

La consolidación del Soho Cordobés: transformaciones urbanas en Barrio Güemes

Solana María Alva

solanaalva11@gmail.com

Organización Bomberos Americanos (OBA)

La consolidación del Soho Cordobés: transformaciones urbanas en Barrio Güemes

Introducción

En el marco del espacio curricular "Hábitat y Desarrollo Territorial" optativa de profundización para los/as estudiantes de la Licenciatura en Sociología de la Universidad Nacional de Villa María, sede Córdoba, escribo esta monografía como cierre del recorrido transitado durante el segundo cuatrimestre. Me propongo, valiéndome de nociones trabajadas en la materia y bibliografía complementaria, analizar las transformaciones socio-urbanas acontecidas en el Barrio Güemes, ubicado en Ciudad de Córdoba.

Para un mejor desarrollo de este trabajo opté por dividirlo en tres apartados y una breve conclusión. Por un lado, en cuanto al primero, describo el proceso de rehabilitación y revitalización urbana que atraviesa el barrio. En el siguiente apartado, realizo una descripción de la interacción entre el Estado municipal y los actores económicos. Posteriormente, evidencio cómo la nueva organización espacial habilita dinámicas socio-segregativas, y procesos de gentrificación.

La vicisitud del tejido urbano



La imagen que vemos a la izquierda, representa la trama urbana del Barrio Güemes de la Ciudad de Córdoba. Actualmente, el barrio es protagonista de un proceso de rehabilitación patrimonial conjunto con iniciativas de revitalización urbana. En principio, este se ha caracterizado por ser un sitio residencial habitado por clases populares y clases medias, un barrio portante de gran valor histórico en sus construcciones arquitectónicas y con la particularidad de desarrollo de ferias artesanales en sus plazas. No obstante, la reconversión y el impulso a la modificación -de un sector específico del mismo- desprendió nuevas formas de espacialidad y significaciones del territorio. Específicamente, el espacio donde convergen las principales transformaciones es la zona que se encuentra entre Bulevar San Juan, Avenida Vélez Sarsfield, Avenida Pueyrredón y Avenida Marcelo T. de Alvear.

Múltiples han sido las gestiones que se abocaron a la formulación de políticas, planes y programas orientados a recuperar el patrimonio arquitectónico y artístico de este espacio. No obstante, esta iniciativa estatal converge en alianzas con el sector privado, para quienes la 'recuperación' del patrimonio se enlaza con sus propios intereses económicos e implican la consideración de la cultura como un recurso para potenciar el desarrollo de sus actividades (Boito & Pereyra, 2016, p. 14).

Es pertinente realizar una distinción entre ambos conceptos a emplear: rehabilitación y revitalización urbana. Si bien ambos procesos convergen en la práctica, implican consideraciones y modos de actuar distintos. Por un lado, la rehabilitación urbana es una intervención que consiste en la mejora física de construcciones, manteniendo en gran medida su estructura y esencia previa. Mientras que, por otra parte, la revitalización es un concepto de carácter urbano-económico (Iraegui, 2015) ya que implica incentivos a la inversión, actuaciones de embellecimiento y otras estrategias que fomenten la actividad económica.

En esta línea, la rehabilitación busca capitalizar la imagen bohemia de Güemes en afán de conservar la identidad del barrio, pero reconstruye la misma de manera más dirigible y apta para el consumo de turistas. En este sentido, se erige una reconversión romántica de un sector particular del barrio, la cual se apropia del pasado y lo revaloriza. Se prima rehabilitar los viejos inmuebles del sector, junto con modificaciones en la regulación del uso del suelo, para fomentar inversiones del capital privado. De esta forma, Güemes cristaliza la rehabilitación del espacio y, a su vez, la puesta en valor del suelo.

Las declaraciones del gobernador J. Schiaretti, durante el año 2017, dan cuenta de estos procesos:

Es importante poner en valor los espacios que son puntos de reunión de la gente. Esta zona de la calle Belgrano y de lo que denominamos el Portal de Güemes se ha transformado en un Soho cordobés, y debemos ponerlo en valor. La gente y sobre todo los jóvenes, se apropiaron de este sector y poniéndolo en valor vamos a mejorar la calidad de vida y las posibilidades de paseo de miles de cordobeses que vienen los fines de semana¹

Esta frase permite evidenciar, por un lado, la puesta en acción de un diseño de 'ciudad ideal' que según su declaración está destinado a quienes transitan el espacio -

¹ La Provincia destinará \$47 millones en la puesta en valor y refuncionalización del Portal Güemes. (13 de marzo de 2017). Noticias Gobierno de Córdoba. Nota extraída de: <https://prensa.cba.gov.ar/informacion-general/la-provincia-destinara-47-millones-en-el-portal-guemes/>

visitantes-. A su vez, referirse a Güemes como '*Soho cordobés*' da cuenta de cómo significa el espacio la gestión, en tanto sitio concebido como centro cultural, artístico y de vanguardia en la Ciudad de Córdoba.

La puesta en valor del espacio, conjunto con las estrategias de rehabilitación del patrimonio, implica el surgimiento de nuevos actores económicos que se insertan y resignifican la trama barrial. La aparición en escena de diversos grupos económicos vinculados al mercado inmobiliario y de la construcción en los últimos años, materializa la efectividad de la concertación 'privado-pública' como lógica de intervención urbanística en la ciudad (Boito et.al., 2012; 2013).

Es pertinente evidenciar el rol primordial de los convenios urbanísticos en la gestión del suelo. Los denominados convenios urbanísticos, son concertaciones público-privadas en donde el Estado municipal otorga a los desarrollistas urbanos, mediante la vía de la excepcionalidad, intervenciones urbanísticas que incrementan el aprovechamiento de los usos del suelo por fuera de las normativas urbanas vigentes. El Estado municipal facilita la injerencia de los privados en el ordenamiento territorial, a través de la sanción de la Ordenanza 12.077² en el año 2012.

Los convenios urbanísticos son solicitados en afán de viabilizar una intervención. De esta forma, el marco que regula el uso del suelo se presenta como un recurso negociable. Estos beneficios extraordinarios son aprovechados por un sector reducido y privilegiado: los grandes desarrollistas urbanos de la Ciudad.

La figura de los desarrolladores urbanos emerge como propia del contexto económico y sociopolítico de la ciudad neoliberal. En concordancia, el Estado promueve la rehabilitación -y, por lo tanto, liberalización- de los viejos espacios destinados a la vivienda, orientándose a la mercantilización de estos. Así, la producción inmobiliaria causa un desmoronamiento del orden socio-espacial y de la planificación urbana tradicional (Brites, 2017, p. 582).

El espacio se organiza en función del capital, potenciando las inversiones y el modelo desarrollista vigente. En la Ciudad de Córdoba el capital privado está incorporado al sector público, acorde a la nueva Ley de Reforma del Estado Cordobés sancionada en el año 2000.³ De esta forma, la especulación inmobiliaria es sustentada por los intereses del poder político y económico.

El vínculo mercantil que prima en la relación Estado-mercado es el que posibilita las transformaciones socio-espaciales del territorio, respondiendo a la lógica propia del modo de producción capitalista. En un contexto de incremento de los valores del suelo urbano, las concesiones que realiza la legislación urbana (con su omisión y/o acción) al capital inmobiliario delinea una inclinación empresarial en la gestión del problema urbano (Brites, 2017, p. 582).

En relación a ello, Harvey (en Peresini, 2021) introduce la noción de *empresarialismo urbano* y traspola el concepto de *governance* de la ciencia política para entender el impacto de las transformaciones en la gestión del suelo en el orden neoliberal. En este sentido, la gobernanza urbana empresarial intenta delimitar y definir las características de la gestión gubernamental en la actualidad. Así, bajo supuestos de

² Ordenanza disponible en: ORDENANZA No 12077 - Texto Actualizado reglamentado

³ El 25 de marzo del año 2000, el poder legislativo de la provincia de Córdoba aprobó las leyes de Reforma del Estado. Estas son: Ley 8835, denominada "Carta al ciudadano", Ley 8836, de "Modernización del Estado" y Ley 8837, "Incorporación del capital privado al sector público".

debilidad institucional y falta presupuestaria, se intenta avanzar a través de la incorporación del capital privado (Peressini, 2021).

En este sentido, la planificación territorial tiene un enfoque de corte puramente administrativo. Son escasos los ejemplos donde se asume el proceso de planificación desde un enfoque de 'gestión activa' del territorio (Reese, 2006). Más bien, estamos frente a una gestión empresarial que, de acuerdo con el modelo de gobernanza urbana, debe fomentar y atraer inversiones al territorio.

En relación a esto último, es menester ejemplificar con un hecho que sucede en el barrio Güemes. El predio ex villa "El Pocito" actualmente está siendo intervenido por el Grupo Proaco, estos llevan adelante un proyecto inmobiliario que apunta a ser un 'hito' en la Ciudad de Córdoba. A través de un convenio urbanístico, surge 'Pocito Social Life' un sitio donde habrá oferta residencial, corporativa y comercial.

"Estamos contentos de desarrollar este proyecto, porque es el proyecto más importante de Güemes, del interior del país y que generará una verdadera transformación urbana" señalaron desde el Grupo Proaco en una entrevista con Cadena 3⁴. La declaración no sólo evidencia la magnitud del proyecto -945 departamentos, 250 locales comerciales, 120 unidades corporativas y 720 espacios de estacionamiento- sino que, además, da cuenta de cómo la rehabilitación urbana avanza al ritmo del despliegue de lógicas mercantiles.

Así, impera un modelo de ciudad rentable que se presenta como atractiva para el mercado y la especulación. Se produce una competencia entre las ciudades para captar inversiones en afán de garantizar su reproducción en términos de capital. De esta forma, la definición del uso del suelo es una responsabilidad atribuida a los actores económicos, los cuales actúan en función de las rentabilidades relativas de las localizaciones (Guevara, 2015).

Como consecuencia, los procesos de revitalización urbana suponen el desplazamiento de los grupos de bajos ingresos a territorios marginales. Siguiendo con el ejemplo anterior, cabe preguntarse qué pasó con los habitantes de la ex villa El Pocito.

Estos, al igual que muchos/as que habitaban en asentamientos, fueron trasladados en el marco del Programa de Hábitat Social 'Mi casa, mi vida'. Este fue ejecutado por el Gobierno de la provincia de Córdoba en el periodo 2003-2008 y tuvo financiamiento del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). El programa se sustentó en la idea de emergencia debido a las inundaciones, se localizó a los sectores de la población que se encontraban bajo riesgo ambiental. No obstante, es imprescindible analizar el programa teniendo en consideración las demandas del capital y las tendencias urbanas. En este sentido, sostengo que el objetivo fue 'liberar' y/o 'recuperar' las zonas estratégicas para su posterior embellecimiento.

Esto también sucedió con la villa El Gran Chaparral, ubicada en barrio Güemes, cercana a la plaza las Américas y el Hospital Misericordia. Los asentamientos fueron reubicados en terrenos de la zona sur de Córdoba, donde están los Barrio Ciudad. Una nota periodística de La Voz del Interior⁵ da cuenta de este proceso: *'El Gran Chaparral*

⁴ Pocito, el imponente proyecto inmobiliario en Barrio Güemes. (17 de septiembre del 2021). Cadena 3. Nota extraída de: https://www.cadena3.com/noticia/viva-la-radio/pocito-el-imponente-proyecto-inmobiliario-en-barrio-guemes_304898

⁵ Pandolfi, G. (29 de Julio de 2011). Buscan relocalizar una de las últimas villas céntricas de la ciudad. La Voz del Interior. Nota extraída de: <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/buscan-relocalizar-ultimas-villas-centricas-ciudad/>

ocupa tierras de alto valor económico y potencial desarrollo inmobiliario. De hecho, en un terreno colindante al asentamiento ya hay movimiento de suelos para construir un edificio de departamentos y cocheras (...). Este fragmento permite evidenciar la dinámica socio-urbana que prima en el territorio, la misma manifiesta rasgos de segregación socio-económica y socio-espacial.

En el barrio Güemes se han corporizado lo que los renombrados teóricos denominan *modelo urbano excluyente*. El mismo está atravesado por dinámicas socio-segregativas, en cuanto fragmentación del espacio urbano a partir de un criterio de clase, y procesos de gentrificación. Estos últimos están relacionados con el aumento desmedido y concentrado del valor del suelo.

Para un mejor desarrollo de este trabajo es pertinente conceptualizar tanto la noción de socio-segregación, como la de gentrificación. En lo que respecta a la segregación socio-espacial, esta es entendida como un fenómeno que refiere a la localización diferencial de los sectores según su condición socioeconómica (Guevara, 2015, En Yañéz, 2018). En este sentido, Brites (2017) ha definido a la misma como un proceso de sustitución social con movilidad residencial que hoy adquiere inusitada relevancia en las áreas sujetas a fuerte revalorización urbana.

Ambos procesos surgen en simultáneo en el territorio en cuestión. El desplazamiento y reubicación de quienes habitan este espacio tradicionalmente implica un proceso de incorporación de nuevos actores ya no residentes, dando lugar a la dinámica de expulsión de barrio Güemes. Desde la última década, ésta se agudizó en afán de construir a Córdoba como la 'ciudad ideal'. Las intervenciones públicas hacia el sur del barrio, ex cárcel de Encausados y el predio ex villa El Pocito, dan cuenta de la liberación de estos sitios para la mercantilización de su suelo.

Es imprescindible dilucidar la clave mercado-céntrico a partir de la cual se piensan las transformaciones urbanas. La intervención de los actores privados en las decisiones urbanísticas acarrea un carácter privatista, clasista y excluyente. De esta forma, no sólo consolidan barreras económicas sino que, también, simbólicas. Estos espacios intervenidos implican dinámicas socio-segregativas, sustentadas a partir de los procesos de gentrificación simultáneos.

Es menester puntualizar en la relación pujante y asimétrica entre el mercado y la ciudadanía. Es el primero quién a través de dinámicas especulativas niega y/o suprime derechos a la ciudadanía, tales como el Derecho a la Ciudad. En este sentido, de acuerdo a lo que se expone en la Carta mundial por el Derecho a la Ciudad, la mercantilización del suelo y la revalorización inmobiliaria conduce a la exclusión de los grupos de bajos ingresos.

En el barrio Güemes se da lugar a diversas formas de desplazamiento, desde la relocalización/remoción, hasta novedosas formas de exclusión como el encarecimiento del suelo y el costo de vida. Los megaproyectos revalorizan el suelo urbano, permitiendo la reorganización de la ciudad y dinamitando los antiguos modos de organización.

Frente a esto las ciudades deberían promover la adopción de normas urbanas para una equitativa redistribución de los costos y beneficios obtenidos en el proceso de urbanización. Es decir, apuntar a un desarrollo urbano equitativo y sostenible. Es el interés social y cultural colectivo el que debe prevalecer frente a los intereses de los agentes del mercado (Nievas, 2018).

A modo de conclusión

A partir del análisis realizado a lo largo del escrito llegué a las siguientes conclusiones. En la ciudad de Córdoba, específicamente barrio Güemes, se pueden identificar dos etapas de reorganización del territorio: la primera etapa durante el período 2003-2009 está signada por políticas que apuntan a la 'recuperación' y/ o liberalización de los espacios urbanos, y una segunda que se inicia en el año 2010 hasta la actualidad, marcada por la revitalización y rehabilitación.

En este sentido, se evidencia cómo las transformaciones urbanas están atravesadas por criterios estéticos y de clase. La dinámica de expulsión se consolida a través planes, programas y proyectos, fomentando la imagen del barrio como sitio rentable y turístico. Este proceso es congruente con la intención de constituir a barrio Güemes como el Soho cordobés.

Los actores económicos y el Estado municipal operan desplazando a los sectores subalternos hacia las periferias de la ciudad. El Güemes popular se ha reconstruido y la identidad del barrio se reformó de manera más comercial, apta para el consumo masivo de turistas. El valor cultural y simbólico del territorio se transformó a través de convenios urbanísticos en valor de mercado, éste es cooptado por actores que solo buscan rédito económico y dejan atrás construcciones colectivas.

Bibliografía

- Brites, W. F. (2017). La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9, 573-586.
- Boito, M. E., & Pereyra, A. S. (2016). Embellecimiento estratégico en la ciudad de Córdoba: continuidades, tensiones y rupturas en las prácticas del habitar en el barrio Güemes (2000-2014). *Estudios Socioterritoriales*, (19), 13-29.
- Boito, M. E., Sorribas, P. M., & Espoz Dalmaso, M. B. (2013). La ciudad del Bicentenario cordobés: la visibilidad mediática de las intervenciones urbanas como embellecimiento estratégico.
- Boccolini, S. M., & Kirschenmann, C. S. (2017). Visibilizando procesos de gentrificación en barrio Güemes.
- Peressini, N. (2021). La institucionalización de "convenios urbanísticos" en el marco del proceso de neoliberalización en la gestión urbana local. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 25(1).
- Guevara, T. (2015). ¿La ciudad para quién? Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de la producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011.
- Iraegui Cuentas, E. (2015). Conceptos de rehabilitación y regeneración de las ciudades. El caso del PER del Casco Viejo de Bilbao.
- La Provincia destinará \$47 millones en la puesta en valor y refuncionalización del Portal Güemes. (13 de marzo de 2017). Noticias Gobierno de Córdoba. Nota extraída de: <https://prensa.cba.gov.ar/informacion-general/la-provincia-destinara-47-millones-en-el-portal-guemes/>
- Nievas, C. (2018). Capítulo II - Derechos emergentes: Derecho a la Ciudad. Fragmento de Trabajo Final de Grado "Aportes desde el Desarrollo Local y el Derecho a la Ciudad a las políticas habitacionales: Programa 'Mi casa, mi vida'"
- Pandolfi, G. (29 de Julio de 2011). Buscan relocalizar una de las últimas villa céntricas de la ciudad. *La Voz del Interior*. Nota extraída de: <https://www.lavoz.com.ar/ciudadanos/buscan-relocalizar-ultimas-villas-centricas-ciudad/>
- Pereyra, A. S. (2019). La producción de espacio urbano-barrial en Güemes. *Vivienda y Ciudad*, (6), 113-124.
- Pocito, el imponente proyecto inmobiliario en Barrio Güemes. (17 de septiembre de 2021). Cadena 3. Nota extraída de: https://www.cadena3.com/noticia/viva-la-radio/pocito-el-imponente-proyecto-in-mobiliario-en-barrio-guemes_304898
- Reese, E. (2006). La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. *Medio ambiente y urbanización*, 65(1), 3-21.
- Yañez, J. (2018). Conceptualizaciones y definiciones en clave en torno al hábitat integral. Estudios de caso: Ciudad de Villa María, Bell Ville y Villa Nueva. Período 2010-2017.