias: documentos públicos, diarios, bibliografía específica, fotografías y recorridos por los barrios cerrados y countries.

A continuación nos proponemos, en una primera instancia, abordar las transformaciones urbanas que tuvieron lugar en la ciudad de Córdoba desde 1990, analizando, por un lado, los cambios en los patrones del uso del suelo urbano con el surgimiento de los primeros countries y barrios cerrados de la mano de grandes empresas de la construcción. Al mismo tiempo, abordamos sintéticamente las políticas públicas municipales que acompañaron este proceso. En la segunda parte del trabajo, buscamos analizar las continuidades, transformaciones y estrategias de los

recursos sociales, y, más concretamente, a partir del volumen y estructura del capital (económico, cultural, social y simbólico) y de su trayectoria, considerados en términos relacionales (Bourdieu, 1990). A su vez, en la constitución de esas clases, no sólo es necesario considerar las relaciones objetivas identificables en un espacio social concreto, sino que también es fundamental dar cuenta de las relaciones simbólicas que ellas mantienen entre sí, duplicando de ese modo, la disponibilidad diferencial de los recursos y con ello, las relaciones de fuerza y de lucha. Analizar entonces la dinámica de la reproducción social, supone, en primer lugar, captar su “sentido objetivo”, es decir, la construcción del espacio pluridimensional de posiciones donde se insertan las distintas clases de agentes (en el sentido estadístico y como una estructura de relaciones objetivas) y, en segundo lugar, dar cuenta de los “sentidos vividos” y de las prácticas concretas que esos agentes ponen en marcha (Gutiérrez, 2007).

grupos “desarrollistas” –sin perder de vista la diversidad que existe dentro del empresariado- y su incidencia sobre el espacio urbano.

1.La trayectoria de las empresas inmobiliarias y su incidencia en el espacio urbano

El proceso de reconfiguración social que se inició en 1976 con la puesta en marcha del modelo neoliberal⁶ se materializó en la estructura espacial cordobesa durante la década del noventa. Durante estos años, el negocio inmobiliario adquirió características inusuales, por un lado, con la llegada de inversiones extranjeras directas (Vidal -Koppmann, 2007) y, por el otro, con la fusión de varias empresas. Al mismo tiempo, algunos grupos empresariales modificaron sus productos generando nuevas formas de producción del suelo urbano, predominantemente viviendas de lujo en countries⁷ y barrios cerrados.

“Alvear tiene más de cincuenta años es una empresa viejísima y arranca en realidad apuntando a productos más sociales apuntando a clase media baja este... pero a partir de los noventa es como que gira un poco su perfil de producto con la llegada de los countries y bueno empieza a desarrollar lo que son Las Delicias; Lomas de Carolina; El Bosque; La Rufina; San Isidro, el country Jockey. Un montón de countries de Córdoba, o sea, que cambia totalmente su perfil. En sus primeros décadas vendió loteos en Santa Fe, acá en Bamba, en muchos loteos serranos y apuntando a un segmento más bajo eran épocas en donde había financiamiento, donde el consumidor final compraba en muchísimas cuotas pero bueno... son dos etapas distintas de Alvear. Yo creo que aparece un producto nuevo en Córdoba que es el country y aparece fundamentalmente para cubrir una necesidad de seguridad dentro de lo que era los barrios de vivienda. Y Alvear comenzó concretamente con Las Delicias en Córdoba y a partir de ahí bueno apuntó a un segmento que era muy dinámico con un poder adquisitivo muy alto y este... bueno se focalizó sobre ese producto”. (Entrevista al Gerente General de Alvear, 21/05/2013).

Estas urbanizaciones privadas -Las Delicias⁸ (1991), Lomas de la Carolina (1994); Jockey Club

⁶ Las transformaciones producidas dan cuenta de un cambio en la matriz societal, que arranca con la última dictadura militar, cuyo proyecto económico y social se orientó al desmantelamiento del modelo anterior, apoyado sobre la intervención del Estado, el proteccionismo y la industrialización sustitutiva de importaciones. Pero es a partir de 1989, con la asunción de Carlos Menem, cuando se concreta el pasaje a un modelo aperturista centrado, entre otras cosas, en la reducción de las funciones del Estado a través de la privatización de sus áreas más importantes (Svampa, 2008).

⁷ La historia de los primeros countries en Argentina se remonta a principios de la década de 1930 con la realización del Tortugas Country Club, el segundo fue Hindpu Club, en Don Torcuato, a finales de la misma década. Su gran expansión será a partir de la década de 1970 aunque éstos tenían como finalidad principal ser la segunda residencia vinculada a la práctica deportiva. El desarrollo de este tipo de countries creció hasta los años 1981-1988; a partir de entonces se produjo un fuerte estancamiento del mercado inmobiliario, como consecuencia de la recesión de la económica que siguió a las sucesivas devoluciones del final de la dictadura militar y que se prolonga durante el primer gobierno democrático de 1983-1989. Este estancamiento tuvo su momento de inflexión a comienzo de la década del noventa, cuando se inició el desarrollo de los barrios cerrados que, a diferencia de los primeros countries, se destinaron a primera vivienda (Muxi, 2009). En Córdoba a diferencia de Buenos Aires los primeros countries y barrios cerrados de la ciudad nacen destinados como primera vivienda.

⁸ A fines de 1988 un comprador, un abogado que presidía en San Juan la empresa que posteriormente daría origen al Grupo ECIPSA: Empresa Constructora Inmobiliaria del Plata S.A, una sociedad de capitales sanjuaninos con una

(1995); Valle Escondido⁹ (1998) entre otras- se expandieron en un contexto de notorio aumento de las desigualdades sociales cuyo telón de fondo fueron las reconfiguraciones del Estado¹⁰, a partir del vaciamiento de lo público y la mercantilización servicios básicos (educación, salud, seguridad) (Svampa, 2008).

A nivel local, estas urbanizaciones privadas fueron acompañadas *ex -post* por un cambio en la normativa del uso del suelo urbano. La Ordenanza 8606/93 de la Municipalidad de Córdoba, estableció un reglamento específico para este tipo de “barrios”, que denominó como urbanización residencial especial (URE). Vale decir que este cambio normativa fue sancionado como un paliativo para corregir la situación irregular dada por la puesta en marcha de los primeros barrios cerrados y *countries* de la ciudad (Valdés, 1999). Así, durante el último gobierno municipal de Ramón Mestre (1987-1991), se dictaron la mayoría de las normas urbanas que, con sucesivas modificaciones, hoy perduran en su aplicación. Durante su mandato, se instaló un *modus operandi* que tuvo como eje central el concepto de “áreas especiales” y, junto a él, la posibilidad de “negociar” la aplicación de excepciones en las normas en terrenos de grandes dimensiones.

En síntesis, el período que va desde 1990 hasta el 2001 representa un punto de inflexión en la historia de la ciudad con la incorporación de nuevas lógicas de ocupación del espacio urbano en

gran visión para los negocios. ECIPSA visualizó el negocio del *country* pero se encontró con dificultades para llevar adelante el proyecto teniendo en cuenta que es una empresa extraprovincial y su propuesta era todo un desafío: construir la primera urbanización residencial cerrada del país. Sin experiencias previas sobre el tema, sin legislación marco y con un mercado consumidor aún desdibujado, la firma solicita el asesoramiento de una empresa de marketing. A partir de allí se ideó una estrategia en dos sentidos: por una parte, la asociación con capitales locales conocedora del negocio inmobiliario y por otro, una estrategia de comercialización de carácter exclusiva, selecta y secreta. La consecución de la primera estrategia permitió la asociación con el grupo Roggio, a través de una de sus empresas, *La Morada S.A.* constituyendo ambas *Los Carolinos S.A.* lo que le aseguró el respaldo de una inmobiliaria de gran prestigio—*Alvear S.A.*-, un banco sólido que financie —*Banco del Suquía*-, y una empresa constructora de envergadura —*Benito Roggio e Hijos S.A.* El paquete accionario quedó conformado de la siguiente forma: con el 51% para *La Morada S.A.* y con el 49% para *ECIPSA*, con una inversión inicial del orden de los 10 millones de dólares aproximadamente (Valdés, 1999).

⁹ “Valle Escondido: Este emblemático emprendimiento, fue considerado como el Primer Master Planned Community del país. Localizado a 15 minutos del centro de la ciudad de Córdoba y con una superficie inicial de 300 has., se desarrolló este emprendimiento que fue líder en ventas y aceptación del público; integrado por un total de 1.940 lotes de 600 a 1.000 m². Fue distinguido con el Premio a la Excelencia Inmobiliaria otorgado por la FIABCI”. (Disponible en: <http://www.ecipsa.com/valleescondido.html>).

¹⁰ El Plan de Convertibilidad de mayo de 1991 reactivó —aunque basándose en el aumento de la deuda pública- la industria de la construcción y el mercado inmobiliario, que estaban casi estancados en la década de 1980. A su vez, los créditos hipotecarios, con niveles altísimos de rentabilidad para los bancos (tipos al 16-17%, y en dólares) permitieron el endeudamiento de las familias para adquirir viviendas. Factores que, junto a la caída de las tasas de interés y la incertidumbre bursátil internacional, hicieron que el capital financiero buscara otros rubros de consumo, entre los que se incluyen la vivienda y los productos urbanos (Muxi, 2009).

consonancia con el orden económico global (Svampa, 2008). Al mismo tiempo, la política municipal evidenció profundas transformaciones con la adecuación de escenarios jurídicos, legales, institucionales, políticos, etc. para el desarrollo y beneficio del capital. Los cambios no sólo operaron en la aparición de nuevos usos del suelo urbano, sino que las transformaciones ocurridas modificaron la forma de entender la ciudad, abarcando con el mismo no sólo el aspecto formal, sino también el conjunto de prácticas cotidianas de la población.

La crisis económica de 2001- 2002 supuso el colapso de las bases del proyecto de acumulación económico, social y político del régimen puesto en marcha por golpe de estado cívico-militar de 1976. Régimen que tuvo como característica fundamental transformar la economía argentina en una economía de acumulación financiera y transferencia permanente de recursos al exterior sobre la base de la apertura general de la economía y el endeudamiento estatal (Rodríguez, 2010).

En el 2003, se inició una nueva etapa de acumulación del capital. Mientras que, durante la década del noventa, como sostuvieron varios de nuestros entrevistados, el mercado inmobiliario se financió en gran medida a través de los fondos que provenían de las empresas privadas Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones¹¹ (AFJP) luego de la crisis del 2001 el mercado inmobiliario adquirió centralidad por la absorción de los excedentes productivos del modelo extractivista-rentista (agro-minero)¹².

“¿Qué grupos son los que invierten en Euromayor?”

EO: No, no, instituciones... son particulares, que en una época eran AFJP que tenían autorización para invertir en empresas, compañía de seguros, actualmente como el estado tomó las AFJP en algún porcentaje tenemos al Estado nacional como accionista (Entrevista al Gerente de Relaciones internacionales de Euromayor, 03/05/2013).

“En el año 1995 emitimos la primera obligación negociable con una PYME. Fuimos la primer empresa no financiera, no bancaria, que emitía una OEN, o sea, nos financiamos a través del mercado de capitales, ¿está claro? entonces comenzamos desde ese momento a hacer distintas alternativas de papeles en el mercado de capitales (...) ¿Qué pasa? lamentablemente hoy en día eso no se puede hacer ¿por qué? Porque desapareció prácticamente el volumen del mercado de capitales. El mercado de capitales estaba básicamente sustentando por las AFJP. O sea el gran volumen... Qué pasa las AFJP recibían fondos, ¿está bien? Y debían invertir, una de las inversiones, de las mejores inversiones que

¹¹ A partir de Julio de 1994 entra en vigencia el Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones (SIJP), compuesto por dos regímenes, el antiguo régimen público, organizado por un sistema de reparto y gerenciado por la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSeS), y un nuevo régimen basado en la capitalización individual y administrado por empresas privadas: las Administradoras de Fondos de Jubilaciones y Pensiones (AFJP), cuyo organismo de control y regulación es la Superintendencia de AFJP (SAFJP). A diciembre del 2002, aproximadamente el 80% de los potenciales aportantes había optado por el cambio al régimen privado (Apella y Maceira, 2005).

¹² Al hablar de complejo extractivo-rentista, Féliz y López (2010) hacen referencia a que “...esas ramas se basan fundamentalmente en la extracción de recursos no renovables de manera directa (minería) o indirecta (agricultura y ganadería intensiva). En ambos casos, circunstancias geográficas e históricas hacen que en Argentina esa producción y sus manufacturas primarias (mayoritariamente commodities) generen rentas extraordinarias” (Féliz y López, 2010:2).

podían hacer era tomar securitización de cartera porque eran a largo plazo pensando que las AFJP tenían que trabajar a largo plazo, ¿está bien? Con una muy buena seguridad de pago entonces le interesaba el papel nuestro. Al desaparecer la AFJP el mercado de capitales se achica mucho en el país (Entrevista al Director del grupo ECIPSA, 30/05/2013).

Evidentemente, la inversión en el mercado inmobiliario ofreció y ofrece un refugio seguro al capital y permite su reproducción, siempre acompañado por políticas públicas complacientes. Así, luego de 2003, el mercado inmobiliario se reposicionó y las estadísticas comenzaron a mostrar un aumento constante de la industria de la construcción. (Vidal -Koppmann, 2007). Según los datos de la Dirección general de Estadísticas y Censos de la Provincia de Córdoba mientras que entre 1994 y 2001 se dieron permisos de edificación para 5 millones de m², entre 2002 y 2009 este número ascendió a 8 millones de m² (Cisterna et al., 2012). Con ello, el capital privado se convirtió en uno de los principales artífices de las transformaciones socio- territoriales, produciendo una intensificación de la demanda y utilización del suelo en determinados lugares en relación a su rentabilidad.



Gráfico 1: Complejo en altura, Alto de Villa Sol. Área pericentral.
Fuente: producción propia.



Gráfico 2: Barrio cerrado, Valle Escondido.
Fuente: producción propia.



Gráfico 3: Complejo en altura Ex cervecería, pegado al Río Suquía. Barrio Alberdi, área pericentral.
Fuente: producción propia.



Gráfico 4: Muro de protesta. Barrio Alberdi.
Fuente: producción propia.

En la ciudad, este “boom inmobiliario” produjo la proliferación de edificios en altura que desbordaron los límites del casco céntrico penetrando hacia el interior de los barrios pericentrales. El avance de los proyectos inmobiliarios alrededor del casco fundacional de la ciudad provocó un proceso de recambio poblacional, pérdida del patrimonio arquitectónico y urbanístico, pérdida de la identidad barrial (con la sustitución de valores y prácticas cotidianas tradicionales), desarticulación social dada la nueva situación de anonimato entre los nuevos pobladores. Este proceso redundó en una aguda intensificación de la mercantilización del suelo urbano que consolidó el modelo de ciudad -excluyente y privativa para importantes segmentos de la población- que se venía gestando desde la década de los noventa.

Al mismo tiempo, como mencionamos, desde la década del noventa se expandió un modo de apropiación del espacio centrado en la reproducción de una frontera socioespacial entre el adentro y el afuera. Este “urbanismo de las afinidades” tuvo como protagonistas a los sectores medios y altos, que parten en la búsqueda de las ventajas que garanticen la homogeneidad residencial y una sociabilidad del “entre nos” (Svampa, 2008). Según los datos de la dirección de Catastro de la Municipalidad de Córdoba, en el 2008, las nuevas modalidades residenciales (countries, urbanizaciones rurales, barrios privados en altura y complejos cerrados) ocupan un 28% de la superficie mientras que las urbanizaciones tradicionales, ya sea con o sin plan de vivienda, representan un 56%.

INDICADOR CANTIDAD URBANIZACIONES TRAMITADAS 1985 - 2008¹³

Tipo de urbanización	Hectáreas	%
Planes de vivienda provinciales, municipales, de cooperativas de vivienda y privados	1.647	37%
Urbanización Residencial Especial (Countries) regulados por la Ordenanza 8606/91.	1.074	24%
Loteos sin Plan de vivienda (3)	870	19%
Villas y loteos fraudulentos	452	10%
Urbanizaciones del Plan Nuevos Barrios / Mi Casa Mi Vida del Gobierno Provincial.	282	6%
Urbanizaciones residenciales rurales en la zona N1 de la Ordenanza 8256/8.	93	2%
Complejos cerrados	76	2%
Totales	4.493	100%

¹³ Fuente: Dirección de Catastro, Municipalidad de Córdoba. (2008) “La ciudad de 1984 y la ciudad de 2008. Transformaciones en la ciudad desde 1984, fecha del último revalúo general” Disponible en: [http://www.cordoba.gov.ar/cordobaciudad/principal2/docs%5Ccatastro%5Cla%20ciudad%](http://www.cordoba.gov.ar/cordobaciudad/principal2/docs%5Ccatastro%5Cla%20ciudad%5C)

Estas nuevas formas de producción del hábitat urbano han provocado un conjunto de externalidades negativas (Harvey, 2007) para la estructura urbana. Entre ellas, un creciente uso del suelo para la inversión y el desarrollo urbano de carácter privado que trae aparejado un aumento del costo del suelo, un encarecimiento del costo del vida, una congestión vehicular, una saturación del tendido de infraestructura, escasas ofertas de espacios verdes y públicos en relación a la demanda y el fin del modelo de socialización relativamente mixto o policlasista y un estilo de vida también relativamente heterogéneo (Svampa, 2008).

2. Las estrategias empresariales sobre el espacio urbano

2.1. La conformación de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba

Como mencionamos, el espacio es uno de los lugares donde se ejerce y se afirma el poder (Bourdieu, 2000b). En ese sentido, la configuración del espacio urbano en la ciudad de Córdoba expresa con claridad la trama de los intereses de las grandes empresas de la construcción. Como analizamos, estos grupos comenzaron a tener un lugar predominante en la definición de la ciudad en el marco del modelo neoliberal. En este contexto los grupos “desarrollistas” desplegaron diversas estrategias basadas en una lógica de incremento de las ganancias y la rentabilidad que tendieron a incidir sobre los organismos públicos y el espacio urbano. Entre ellas, destacamos la conformación de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba (CEDUC)¹⁴, en el año 2004, integrada por 45 empresas miembro¹⁵ y 10 socios adherentes. La CEDUC puede ser considerada como una *acción corporativa empresaria*¹⁶ (Dossi, 2012) dirigida, principalmente, al

¹⁴ Según la información disponible en la página web de la CEDUC la misma se define como una “asociación civil sin fines de lucro cuyo principal objetivo es la promoción, progreso y protección de la actividad desarrolladora urbana privada, de las industrias vinculadas, de los intereses profesionales de sus asociados y del armónico desarrollo económico y social de la provincia”. (Disponible en: <http://www.ceduccba.com.ar/>)

¹⁵ Las empresas miembro son: 3D Desarrollistas; Alvear S.A.; Arinco desarrolladores; BGT S.A. Buglioti desarrolladores; Bruna & Allende Posse desarrollistas; By Best developers; Centauros desarrollos; Condes S.A: constructora desarrollistas; DYCSA; EdiliciaSuez; EISA; Elyon; Euromayor; Fortune International; Gama; Galp inversiones; Grupo Alto; Grupo Betania; Grupo Celsus; Deisar; Grupo Dinosaurio; Grupo Ecipsa; Grupo Edisur; Grupo Miterra; Grupo Proaco; Grupo Vespasiani; GNI; Ingenieria SRL; Ing. Jorge Glageil; Inverco; Invertia desarrollos S.A; Invisa; JENA S.A; L&C construcciones; Lafallate; Marchesini y Ruscullada; Maluf & Asociados; Novillos & Asociados; Peatonal S.A.; Prismas Construcciones S.R.L; Tierra Urbana; Tierra y construcciones; Tomas Grozolli e hijos; Volterra. (Disponible en: <http://www.ceduccba.com.ar/>)

¹⁶ Con el concepto de acción corporativa empresaria nos referimos a un tipo de acción política y subtipo de acción colectiva, que se construye en el seno de las organizaciones empresarias que apunta a unificar posiciones divergentes y en muchas oportunidades contradictorios para luego expresarlas mediante la acción política, en forma homogénea y consensuada en el plano político-institucional (Dossi, 2012).

Estado, buscando presionar para obtener respuestas institucionales a las principales demandas de los grupos empresarios. En este marco, la CEDUC sostiene dos objetivos centrales: “1- Contribuir al desarrollo armónico de la actividad de proyectos inmobiliarios y urbanísticos e interactuar con los poderes públicos y entidades privadas en todo cuanto contribuya al progreso de la misma. 2- Participar activamente en manifestaciones públicas y/o privadas relacionadas con la actividad de desarrollo de emprendimientos inmobiliarios en todos sus géneros”. Y entre las líneas de acción figura la “participación en el análisis de toda normativa que involucre la actividad, en las distintas etapas del proceso (promoción, sanción, modificación o derogación)” (<http://www.ceducba.com.ar/>).

Como sostiene Beltran (2001), una de las características centrales de los grupos de poder remite a la manera en que éstos se relacionan con el Estado, sobre todo a partir de la posibilidad de acceder a los espacios privilegiados de decisión y a la capacidad de presión que poseen algunas de sus corporaciones.

“Hace nueve años surge la CEDUC como una cámara empresarial gremial, digamos... que para agrupar a todos los desarrollistas (...) En función del año, hace nueve años, o sea en el 2004 en el gobierno del Dr. Juez, por problemas que empezaban a haber muchos problemas por interpretación de las ordenanzas, por problema de la sanción de nuevas ordenanzas, inconvenientes en la construcción que sufría cada desarrollista, entonces por una idea conjunta de un grupo de empresas se forma la CEDUC hace nueve años. (...) El objetivo con la que surge, el primer objetivo, el primero que no quiere decir que sea el único, es definirse como una cámara empresarial gremial para que la unión de todos los asociados nos dé más fuerza y más este... más credibilidad, mayor presión sobre para... defendernos de los problemas que teníamos con la interpretación de la ordenanzas municipales, las aplicación de las ordenanzas, la creación de nuevas ordenanzas, etc., etc., todos problemas relacionados con la posibilidad de construir, ¿no cierto? Eso en primer lugar. En segundo lugar, otro de los objetivos fue contribuir con, de manera explícita al crecimiento de la ciudad, en forma ordenada, haciendo nuestro aportes, en la Cámara a pesar de que tiene nueve años hay socios que tienen más de cuarenta años de experiencia de desarrollo de la ciudad conocen mucho, conocen mucho de los problemas que tiene la ciudad, entonces con ellos estamos haciendo aportes, **trabajando de forma conjunta con las autoridades municipales para la redacción de nuevas ordenanzas, este... porque si la ordenanza se redacta sin tener el consenso de los actores principales que son los desarrollistas son ordenanzas que no se van a poder aplicar, no tienen estabilidad. Son los dos objetivos principales. (Entrevista al Presidente de la CEDUC, 23/05/2013).**

“Muchas veces yo creo que el desarrollista peca de demagogo tratando de darle la razón a la gente cuando muchas veces la gente no tiene la razón porque **la gente en todo caso es la que menos sabe de desarrollo urbano. Los que más saben de desarrollo urbano en todo caso son los especialistas de organismos públicos que para algo los han puesto en lugar de decisión sobre el desarrollo urbano de la ciudad, generalmente son arquitectos, ingenieros, gente que ha estudiado sobre el tema y los mismos desarrollistas y creo que la gente se equivoca (...)” (Entrevista al Gerente comercial del Grupo PROACO, 29/05/2013).**

Como se desprende de los objetos de la CEDUC y de los testimonios de nuestros entrevistados las empresas se adjudican explícitamente su “legítima” capacidad de intervenir en las decisiones

públicas sobre el uso del espacio sustentado, en un conocimiento específico del que el resto de la población está desprovisto. En este sentido, la CEDUC se constituye como un agente colectivo que surge para presionar al Estado y negociar con él en torno al uso y control del espacio urbano. En este marco, la concertaciones público-privadas entre el Ejecutivo municipal y los grupos desarrollistas iniciadas en 2008 establecen cambios en el patrón de ocupación del suelo, incrementando su aprovechamiento (coeficiente de aprovechamiento del terreno y del suelo, capacidad constructiva, F.O.T, F.O.S2, usos, morfología, etc.), generando ganancias extraordinarias por la vía de la excepción de las ordenanzas que establecen qué y cuánto se puede construir. Hasta el momento se efectuaron más de 47 convenios públicos privados entre el Ejecutivo municipal y los grandes grupos empresarios¹⁷. Un ejemplo de esto son las llamadas “áreas especiales” que dejan liberado a un acuerdo público- privado al margen de las normativas vigentes. Tal es el caso de las Torres Capitalinas (Cañada y Costanera, área central) y el ex batallón 141 (próximo a Ciudad Universitaria, área pericentral). Emprendimientos privados de viviendas y oficinas de gran escala que se pactan en base a beneficiosas "licencias" al código de edificación vigente a cambio de la construcción de infraestructuras para la ciudad por parte del sector privado (espacio público, cloacas, agua, etc.), cuestión que rara vez se cumple (Capdevielle et al.).

Pero la plusvalía apropiada por los grupos empresarios no proviene sólo del cambio de normativas y de las obras de infraestructura cubiertas por el Estado, sino también del crecimiento de la ciudad que produce un aumento de la valorización del suelo. De este modo, las empresas desarrollistas se apropian, a su vez, del plusvalor urbano generado por el conjunto de la sociedad. Como sostiene Harvey (2007) los cambios en la forma espacial de una ciudad constituyen uno de los <<mecanismos ocultos>> de redistribución del ingreso¹⁸ entre la población. Mecanismos que normalmente aumentan las desigualdades en vez de reducirlas. Las grandes y medianas empresas

¹⁷ Consideremos relevante analizar las diferencias de poder entre los mismos grupos empresarios. La mayoría de los convenios público privados sólo se han realizado entre el Ejecutivo Municipal y las grandes desarrollistas. Entre ellas: Gama; Edisur; Dinosaurio; GNI, grupo Roggio, por mencionar sólo algunas.

¹⁸ Entendiendo por ingreso el dominio de cada persona sobre el uso de los recursos escasos de una sociedad; en otras palabras, su aumento neto de poder económico entre dos puntos del tiempo. Por ello el ingreso es la suma de 1) el valor del mercado de los derechos ejercidos en el consumo, y 2) el cambio en el valor de acumulación de derechos de propiedad entre el principio y el fin del período en cuestión. Con ello, tratan de controlar los mecanismos ocultos que gobiernan la redistribución del ingreso real en una alianza operativa discrecional con el poder político oficial (Harvey, 2007).

son las que se apropian de los <<beneficios suplatorios>> generados por los cambios en el sistema urbano. En síntesis, se privilegian proyectos de inversión sobre el derecho a la ciudad, perpetuando patrones de exclusión históricamente arraigados en la configuración urbana cordobesa.

2.2. La CEDUC como cuerpo y como campo

Por último, queremos remarcar las desigualdades, la fragmentación de intereses y las relaciones de poder que atraviesan a la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos Córdoba. Así, analizamos a la CEDUC como “cuerpo” y como “campo”. Al hablar de “cuerpo”, nos referimos a la cámara empresarial como unidad, y en tanto tal a todas aquellas prácticas y discursos que tiene por objeto el mantenimiento y la consolidación de dicha entidad. Este aspecto cobra relevancia si consideramos *la acción corporativa empresarial* como un tipo de acción política y subtipo de acción colectiva, que se construye en el seno de las organizaciones empresarias a través de la que se apunta a unificar posiciones divergentes y en muchas oportunidades contradictorias para luego expresarlas mediante la acción política, en forma homogénea y consensuada en el plano político-institucional (Dossi, 2012). Así, la acción empresarial organizada se estructura representando la unión de distintos intereses, que luego intentan formar una posición político-institucional homogénea. Si con los conceptos de “cuerpo” y de *acción corporativa empresarial* enfatizamos la búsqueda de la unidad no de menor importancia es abordarla desde el concepto de “campo”. Analizada como “campo” la CEDUC tiende a funcionar como un espacio jerárquico. Lo que implica no perder de vista las desigualdades, la fragmentación de intereses y las relaciones de poder que atraviesan este espacio. En síntesis, no negamos la existencia de ciertos intereses comunes a las distintas empresas que les permiten articularse como cuerpo, pero consideramos relevante abarcar la diversidad de situaciones empresariales que conducen a la defensa de intereses heterogéneos y frecuentemente opuestos.

El fraccionamiento y la diversidad se expresan por la pertenencia política y las distintas trayectorias y orígenes de los empresarios, como se manifiesta en la variedad de acciones que llevan adelante. Al mismo tiempo, es posible encontrar diferencias respecto de las tradiciones culturales a las que pertenecen, así como a los recursos políticos con que cuentan para hacer efectivas sus demandas. Lógicamente, estos dos aspectos darán lugar a su vez a formas divergentes de acción y maneras distintas de relacionarse con el poder político (Beltrán, 2001).

Al interior de la CEDUC, las diferencias más importantes guardan relación con el tamaño de las empresas, la disposición de capital, la tipología de inmuebles que producen y el público al que apunta.

“¿Y al interior de la CEDUC al haber grupos de tamaños distintos no hay en alguno momento distintos intereses?

-Y seguro, si, seguro como toda organización. En realidad **yo tengo claro que nosotros le hacemos el caldo gordo a los más grandes** pero bueno esto pasa en todos lados. Incluso sabiendo eso lo mismo decidimos estar”. (Entrevista al Ingeniero del Grupo CENTAURO, 27/06/2013).

“Lo que pasa es que la Cámara es joven primero, no tiene tantos años como para haber logrado una unidad que le permita actuar en cuerpo con lo cual hoy se actúa individualmente y el representante de la Cámara, los representantes de la Cámara no actúan en representación de la Cámara utilizan ese puesto para autorepresentarse entonces dicen <<che no discutamos sobre el desarrollo urbano discutamos este proyecto mío que tengo acá>>. Y no vengo a hablar de un proyecto mío, estoy yendo a hablar a la Cámara, estoy yendo a hablar del desarrollo urbano de Córdoba, estoy yendo a hablar sobre qué hay que hacer con el desarrollo urbano de Córdoba. Entonces también hay inmadurez en la Cámara en ese sentido. Repito la cámara es muy joven para tener la experiencia, como Cámara no? Cada empresario evidentemente tiene la experiencia pero la Cámara no. Entonces también ahí hay un problema del desarrollista que en esta selva, si es la ley de la selva me salvo yo, ahora si no es la ley de la selva nos podemos salvar todos pero como es la ley de la selva me salvo yo porque yo sé que todos no se van a salvar, no van a cambiar todos los códigos no van a permitir que se desarrolle con lo cual me salvo yo, listo soy el presidente de turno volvemos a ese mismo problema con que las cosas no se modifican de raíz y que no hay una política al respecto que beneficie. (Entrevista al Gerente comercial del Grupo PROACO, 29/05/2013).

Así, pudimos detectar diferencias de peso entre los grandes y las medianas empresas. Como se desprende de las palabras de algunos directivos, no todos los miembros de la cámara serían “verdaderos desarrolladores urbanos”, sino sólo aquellos capaces de “hacer ciudad”, “reformular ciudad”, “generar puntos de inflexión en la trama urbana”, “transformar la ciudad”.

“A ver tratemos de distinguir un poquito **hay pocos desarrollistas** el que está haciendo un edificio en Nueva Córdoba es parte, afecta parte del desarrollo pero no modificó nada, está haciendo lo que el código le permite. **Lo que yo creo que lo que nos pasa ahora es que vamos ser evaluados por reformar ciudad, hacer ciudad.** Nosotros sí afectamos a la ciudad ahora”. (Entrevista al Presidente de EDISUR, 08/04/2013).

“Y para eso nos preparamos para tener una compañía, una empresa que se dedica al desarrollo urbano. Sabíamos desde el primer momento que **íbamos a ser actores porque íbamos a desarrollar proyectos que realmente generaran puntos de inflexión en la trama urbana**” (Entrevista al Presidente de GNI, 16/04/2013).

“Porque evidentemente **el desarrollista es un transformador urbano** y debiera tener beneficios de desarrollar donde a la ciudad le beneficie que desarrolle. (...) Los emprendimientos son transformadores urbanos, en cuanto un emprendimiento se desarrolla todo el entorno empieza a cambiar ¿por qué? Y bueno porque al haber población, densidad de población, empieza una farmacia a convenir entonces yo pongo una farmacia más o menos linda, pongo un quiosco una despensa. Y empiezan a aparecer comercios alrededor de ese emprendimiento.” (Entrevista al Gerente comercial del Grupo PROACO, 29/05/2013).

La tipología de inmuebles que produce y el público al que apunta genera, en muchas ocasiones, intereses divergentes entre aquellos que buscan densificar en altura y los que pretenden una expansión de la mancha urbana.

En síntesis, la existencia de intereses divergentes y, a veces, abiertamente opuestos, conduce a desdeñar la acción colectiva empresarial espontánea y a reconocerla como el resultado de un proceso político donde se definen y disputan intereses y se organiza la acción (Dossi, 2012). Este aspecto cobra relevancia si consideramos que la acción empresarial organizada se estructura a partir del fraccionamiento y las divergencias, representando la unión de distintos intereses, que luego intentan formar una posición político-institucional homogénea expresada en la acción colectiva de las empresas.

3. Conclusiones

El proceso de reconfiguración social que se inició con la puesta en marcha del modelo neoliberal se consolidó espacialmente en la ciudad de Córdoba durante la década de los noventa, con la emergencia de un nuevo modelo de desarrollo urbano comandado por las empresas “desarrollistas”.

Durante esos años, el negocio inmobiliario adquirió características inusuales, con la consolidación de distintos grupos empresariales asociados a capitales nacionales e internacionales dedicados a la producción del suelo urbano y viviendas de lujo. En este contexto, se produjeron fuertes cambios en los patrones de uso del suelo, con el surgimiento de los primeros *countries* y barrios cerrados de la ciudad. Transformaciones que modificaron la forma de entender, concebir y vivir la ciudad.

Por su parte, la política municipal acompañó estos procesos a través de profundas transformaciones con la adecuación de escenarios jurídicos, legales, institucionales y políticos para el desarrollo y beneficio del capital nacional y extranjero. La puesta en marcha de este *modus operandi* tuvo como eje central el concepto de “áreas especiales” y, junto a él, la posibilidad de “negociar” la aplicación de excepciones a las normas en terrenos de grandes dimensiones.

Luego de la crisis del 2001, se inició una nueva etapa de acumulación del capital en el país, durante la cual el mercado inmobiliario adquirió centralidad mediante la absorción de los

excedentes productivos del modelo extractivista-rentista (agro-minero) vigente. Evidentemente, la inversión en el mercado inmobiliario ofrece un refugio seguro al capital y permite su reproducción. Así, el mercado inmobiliario se reposicionó y las estadísticas comenzaron a mostrar un aumento de la industria de la construcción (Vidal -Koppmann, 2007). Este proceso dio como resultado una aguda intensificación de la mercantilización del suelo urbano como consolidando el modelo de ciudad (excluyente y privativa para importantes segmentos de la población) que se venía gestando desde la década de los noventa.

Durante el año 2004, asistimos al surgimiento de la Cámara Empresarial de Desarrollistas Urbanos, quienes se adjudican el “legítimo” derecho de influir sobre las normativas públicas y el espacio urbano.

La concertaciones público-privadas entre el Ejecutivo municipal y los grupos desarrollistas iniciadas en 2008 establecen cambios en el patrón de ocupación del suelo, incrementando su aprovechamiento (coeficiente de aprovechamiento del terreno y del suelo, capacidad constructiva, F.O.T, F.O.S2, usos, morfología, etc.), generando ganancias extraordinarias por la vía de la excepción de las ordenanzas que establecen qué y cuánto se puede construir.

Pero la plusvalía apropiada por los grupos empresarios no proviene sólo del cambio de normativas y de las obras de infraestructura cubiertas por el Estado, sino también del crecimiento de la ciudad que produce un aumento de la valorización del suelo. De este modo, las empresas desarrollistas se apropian, a su vez, del plusvalor urbano generado por el conjunto de la sociedad. En este marco, el mercado de suelo se convierte en el elemento central del proceso de generación y distribución inequitativa del ingreso y en uno de los elementos determinantes del acceso al suelo urbano y de las posibilidades de localización para diferentes sectores de la sociedad.

Frente a este escenario asistimos a la conformación de movimientos vecinales urbanos (El Bordo, La Maternidad, Red de Vecinos de San Vicente, Multisectorial Defendamos Alberdi) que nacieron con la intención de intervenir sobre el avance “liberado” del mercado inmobiliario, congregando las demandas del hábitat barrial y problematizar el concepto de desarrollo.

Las metas organizaciones se han ido ampliando con el tiempo, en primer lugar buscan consolidar prácticas de transformación urbana derivadas de construcciones colectivas y fortalecer procesos de (re)construcción de identidades, a lo que hoy se suma la promoción de acciones solidarias relacionadas con el derecho de habitar dignamente (derecho a la ciudad, a la vivienda, al ambiente saludable, etc.); y la coordinación entre instituciones como vehículo para la

construcción de la ciudadanía.

4. Bibliografía

APELLA, Ignacio y MACEIRA, Daniel. (2005) “Economías de Escala y Barreras a la Entrada en el Mercado Argentino de AFJP” Mimeo. CEDES and Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de Buenos Aires

BELTRÁN, Gastón. (2001): “La identidad empresarial”, *Apuntes de investigación del CECYP*, N° 7, Buenos Aires.

BOURDIEU, Pierre. (1990) [1984], Espacio social y génesis de las clases. En: Bourdieu, P.: Sociología y cultura, México, Grijalbo, págs. 281-310.

BOURDIEU, Pierre (2000a) [1993], “Comprender” en Bourdieu, Pierre (dir.) La miseria del mundo. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, pp. 527-543.

BOURDIEU, Pierre (2000b) [1993], “Efectos de lugar” en Bourdieu, Pierre (dir.) La miseria del mundo. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, pp.119-124.

BOURDIEU, Pierre y WACQUANT, Loic. (2008) [1992] *Una invitación a la sociología reflexiva*, Buenos Aires, Siglo XXI.

Capdevielle, Julieta; CECONATO, Diego y MANDRINI, María Rosa.. (2013) “Segregación urbana y mercantilización del territorio en la ciudad de Córdoba, Argentina: El caso de Villa La Maternidad” En revista Iberoamericana de Urbanismo. N°9.

CATTANI, Antonio David. (2008) “Riqueza sustantiva y relacional: un enfoque diferenciado para el análisis de las desigualdades en América Latina” En Cimadamore, Alberto y Cattani, Antonio (org.) *Producción de pobreza y desigualdad en América Latina*, Bogotá: CLACSO, pp. 205-213.

CISTERNA, Carolina; MONAYAR, Virginia; PEDRAZZANI, Carla. (2012) “Estructura urbana y estructura de precios del suelo. Análisis de las transformaciones del espacio urbano en la zona noroeste de la ciudad de Córdoba-Argentina”. En Breves Contribuciones del I.E.G. - N° 23.

DOSSI, Marina. (2012) “Debates sobre la acción empresarial organizada: aportes para la elaboración de la acción corporativa empresaria”. En *Revista Papeles de Trabajo*, Año 6, N° 9, junio, pp. 58-83.

FÉLIZ, Mariano y LÓPEZ, Emiliano (2010). “La dinámica del capitalismo periférico posneoliberal- neodesarrollista. Contradicciones, barreras y límites de la nueva forma de desarrollo en la Argentina”. En Revista *Herramientas* N° 45. Buenos Aires.

GUTIÉRREZ, A. (2007) Clases, espacio social y estrategias: una introducción al análisis de la reproducción social en Bourdieu. En Bourdieu, P. Campo del poder y reproducción social, Córdoba, Ferreyra Editor, págs. 9-27.

HARVEY, David. (1997): Globalización y urbanización. *Geographikós, Revista de Geografía* (8), 13- 20.

HARVEY, David. (2007). *Urbanismo y desigualdad social*. España: siglo XXI.

LEFEBVRE, Henri. (1969). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Ed. Península.

LEFEBVRE, Henri. (1971) *De lo rural a lo urbano*, Barcelona, Ed. Península, 1971.

LEFEBVRE, Henri. (1976) *Espacio y política. El derecho a la ciudad II*, Barcelona, Ed. Península.

MUXI, Z. (2009) *La arquitectura de la ciudad global*, Buenos Aires, Nobuko.

RODRÍGUEZ, María Carla (2010). “Las políticas habitacionales argentinas post 2001: Entre la gestión de la ‘emergencia’ y la emergencia de la producción autogestionaria”. En *Revista OSERA* N° 3. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.

SVAMPA, M. (2008) *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*, Buenos Aires, Editorial Biblio.

VALDÉS, E. (1999): “La ciudad dual y los nuevos fragmentos urbanos: los guetos de la riqueza”. En *Administración Pública y Sociedad* N° 12. Publicación del Instituto de Investigación y Formación en Administración Pública –IIFAP- de la Universidad Nacional de Córdoba. Diciembre.

VIDAL- KOPPMANN. (2007) Transformaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo xx. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia. Tesis de doctorado. FLACSO- sede Argentina. Doctorado en Ciencias Sociales.

Otros documentos consultados:

-Dirección de Catastro, Municipalidad de Córdoba. (2008) “La ciudad de 1984 y la ciudad de 2008. Transformaciones en la ciudad desde 1984, fecha del último revalúo general.” Disponible:

<http://www.cordoba.gov.ar/cordobaciudad/principal2/docs%5Ccatastro%5Cla%20ciudad%20de%201984%20y%202008c.pdf>

Sitios Web consultados:

-<http://www.ecipsa.com/valleescondido.html>

-<http://www.ecipsa.com/nelljoyindustriessa.html>

-<http://www.ceducba.com.ar/>