

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo | Universidad Nacional del Litoral

OBSERVATORIO URBANÍSTICO

Área Metropolitana Santa Fe-Paraná



índice

01. Presentación
02. Santa Fe-Paraná en el inicio de la consolidación metropolitana
03. El periurbano santafesino: lineamientos para su planificación
04. Impacto urbano-territorial de la actuación del sector privado (mercado) en el Área Metropolitana Santa Fe-Paraná
05. La construcción, un sector fluctuante de la economía. El comportamiento en el mercado laboral en los aglomerados del Gran Paraná el Gran Santa Fé
06. Procedimientos de Gestión del Desarrollo Sustentable, en Áreas Inundables con Gobernabilidad Difusa. Caso: Ambiente insular

Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). Agencia Experimental Agropecuaria Rafaela-Centro Regional Santa Fe. (2013). Censo Hortícola 2012 del cinturón verde de Santa Fe. 62.

Morello, J., Buzzai, G., Baxendale, C., Matteucci, S., Rodriguez, A., Godagnone, R., y Casas, R. (2000). Urbanización y consumo de tierra fértil. *Revista de divulgación Tecnológica de la Asociación Ciencia hoy*, 10(55), 1-8. Recuperado de http://www.posgradofadu.com.ar/archivos/biblio_doc/3.Urbanizacion_y_consumo_de_tierra_fertil.pdf

ProCIFE (2007). Informe del Programa Interinstitucional ante la Emergencia

Santa Fe. Ministerio de la Producción de la Provincia de Santa Fe.(2009). *Cadena frutihortícola santafesina*. Recuperado de <http://www.santafe.gov.ar/index.php/web/content/download/66061/320661/file/descargar.pdf>

Municipalidad de Santa Fe (2008). *Plan Urbano 2008. Lineamientos*. Recuperado de http://www.santafeciudad.gov.ar/media/files/Plan_Urbano_-_Lineamientos-2012.pdf

Soijet, M., Gramaglia, V., Peralta Flores, M.C. (2011). PEIS: Capacitación y participación ciudadana en áreas de precariedad urbana. En *Boletín Observatorio Urbanístico Área Metropolitana Santa Fe-Paraná (AMSFP)*, 6.

Santa Fe. Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe (1979) Ordenanza 7.677: Reglamento de urbanizaciones y subdivisiones. Recuperado de <http://www.santafeciudad.gov.ar/buscar/reglamento+-de+urbanizacion.html>

Serafino, M.A. (2010). Familias migrantes bolivianas en el cinturón hortícola santafesino. *Pampa*, (5), 239-256. Ed.UNL-UdelaR

Soijet, M., y Mantovani, G. (2005). Los procesos y tendencias de la ciudad. En *Ciudad y Urbanización*. (pp. 89-103). Santa Fe: Ediciones UNL.

Soijet, M., y Mantovani, G. (2011). Procesos de transformación en el área metropolitana Santa Fe-Paraná: modalidades dominantes en el período 2000-2010. *Polis* (14)13, 62-71. Santa Fe. Ediciones UNL.

RODRÍGUEZ, Miguel · COSTA, Camila · NICOLINI, Andrés · MOSSO, Emilia

Impacto urbano-territorial de la actuación del sector privado (mercado) en el Área Metropolitana Santa Fe–Paraná.

RESUMEN

El presente trabajo pretende dar continuidad a las indagaciones acerca del impacto urbano territorial de la actuación de las Organizaciones de la Sociedad Civil (en adelante, OSCs) que se realizaron en el proyecto homónimo en el Área Metropolitana Santa Fe – Paraná (en adelante, AMSFP) y desarrolladas entre los años 2009 y 2012, en el marco del PACT Taller de Estudios Metropolitanos (financiado por la convocatoria CAI+D 2009 de la Secretaría de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional del Litoral).

La hipótesis central de ambos trabajos se basa en el supuesto de que el Estado ha concedido cierto protagonismo como principal promotor de las transformaciones territoriales en el AMSFP en las últimas dos décadas del siglo XX y la primera del siglo XXI. Del mismo modo que en el trabajo inicial se hizo foco en el grado de impacto que las organizaciones del tercer sector han tenido en la configuración del territorio, en esta oportunidad se analiza dicho impacto pero desde las actuaciones del sector privado (mercado).

Como objetivo general, se busca contribuir al conocimiento de los procesos de transformación del AMSFP y a la generación y difusión de información urbanística precisa sobre el área, principalmente la referida a aquellos (procesos) que evidencian impactos en el territorio y han sido protagonizados por el tercer sector y el mercado inmobiliario. Desde este lugar se pretende contribuir en la construcción de información consistente, que permita mejorar las condiciones en que se desarrollan los procesos de toma de decisiones, tanto sea en el ámbito público como privado. Se espera incidir favorablemente en la elaboración e implementación de políticas públicas de calidad relacionadas con las problemáticas del área.

Como cierre, se espera poder interpretar prospectivamente el AMSFP, identificando aquellos posibles escenarios futuros que podrán presentarse a partir de la implementación de políticas públicas y acciones privadas articuladas que contribuyan a un desarrollo territorial equilibrado, ordenado y sostenible.

INTRODUCCION

Los territorios exhiben históricamente transformaciones estructurales -a diferentes escalas y en distintas dimensiones de análisis- cuyas dinámicas cambiantes demandan una permanente actualización en los modelos teóricos que tratan de explicarlos. Estas transformaciones son objeto de valoraciones diferentes según los distintos sujetos sociales afectados, y normalmente generan situaciones problemáticas que demandan esfuerzos analíticos orientados tanto al mundo académico -en tanto actor relevante en el universo de las explicaciones- como al mundo de la acción -caracterizado por sus actores, es decir: los hacedores de políticas públicas, los agentes del mercado, las OSCs, y otros colectivos sociales.

El AMSFP presenta, en este sentido, algunas evidencias significativas de que el accionar del Estado como gran impulsor y racionalizador de las transformaciones territoriales estructurales se ha encontrado en los últimos veinte años del siglo XX y los diez primeros del Siglo XXI con actores que disputan su primacía. De esto dan cuenta el aumento de la capacidad que las OSCs han adquirido como nuevos actores relevantes en la configuración del territorio y las dinámicas del mercado inmobiliario generadas por nuevos inversores (CAID 2009).

Además de las organizaciones sociales, se suman a la disputa por el protagonismo en la construcción del territorio los actores del mercado que, a partir de la recuperación económica argentina (debido, entre otras cuestiones, a las condiciones muy favorables para la producción de soja de la primera década del Siglo XXI), intentan responder a las nuevas demandas que plantean los cambios económicos y sociales que propone la contemporaneidad.

En este contexto, el presente proyecto pretende dar continuidad a la investigación anterior ("*Impacto urbano territorial de la actuación de las organizaciones de la sociedad civil. El caso del AMSFP*"), con la aspiración de cerrar un ciclo de revisión de las actuaciones de los principales actores que participan en la construcción del territorio.

Efectivamente, el accionar estatal ha sido objeto de numerosas investigaciones que, desde perspectivas diferentes y de diversos modos, han ensayado explicaciones para los procesos de transformación urbano-territorial a partir del análisis de su rol, responsabilidades, logros y fracasos. Sin embargo, los procesos económicos y sociales contemporáneos parecen interpelar profundamente el papel del Estado como actor primado de la transformación territorial. Por este motivo se entiende importante observar, reconocer y comprender cuál ha sido el juego de los demás actores con capacidades suficientes para incidir en los procesos de conformación del territorio metropolitano. En el primer caso, el interés se centró en el reconocimiento y caracterización del rol de las OSCs, sus capacidades y los resultados por éstas alcanzados. En esta nueva oportunidad, se estudiará a los actores del mercado (desarrolladores, constructores, servicios inmobiliarios, entre otros) para que, siguiendo su actuación, se pueda recomponer la huella que la misma va dejando en el proceso de conformación del AMSFP y sus respectivos aglomerados urbanos. En ambos casos se definen las dos últimas décadas del siglo pasado y la primera del corriente como período a estudiar.

Con este fin, los objetivos generales de este trabajo apuntan a: a) En lo institucional: difundir la producción del Programa Taller de Estudios Metropolitanos y sus proyectos integrantes; colaborar con las organizaciones que procesan e intercambian información sobre las áreas urbanas en general y sobre el AMSFP y asistir a gobiernos y entidades intermedias en la sistematización información relevante con capacitación de equipos; b) En la investigación: contribuir al conocimiento de los procesos de transformación del AMSFP y a la generación y difusión de información urbanística precisa sobre el mismo área; c) En la docencia: contribuir en la formación de los estudiantes de aquellas carreras de la universidad en las que se abordan las problemáticas de interés de la propuesta.

La hipótesis central de ambos trabajos, se basa en el supuesto de que el Estado ha concedido cierto protagonismo como principal promotor de las transformaciones territoriales en el AMSFP en las últimas dos décadas del siglo XX y la primera del siglo XXI. Del mismo modo que en el trabajo inicial se puso el foco en el rol de las organizaciones del tercer sector, para el segundo se analiza dicho impacto pero desde las actuaciones del sector privado (mercado). En este marco, se aspira a contribuir en la construcción de información consistente que permita mejorar las condiciones en que se desarrollan los procesos de toma de decisiones tanto sea en el ámbito

público como privado. Se espera incidir favorablemente en la elaboración e implementación de políticas públicas de calidad relacionadas con las problemáticas del área.

El primer estudio avanzó generando información sobre, por un lado, cuáles han sido los intereses y condicionamientos de las agendas de las organizaciones sociales y, por otro, la capacidad que las mismas han evidenciado para ejercer modificaciones territoriales relevantes de índole físico-espacial. En primer término, se propuso un marco conceptual que justifique un recorte del universo muestral definiendo tanto cuáles organizaciones se analizaron, como aquellas condiciones que deberían reunir las actividades a relevar. En segundo lugar, se diseñaron una serie de herramientas (fichas y cuestionarios) que permitieran ordenar el relevamiento y facilitar la construcción de información significativa; ambos necesarios para realizar la caracterización final del impacto estudiado. De este modo, se han conseguido datos cuya interpretación permite inferir algunas situaciones como muy probables respecto de los intereses y condicionamientos de las agendas que las organizaciones han construido y llevado a cabo, en relación a temas cuyo desarrollo impacta claramente en la dimensión física-espacial del territorio. Posteriormente, se ha trabajado sobre la información catastral y territorial, lo que permitió formular algunas conjeturas más o menos consistentes sobre la relevancia y/o magnitud del mencionado impacto en el actual proceso de transformación del área de estudio.

Respecto del trabajo que se encuentra en desarrollo actualmente, el enfoque se ha basado en el estudio de la incidencia de la actuación del sector privado en la conformación del territorio. Se implementa un esquema metodológico similar al anterior a partir de la selección, definición, aplicación y evaluación de indicadores de impacto y sostenibilidad referidos a la evolución del mercado (y el desempeño de sus actores principales) en los procesos de transformación del territorio.

Este trabajo se encuentra en su fase inicial de consolidación conceptual y delimitación del objeto de estudio, definiendo tanto el universo muestral como las variables a emplear. Esto implica también el desarrollo y ajuste de los instrumentos que se utilizarán para el relevamiento. De esta manera, se espera comprender los procesos recientes para poder interpretar prospectivamente el AMSFP, identificando los posibles escenarios futuros que podrán surgir a partir de la implementación de políticas públicas y acciones privadas articuladas que contribuyan a un desarrollo territorial equilibrado, ordenado y sostenible.

Los resultados de significación esperados de la investigación consisten en la elaboración de un atlas de las acciones registrables a nivel territorial por parte de los actores del mercado en el área de indagación ya referida. Si bien no todas las acciones que, de forma individual o colectiva, pueden realizar todos los actores del mercado son susceptibles de volcar a la cartografía, el "mapeo" de la información es una herramienta muy importante a la hora de comprender el alcance las actuaciones. Mediante esta herramienta se podrán contrastar distintos momentos de los procesos que determinaron la conformación del área a indagar, comprobar la incidencia de los actores relevados, jerarquizar las acciones, etc. La utilización de sistemas de información georeferenciada permitirá además realizar modelizaciones interpretativas de los procesos como así también de carácter anticipatorio.

Unidad de estudio: ¿Qué abarca el AMSFP? ¿Quiénes y cómo la construyen?

El AMSFP es un resultado del proceso de urbanización que involucra a las capitales de las provincias argentinas de Santa Fe y Entre Ríos (más sus respectivos conglomerados) y que se ubica en el denominado litoral fluvial que conforman los ríos Paraná, Uruguay y sus respectivos afluentes. Estas ciudades se encuentran prácticamente enfrentadas y separadas (o vinculadas) por el río Paraná -uno de los más importantes de América del Sur que, 500 km más al sur, desemboca en el río de La Plata, y para el cual existe la hipótesis de transformarlo en una hidrovía que alcance hacia el norte territorio paraguayo y brasilero.- De igual modo, en sentido este-oeste, se cruzan de una costa a la otra una serie de corredores terrestres que vinculan Uruguay y Brasil con Chile, pasando por lo que se conoce como Región Centro de la República Argentina.

Esta descripción, como una forma de destacar el valor estratégico de la localización de este asentamiento urbano en proceso de metropolitanización, resulta convalidada en cierta medida por las previsiones del propio Plan Estratégico Territorial proyectadas al año 2016 por el actual Gobierno Nacional. Más abajo, el esquema de desarrollo deseado que propone el PET (Figura 1) muestra claramente las dos tensiones -norte-sur y este-oeste- antes referidas y la localización relevante del conglomerado urbano que nos ocupa.

En estudios anteriores, realizados en el marco del Observatorio Urbanístico del AMSFP (OU AMSFP), se ha definido el perímetro de la misma a partir de una serie de parámetros e indicadores que proponen "...una primera perimetración para Santa Fe, abarcando completo el departamento La Capital y los siguientes distritos: Emilia, Cabal, Llambi Campbell, Campo Andino (o San Pedro) Nelson, Laguna Paiva, Arroyo Aguiar, Recreo, Arroyo Leyes, Monte Vera, Santa Fe, San José del Rincón, Santo Tomé y Sauce Viejo. En el caso de Entre Ríos, es el departamento Paraná particularizado en los distritos Espinillo, Quebracho, Sauce y Antonio Tomás."¹

Desde este mismo ámbito (OU AMSFP) se ha reconocido como escala de aproximación lo que se denomina área de conglomerado-aglomerado, que refiere fundamentalmente a la noción geográfica de continuidad física (de lo urbanizado) y a la vez es reconocida como unidad física de información estadística y censal. Si bien se acepta que la presencia del río Paraná no impide la continuidad de flujos de interacción cotidianos, sí interrumpe la continuidad física y, por lo tanto, se consideran en forma autónoma ambas ciudades cabeceras: "El Gran Santa Fe (como área "ampliada" establecida por el INDEC y de uso habitual) está conformado para Santa Fe -incluyendo áreas identificables por sus particularidades como La Guardia y Colastiné- por Santo Tomé y Sauce Viejo con Villa Adelina (como expansión sur), Recreo (expansión norte), San José del Rincón (expansión este). El Gran Paraná, por su parte, está conformado por Paraná, San Benito, Colonia Avellaneda y Sauce Montrull (expansión este) y Oro Verde (como expansión sur). Constituyen espacios de descentralización y de desborde de usos especializados además de vivienda permanente y finisemanal, las áreas industriales y aeropuerto en Sauce Viejo, las facultades y escuelas agrotécnicas en Oro Verde, así como el cementerio y actividades recreativas en San Benito, entre otras."²

Estos aglomerados se toman inicialmente como el ámbito para el desarrollo de la indagación, justamente porque la continuidad física permite contrastar momentos clave del proceso de construcción del territorio con mayor facilidad -advirtiéndose sus modificaciones-, y por la referida disponibilidad de información sistematizada.

Las delimitaciones del AMSFP establecidas del modo indicado, son asumidas como flexibles, provisorias, y su vigencia

¹ SOIJET, Mirta. AREA METROPOLITANA SANTA FE-PARANÁ. EL OBSERVATORIO URBANÍSTICO ÁREA METROPOLITANA SANTA FE - PARANÁ. Universidad Nacional del Litoral. VOLUMEN 2.Santa Fe. 1851-913X. Observatorio Urbanístico Área Metropolitana Santa Fe - Paraná. Pág. 7 a 12.

² Ídem ant.

perdura en la medida que se las entienda funcionales para el avance del trabajo.

En este sentido, los actores tradicionales de nuestro medio fueron las inmobiliarias, las empresas constructoras, los profesionales vinculados a la actividad (arquitectos, contadores, escribanos, agrimensores, etc.), entre otros que según los vaivenes de la economía intentaban satisfacer las demandas del mercado con recursos y estrategias más o menos ajustadas a las condiciones y tradiciones locales (loteos, urbanizaciones, edificios bajo régimen de propiedad horizontal, etc.).

Los procesos que confluyen en la denominada globalización (revolución tecnológica, cambios en los modelos de producción, migraciones, desplazamientos, deslocalizaciones, etc.) han generado nuevas posibilidades de interacción y construcción del territorio y por lo tanto, demandas -hasta el momento- poco conocidas en nuestro medio: barrios cerrados, clubes de country, edificios de alta gama con oferta de un alto estándar de confort y prestación de servicios sofisticados, enclaves y grandes superficies comerciales, desarrollo de áreas temáticas o de alta especificidad funcional, etc.

Del mismo modo que las nuevas áreas residenciales de alto estándar de calidad y confort optaron por localizarse por fuera de los límites previstos para la extensión de las áreas urbanizables, algunas actividades tradicionalmente centrales para la ciudad se han desplazado hacia las áreas periféricas: equipamientos, actividades comerciales, hoteles, etc.

En otro extremo de la demanda, vastos sectores de la población con menor capacidad económica han debido buscar su acceso a la propiedad y/o lugar de residencia en áreas periféricas producto de las subas de precios del suelo y del costo de construcción.

Estos fenómenos, aún poco estudiados en nuestro medio, se han producido en un contexto de crecimiento económico que ha sumado al escenario a los inversores como actores muy influyentes en los procesos de transformación que se pretende estudiar.

Aproximaciones Conceptuales

Es conveniente señalar que todo lo que se referirá al proceso de globalización social y mundialización de la economía debe ser entendido en el contexto latinoamericano, es decir, atravesado por la pobreza como rasgo estructural y por lo tanto caracterizado por una fuerte inequidad social que ha generado altos niveles de exclusión a importantes sectores.

Si bien la Argentina ha experimentado cierta recuperación económica durante la primera década del Siglo XXI, los

elevados niveles de concentración de riquezas no se han podido revertir hasta el momento a pesar de los esfuerzos del Estado. Aunque algunos indicadores socioeconómicos han resultado favorables durante los primeros años de la década, la crisis de la economía mundial parece afectar sensiblemente la situación interna al final de la misma.

Como contraste de lo sucedido en las dos últimas décadas del Siglo XX, donde el Estado cedió protagonismo en favor del mercado y las OSCs, para la primera del Siglo XXI el modelo de administración basado en políticas públicas con fuerte protagonismo del Estado apareció un tanto extemporáneo, y en algunos casos incurriendo en ciertas falencias.

Teniendo en cuenta que tradicionalmente los procesos de transformación territorial demandan períodos prolongados y, por lo tanto, su comprensión demanda el análisis de dinámicas de largo aliento y de políticas sostenidas, es necesario advertir que:

- 1.- este estudio se instala en una coyuntura de cambio muy particular.
- 2.- el vértigo con que se producen los fenómenos contemporáneos demanda cambios en las formas en cómo se los intenta comprender.
- 3.- la complejidad creciente de los procesos exige miradas más abarcativas y transversales, con enfoques desde distintas perspectivas disciplinares.
- 4.- la complejidad referida no sólo viene dada por la multiplicidad de actores intervinientes, diversidad funciones, sofisticación de las interacciones, etc., sino además por los constantes cambios de escala que involucran jurisdicciones que van desde un distrito urbano hasta regiones transnacionales.

Los instrumentos de medición

La metodología implementada plantea tanto un desarrollo lineal e incremental de tareas como también un proceso de permanente revisión y ajuste que permita la construcción de algún conocimiento significativo. La información disponible y el modo como la misma se ha construido y ordenado, exigen un ajuste permanente de los procedimientos a implementar. Para esta etapa del trabajo, los instrumentos de medición utilizados serán similares a los del trabajo anterior, pero con ciertos ajustes (algunos ya realizados y otros a la espera de posibles revisiones).

En este marco, el primer trabajo avanzó generando información sobre, por un lado, cuáles han sido los intereses y condicionamientos de las agendas de las organizaciones sociales y, por otro, la capacidad que las mismas han evidenciado

para ejercer modificaciones territoriales relevantes de índole físico-espacial. En primer término, se propuso un marco conceptual que justifique un recorte del universo muestral definiendo tanto cuáles organizaciones se analizaron, como aquellas condiciones que deberían reunir las actividades a relevar. A partir de allí y en segundo lugar, se diseñaron unas herramientas (fichas y cuestionarios) que permitieran ordenar el relevamiento y facilitar la construcción de información significativa, ambos necesarios para realizar la caracterización final del impacto estudiado. De este modo, se han conseguido datos cuya interpretación permite inferir algunas situaciones como muy probables respecto de los intereses y condicionamientos de las agendas que las organizaciones han construido y llevado a cabo, en relación a temas cuyo desarrollo impacta claramente en la dimensión físico-espacial del territorio. Posteriormente, se ha trabajado sobre la información catastral y territorial, lo que permitió formular algunas conjeturas más o menos consistentes sobre la relevancia y/o magnitud del mencionado impacto en el actual proceso de transformación del área de estudio.

Respecto del trabajo que se encuentra actualmente en desarrollo, el enfoque se ha basado en el estudio de la incidencia de la actuación del sector privado en la conformación del territorio. Se implementa un esquema metodológico similar al anterior a partir de la selección, definición, aplicación y evaluación de indicadores de impacto y sostenibilidad referidos a la evolución del mercado (y el desempeño de sus actores principales) en los procesos de transformación del territorio. Este trabajo se encuentra en su fase inicial de consolidación conceptual, es decir, delimitando del objeto de estudio (espacial y temporalmente), definiendo tanto el universo muestral como las variables a emplear y explicando el enfoque para el análisis del contexto.

Sintéticamente, la propuesta metodológica comprende dos etapas diferenciadas. Una primera, de tipo exploratoria, con implementación de técnicas cualitativas y relevamiento de información existente cuyo objetivo principal consiste en una adecuación de las conceptualizaciones existentes sobre la problemática.

En la segunda etapa, de carácter cuali-cuantitativo, se prevé la implementación de técnicas de relevamiento y medición con el objeto de ponderar las distintas variables que aportan a la caracterización, por un lado de aquello que denominamos transformaciones territoriales recientes y por otro que permitirán ensayar nuevas hipótesis y explicaciones sobre los fenómenos relevados y que tengan como protagonistas a los actores del mercado.

Esto implica el desarrollo y ajuste de los instrumentos que se utilizarán para el relevamiento. Y para ello, los principales instrumentos de relevamiento y medición consisten en i) ficha de relevamiento; ii) cuestionarios semiestructurados.

i. La ficha

Para esta etapa, se ha elaborado y ensayado un instrumento de relevamiento y medición que se ajustó según se pudo comprobar la eficiencia del mismo. Siguiendo la lógica planteada en el trabajo anterior y lo evaluado hasta el momento del sector privado, para relevar las transformaciones directas del mismo, como así también los datos de los usuarios (o usuarios potenciales) y de los emprendedores que los han llevado a cabo.

La ficha posee dos cuerpos de información claramente definidos. En el primero, se consignan los datos propios de la acción que se releva (el destino, la situación dominial, las superficies del polígono o parcela, volumen edificado, recursos invertidos, tiempo de ejecución, estado de avance, datos catastrales, ubicación, etc.). También aquí se consignan los datos del promotor de la acción, indicando el tipo de gestión de funcionamiento, la orientación de la oferta, es decir, el perfil del usuario actual por nivel de ingresos (muy alto, alto, medio, bajo), edad (+60 años, entre 60-50, entre 50-40, entre 40-30) y el tipo de ocupación (rentas, empresario, profesional, trabajador independiente, asalariado). Finalmente, la situación dominial (boleto compra-venta, régimen de pre-horizontalidad, escritura, registro de la propiedad) y una vasta descripción del proyecto respecto a la dotación de equipamientos (Piscina, Equipamiento Náutico, Equipamiento Deportivo, Seguridad, Salud, Educación, Club House, Auditorio-cine-teatro, Estacionamiento, Área administrativa Amenities, etc.) e infraestructuras (alumbrado, asfalto/ripió, cloacas, agua etc., electricidad, gas, internet, parquización).

En el segundo cuerpo, se detallan datos que permitirán caracterizar y medir no sólo la acción misma, sino también el impacto que ésta produjo en el territorio aledaño. Para ello, se consignan datos tales como la provisión de servicios y la dotación de infraestructura en el área, previa y posteriormente al desarrollo de la acción. Lo mismo en materia de dotación de equipamiento urbano (salud, educación, seguridad, comunitario, entre otros) y alteraciones del marco normativo regulatorio en la jurisdicción donde la acción ha sido implementada (variaciones en la densidad edificable, restricciones en las alturas permitidas, avances sobre retiros de frente, fondo o respecto de ejes medianeros, etc.).

Simultáneamente, los datos recogidos de esta forma son volcados a un mapa del AMSFP, cuyo propósito es identificar y ubicar la actuación geográficamente, para luego revisar la relación de las acciones del mercado con el proceso de construcción del territorio mediante contrastes entre las imágenes que reflejen los estados de la conformación física en los distintos momentos analizados (antes y después de la ejecución de las acciones). En general, se trabaja en la identificación de resultados cuya visibilidad debería estar garantizada, ya que suponen la transformación de la dimensión física del territorio, independientemente de que, como señaláramos anteriormente, se trate del resultado de acciones directas o indirectas.

Es necesario señalar aquí que las tecnologías disponibles actualmente (fotos satelitales, sistemas de información georeferenciada, etc.) permiten obtener registros de una calidad muy superior a las disponibles anteriormente. La construcción de los catastros, así como los registros fotográficos de las variaciones en la división del suelo y en la agregación de lo edificado efectuada hace veinte o treinta años, ofrece resultados que dificultan en alguna medida las operaciones de contraste, sin embargo se espera que éstas permitan la elaboración de conclusiones y reflexiones relevantes.

ii. El cuestionario

Esta parte de la metodología consta de dos partes. La primera está orientada a describir el perfil del emprendedor y de los inversores. Allí se consignan datos que ayudan a elaborar una imagen de la trayectoria de la empresa (ya sea en el sector mismo del proyecto analizado o en otros lugares o regiones) y su conformación interna (departamentos técnicos, cantidad de empleados, etc.). De esta manera sabremos si se trata de una sociedad conformada a un solo destino particular, de una empresa con larga trayectoria en el mercado, u otras situaciones más específicas. Y al mismo tiempo nos ayuda a orientarnos en la búsqueda de nuevas muestras ya que cada entrevistado puede vincularse a más de un proyecto.

La segunda parte se orienta a explicitar la relación del emprendedor con el proyecto y para ello se relevan datos sobre el dominio de los terrenos, la modalidad de adquisición de los mismos, y sobre todo, las condiciones en que se encontraba el sector antes y después de la intervención planteada. De esta manera sabremos si el emprendimiento produjo modificaciones sustanciales en la calidad urbana del barrio donde se inserta o si ha variado el precio del suelo en el área.

Queda claro, entonces que tanto las fichas como el cuestionario se complementan para describir una realidad de cambios

territoriales. En el primer caso, cambios físicos y acciones directas e indirectas que puedan suceder a partir de la ejecución del proyecto. Y en el segundo caso, el perfil de los actores intervinientes y la posible proyección a futuro de sus acciones.

Los resultados conseguidos se volcarán en mapeo digital de toda el AMSFP y en tablas que sistematicen la información relevada.

Unidades de análisis tentativas

Se han identificado hasta el momento cuatro tipos de actuaciones del mercado, según su destino y ubicación. A continuación se explicitan cada una de ellas:

1.- Residencia suburbana (clubes de campo, barrios cerrados, loteos residenciales, etc.). Se trata de la expresión de las nuevas condiciones de residencia/trabajo que propone la contemporaneidad como consecuencia de las posibilidades que ofrece la revolución tecnológica en materia de comunicaciones (Internet, telefonía móvil, etc.) y movilidad territorial (autopistas estatales, trenes de alta velocidad, vuelos de bajo costo, etc.). Que a su vez se combina con un alto costo de la tierra en las zonas centrales y el eterno anhelo de la vida urbana vinculada a la naturaleza, dando lugar al impulso a ubicarse en las afueras de la ciudad, muchas veces sobrepasando los límites jurisdiccionales de la misma.

2.- Residencia urbanas de media y alta densidad (edificios de vivienda en propiedad horizontal, mínimo 10 unidades) en el área central y peri-central.

Aquí se intenta entender un fenómeno que surge como consecuencia por un lado, de la recuperación económica basada en la producción agrícola que induce a los nuevos inversores a buscar preservar el excedente generado -en la renta inmobiliaria de bajo riesgo- de las oscilaciones económicas a las que se exponen las economías más frágiles y por otro lado, al surgimiento de una demanda de sectores de la población con ingresos medios y medio altos que prefieren evitar los desplazamientos que conllevan las localizaciones periféricas y los altos precios con que estos sofisticados productos exclusivos de presentan en el mercado.

3.- Áreas o enclaves comerciales (grandes superficies comerciales, centros comerciales, recuperación de áreas obsoletas, etc.). Del mismo modo que los avances tecnológicos en materia de comunicaciones y movilidad han permitido la localización de áreas residenciales en puntos distantes de los límites urbanos

tradicionales también han facilitado la concentración y localización de actividades comerciales ciertamente alejadas de los potenciales usuarios y consumidores. Las nuevas estrategias del mercado parecen privilegiar la concentración de actividades y la creación de ciertas atmósferas que predispongan a cierta alienación orientada al consumo y que tiendan a la "deslocalización" tanto física como mental del consumidor conectándolo con un mundo ideal que propone la fantasía consumista de "tener para poder ser".

4.- Áreas deportivas (clubes y sus dependencias en la periferia) Se debe aclarar aquí que si bien los clubes son Organizaciones de la Sociedad Civil en la medida que no persiguen fines de lucro, en el período que se estudia los mismos han realizado actividades orientadas a la generación de recursos claramente vinculadas al mercado inmobiliario. En algunos casos han realizado urbanizaciones colocando tierras en oferta al público general y en otros han desarrollado inversiones convocando a sus socios para participar en las potenciales utilidades. Solo en estos casos se los habrá de considerar actores del mercado inmobiliario.

Primeros recortes: Los casos de Paraná y Santa Fe

En primera instancia hemos volcado en un mapa web las intervenciones supuestas como relevantes para el equipo que se localizan en las ciudades centrales de Paraná y Santa Fe (Figuras 2 a 7). Y a partir de allí comenzó una primera actividad que consiste en el relevamiento de los sitios web que promocionan dichos emprendimientos.

Por lo tanto se presenta aquí el mapeo logrado sobre imágenes extraídas de Google Earth para ambos casos en el que se diferencian las residencias urbanas, suburbanas y otros emprendimientos comerciales definidos anteriormente. Este mapeo nos permite observar tendencias preliminares en la localización de cada tipo de emprendimiento, su importancia a nivel de superficie ocupada en el territorio e hipotetizar sobre escenarios futuros en función de las tensiones que generen en su entorno.

También presentamos dos capturas del avance realizado con las fichas destinadas a los emprendimientos que hemos realizado desde el relevamiento web (Figuras 8 y 9). Las fichas, como se explicó, son más extensas que lo que muestran las imágenes y habrá una por cada caso relevado que se irá completando a lo largo del proyecto, con diversas entrevistas a agencias inmobiliarias, emprendedores y otros actores del mercado.

Los casos relevados son dos countries, uno en Santa Fe y otro en Paraná (Aires del Llano y Puerto Barrancas, respectivamente). En el caso de Paraná, sólo se consigna la imagen capturada de Google Earth, pues en la provincia de Entre Ríos no hay aún sistemas oficiales de georeferencia que contengan la información en formato multimedia y con acceso al público en general.

Primeras reflexiones

En una primera mirada de lo realizado hasta ahora, creemos que ante todo debemos rescatar la metodología elaborada para los fines del proyecto. Por un lado, ésta nos ayudará a delimitar el universo muestral, ya que se vierte en fichas y cuestionarios información de los diferentes emprendimientos que nos permitirá avanzar en su caracterización más allá de los primeros supuestos mapeados para este trabajo. Las caracterizaciones que rescatamos como más determinantes en la delimitación son: la superficie de ocupación, el perfil del usuario, la situación dominial (reconociendo las nuevas formas que adquiere el dominio) y, por último, el perfil de los emprendedores, lo cual nos dará pautas para una proyección de sus acciones futuras. Pero también, y no menos importante, las fichas nos permitirán medir el impacto sobre el territorio respecto de acciones directas e indirectas.

Luego, y frente a las primeras aproximaciones que hemos realizado con los diferentes casos, podemos vincular los fenómenos observados con lo que Francesco Indovina (2004) denomina como "ciudad difusa." El fenómeno de los barrios country se ubica en lo que el autor caracteriza como la búsqueda de mejores condiciones de vida, ya que la expulsión de la ciudad central no se realiza por la imposibilidad de costear el suelo en esa zona, sino por la posibilidad de adquirir mayores porciones de tierra a precio barato. A simple vista reconocemos que los emprendimientos residenciales más importantes se ubican en la periferia de la ciudad -en muchos casos en los bordes jurisdiccionales- dando lugar a identidades confusas (una casa está ubicada en un country dentro de la jurisdicción de Santo Tomé, pero sus habitantes sin dudas se reconocerán santafesinos). Esto tiene que ver con la disponibilidad de tierras y con la calidad paisajística que se busca para este tipo de emprendimientos, dando lugar a equipamientos y áreas anexas que le otorgan valor agregado al conjunto.

En segundo lugar, se observa una nueva modalidad de residencia de alto valor agregado que son los edificios de alta gama. Éstos no se ubican en la periferia, sino en la ciudad central, y en el caso de Paraná más particularmente sobre una vía que tiene privilegiada conexión con el centro administrativo y con el borde

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN		AIRES DEL LLANO COUNTRY CLUB					
PROMOTOR DE LA ACCIÓN		PIONEROS ARGENTINA – GRUPO DESARROLLADOR					
TITULAR DEL DOMINIO		FIDEICOMISO INMOBILIARIO					
UBICACIÓN		AUTOPISTA SANTA FÉ - ROSARIO KM. 5,5					
DESTINO	RESIDENCIA	RECREATIVO (casa quinta, club, etc.)	HOTELES	COMERCIAL	INDUSTRIAL	SUELO EDIFICABLE	ESTADO DE DESARROLLO
	X						PROYECTO APROBADO EN EJECUCIÓN FINALIZADO X
VALOR ESTIMADO /MONTA INVERSIÓN							
DATOS CATASTRALES		MANZANA	SECCION	PARCELA	LOTE	TIPO DE GESTIÓN DE FUNCIONAMIENTO	
						Fideicomiso inmobiliario - Ley Nacional Nro. 24.441 Pioneros Argentina asociados a Pioneros Chile	
						PUBLICA	PRIVADA MIXTA
SUPERFICIE EDIFICACION				JURISDICCION	Santo Tomé		x
SUPERFICIE TERRENO							
FOTO AÉREA GOOGLE		PLANO SEGÚN IDESF			PLANO SEGÚN SCIT		
ORIENTACIÓN DE LA OFERTA (perfil del usuario actual)				SITUACIÓN DOMINIAL			
x INGRESOS	MUY ALTO	ALTO	MEDIO	BAJO	BOLETO COMPRA-VENTA		
		X			RÉGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD		
x EDAD	+60	60-50	50-40	40-30	ESCRITURA X		
					REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
x OCUPACIÓN	RENTAS	EMPRESARIO	PROFESIONAL	ASALARIADO	S.A. dueña de E.P. / Propietarios (acciones dentro de la sociedad)		
			TRABAJADOR INDEPTE.				
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO				DOTACIÓN			
5 barrios: Los Boulevares; La Mansa; El Amanecer; Las Brisas; Las Serenas.				EQUIPAMIENTO			
Sistema de seguridad inteligente				INFRAESTRUCTURA			
Cableado subterráneo				Piscina			
Sistema de cloacas propio				Equip. Náutico			
Red de Gas Natural				Equip. Deportivo			
				Seguridad			
				Salud			
				Educación			
				Club house			
				Auditorio-cine-teatro			
				Estacionamiento			

Figura 1 - Ficha Country Aires del Llano (Santa Fe).

costero. La aparición casi repentina de estos emprendimientos tiene que ver con dos factores: por un lado, la renta económica proveniente de la producción agrícola que, combinada con la baja confianza en los depósitos bancarios hace que todo ese dinero se vuelque en ladrillos; y por el otro con las modificaciones realizadas en los reglamentos de urbanización de Paraná y Santa Fe (en 2006 y 2009, respectivamente), que han otorgado permisos de densificación en ciertos sectores centrales de la ciudad.

Por último, las grandes áreas comerciales detectadas son de tipo enclave pues, como explica Indovina (2004), no tienen múltiples conexiones, sino solo una vía de llegada y que las conecta con el resto de la ciudad. Este fenómeno se consolida porque los servicios que estas áreas prestan son exclusivos en los sectores donde se asientan, por lo tanto su supervivencia está garantizada.

Todos estos fenómenos plantean de alguna manera una nueva estructuración urbana, y se influyen entre sí. Por el mo-

DENOMINACIÓN DE LA ACCIÓN		BARRIO SANTA CÁNDIDA					
PROMOTOR DE LA ACCIÓN		FIDEICOMISO SANTA CÁNDIDA					
TITULAR DEL DOMINIO		ADMINISTRADORA SANTA CÁNDIDA S.A.					
UBICACIÓN		25Ha delimitadas entre López Jordán, Carlos Darwin, Gobernador Crespo y Antonio Crespo - Paraná					
DESTINO	RESIDENCIA	RECREATIVO (casa quinta, club, etc.)	HOTELES	COMERCIAL	INDUSTRIAL	SUELO EDIFICABLE	ESTADO DE DESARROLLO
	X						PROYECTO APROBADO EN EJECUCIÓN FINALIZADO X (Etapa 1)
VALOR ESTIMADO /MONTA INVERSIÓN							
DATOS CATASTRALES		MANZANA	SECCION	PARCELA	LOTE	TIPO DE GESTIÓN DE FUNCIONAMIENTO	
		Districto URT	Concesión 46			PUBLICA	PRIVADA MIXTA
SUPERFICIE EDIFICACION		5000m2		JURISDICCION	Paraná		x
SUPERFICIE TERRENO		61797,77m2					
FOTO AÉREA GOOGLE		PLANO SEGÚN IDESF			PLANO SEGÚN SCIT		
ORIENTACIÓN DE LA OFERTA (perfil del usuario actual)				SITUACIÓN DOMINIAL			
x INGRESOS	MUY ALTO	ALTO	MEDIO	BAJO	BOLETO COMPRA-VENTA		
		X			RÉGIMEN DE PREHORIZONTALIDAD		
x EDAD	+60	60-50	50-40	40-30	ESCRITURA X		
					REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
x OCUPACIÓN	RENTAS	EMPRESARIO	PROFESIONAL	ASALARIADO	S.A. dueña de E.P. / Propietarios (acciones dentro de la sociedad)		
			TRABAJADOR INDEPTE.				
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO				DOTACIÓN			
25Ha de las cuales solo 6 han sido intervenidas. Las etapas posteriores fueron rechazadas tras normativa de prohibición de barrios cerrados en la ciudad. El 50% de los lotes están edificados. Cuenta con: Ingreso controlado, reglamento de edificación y normas de convivencia.				EQUIPAMIENTO			
				INFRAESTRUCTURA			
				Piscina			
				Equip. Náutico			
				Equip. Deportivo			
				Seguridad			
				Salud			
				Educación			
				Club house			
				Auditorio-cine-teatro			
				Estacionamiento			

Figura 2 - Ficha Barrio Santa Cándida (Paraná).

mento solo podemos plantear supuestos sobre discontinuidad urbana que puede ser física (por la auto-exclusión que plantean los barrios cerrados y por la especificidad de algunos enclaves de servicios) o espacial (la imposibilidad de llegar a ciertos sectores por parte de ciertas clases sociales). Pero estas reflexiones deben consolidarse sobre nueva información recolectada.

El trabajo sigue su proceso de desarrollo, la próxima etapa será relevar los casos detectados y continuar poniendo a

prueba la metodología. Pero como todo estudio de tipo cuantitativo, la recolección de datos y su etapa de análisis pueden (y deben) superponerse, pues no estamos exentos de la realidad que analizamos; y en ese camino tal vez sea necesario ir revisando la propia metodología.

BIBLIOGRAFÍA

- CABALLERO, A, et al (1998). *Especulaciones sobre ciudad y urbanismo*. Centro de Publicaciones de la Universidad Nacional del Litoral. Santa Fe.
- CLICHEVSKY, N. (2001) "Mercado de tierras y sector inmobiliario en el Área Metropolitana de Buenos Aires – AMBA- Transformaciones e impactos territoriales". En *Seminario Internacional de la RII, Rosario*.
- DUCCI, M. (2004) "Las batallas urbanas de principios del Tercer Milenio". En revista Urbared, http://www.urbared.ungs.edu.ar/recursos_bibliografia_trabajos_consul.htm
- FORMIGA, N. (2005) Nuevos productos y agentes en el mercado inmobiliario. En revista Scripta Nova. Universidad de Barcelona. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-02.htm>> ISSN: 1138-9788. Vol. IX, núm. 194 (02).
- INDOVINA, F. (2004) "La ciudad difusa" en *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Ediciones UPC, Barcelona.
- MONCLUS, F. (Ed.) (1998). *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- SOIJET, M. et al (2008). Primer avance en la lectura de imágenes. Universidad Nacional del Litoral. VOLUMEN 1.

FUENTES CONSULTADAS

- 1816-2010-2016 PLAN ESTRATÉGICO TERRITORIAL BICENTENARIO. Coordinado por Marta Aguilar. - 1a ed. Buenos Aires: Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2010. ISBN 978-987-23585-7-0
- PLAN ESTRATEGICO TERRITORIAL. 1816-2016 ARGENTINA DEL BICENTENARIO. Avance 2008. Impresora ALLONI S.R.L., Buenos Aires, 2008. ISBN N° 978-987-23585-2-5
- PLAN URBANO SANTA FE. Lineamientos propuestos por el Gobierno Municipal de la Ciudad de Santa FE, julio 2008.
- Sitio web del Servicio de Catastro e Información Territorial del Gobierno de la Provincia de Santa Fe
<http://mapas.santa-fe.gov.ar/keyScitGV/indexnuevo.jsp>
- Sitio web de la Infraestructura de Datos Espaciales de Santa Fe, Gobierno de la Provincia de Santa Fe
<http://www.idesf.santafe.gov.ar/idesf/visualizador/>
- Google Earth – Europa Technologies 2010 – Inav Geosistemas SRL
Mapa Interactivo de la ciudad de Santa Fe
<http://muniweb1.santafeciudad.gov.ar/santafemapas/>

MINGO, Ms. Graciela Laura ¹

La construcción, un sector fluctuante de la economía

El comportamiento en el mercado laboral en los aglomerados del Gran Paraná y el Gran Santa Fe.

RESUMEN

Con este trabajo se contribuye al análisis de un sector dinámico de la economía, como es la construcción. Se trabajan variables que muestran la evolución y el comportamiento de la mano de obra en el sector dentro del mercado laboral, a nivel de dos realidades: Gran Paraná y Gran Santa Fe, tomando como período de referencia los años 2008 -2012. El 2008 es el momento en que se evidencia la crisis financiera internacional cuyo epicentro fue Estados Unidos y tuvo coletazos en los países emergentes.

Hay una selección de información de fuentes de datos secundarias como la EPH (encuesta permanente de hogares) seleccionada por su relevancia, amplitud y continuidad y el Indicador del empleo formal que confecciona el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social de la República Argentina. En los casos en que se accedió a otras fuentes de relevamientos de alcance provincial se las consideró robusteciendo el estudio. El material se lo presenta de manera descriptiva facilitando comparaciones entre fuentes de datos y entre los aglomerados y asociar sí algunas de las propuestas de políticas públicas anunciadas y mencionadas han incidido sobre el sector de la construcción.

Entre los resultados alcanzados decimos que la crisis financiera internacional afectó al mercado laboral en el rubro construcción en los años 2009/10 mostrando indicios del repliegue en ambos aglomerados. Hay un colectivo considerable de trabajadores precarios y vulnerables (30% trabajadores por cuenta propia); dentro de los que conforman el grupo de asalariados (60%) existe un porcentaje que oscila

entre los 40% y 60% a los que no le realizan descuentos jubilatorios, ni poseen una obra social, siendo considerados trabajados no registrados o informales. Las políticas públicas han contenido a la expulsión de mano de obra, pero ha agudizado la precariedad laboral.

INTRODUCCION

Esta nueva presentación surge de la elaboración del informe final de un proyecto de investigación² cuyo eje estuvo en analizar el colectivo de obreros de la construcción que fue realizado en el ámbito de la universidad pública.

Al referimos al sector de la construcción surgen en el análisis diferentes planos de abordaje, uno está unido al colectivo de actores que conforman el sector y otro relacionado con la contribución a nivel macro económico dado por el desarrollo alcanzado e incorporando la mano de obra a nuevos puestos laborales. Las obras realizadas o en ejecución a nivel público y privado inciden en la economía del país, región o área geográfica específicos produciendo mejoras para la ciudadanía.

Otra dimensión factible de ser analizada es el impacto ambiental que produce el crecimiento de la construcción y/o edificación en la ciudad, en la configuración que va teniendo el crecimiento urbano, etc, aspecto que muchas veces es primordial, pero en esta oportunidad no se lo va abordar.

La mirada sí está anclada en la posibilidad interpretar la evolución del sector de la construcción dentro del mercado laboral a nivel de dos realidades (Gran Paraná y Gran Santa Fe) tomando como período de referencia los años 2008 al 2012.

¹ Mingo Graciela Laura . Lic. en Ciencia Política y Magister en Metodología de la investigación. Ex Rectora de UADER y ExDirectora de Estadística y censos. Directora de la Maestría y especialización en Metodología de la investigación. Fac. de Ciencias Económicas UNER. Docente e Investigadora categ2.

² Mingo, Sarrot, Sione, Luque y otros. Estudio de caso: impacto de la crisis económica en el colectivo laboral y las subjetividades de los trabajadores de la construcción de Gran Paraná, Entre Ríos. Facultad de Trabajo Social. UNER. Paraná .Entre Ríos.