

# EUTOPIA-14

Revista de Desarrollo Económico Territorial - N.º 14 - diciembre 2018



**FLACSO**  
ECUADOR

## EUTOPIA 14

Director: Luciano Martínez Valle  
Editor: Liosday Landaburo Sánchez  
Asistente editorial: María Sol Fransoi y Vanessa Encalada

### Comité editorial

Francisco Rhon Dávila (CAAP/FLACSO Ecuador);  
Fernando Guerrero Cazar (PUCE Ecuador)  
Cristina Cielo (FLACSO Ecuador)

### Comité Asesor Internacional

Francisco Entrena Durán, Universidad de Granada, España  
Giancarlo Canzanelli, PNUD-ART Internacional, Bélgica  
Geneviève Cortes, Université de Montpellier 3, Francia  
Clara Craviotti, FLACSO, Argentina  
Carmen Diana Deere, University of Florida, Estados Unidos  
Arilson Favareto, Universidade do ABC, Brasil  
Bert Helmsing, ISS, Países Bajos  
Cristobal Kay, ISS, Países Bajos  
Liisa North, York University, Canadá  
Gerardo Otero, Simon Fraser University, Canadá  
Juan Pablo Pérez Sáinz, FLACSO, Costa Rica  
Sérgio Schneider, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Brasil

Cuidado de la edición: Liosday Landaburo  
Corrección de estilo: Alas Letras Consultoría Académica  
Ilustración de portada: Shiti Ribadeneira  
Diseño gráfico: Unidad Editorial FLACSO Ecuador  
Imprenta: Editorial Ecuador

---

© De la presente edición:

### FLACSO, Sede Ecuador

La Pradera E7-174 y Diego de Almagro  
Quito, Ecuador  
Telf.: (593-2) 294 6800  
Fax: (593-2) 294 6803  
[www.flacso.org.ec](http://www.flacso.org.ec)  
<http://revistas.flacsoandes.edu.ec/eutopia/index>

ISSN: 1390 5708  
Quito, Ecuador 2018  
1ª edición: diciembre, 2018

### Revista Eutopía hace parte de los siguientes índices y bases de datos

LATINDEX, Catálogo. Sistema Regional de Información en Línea para Revistas Científicas, de América Latina, el Caribe, España y Portugal-México  
DOAJ, Directory of Open Access Journals  
DIALNET  
EBSCOhost Online Research Databases  
ERIH PLUS, European Reference Index for the Humanities and the Social Sciences  
FLACSO-ANDES, Centro digital de vanguardia para la investigación en ciencias sociales - Región Andina y América Latina - FLACSO Ecuador  
INFOBASE INDEX  
ASI, Advanced Sciences Index  
REDIB, Red Iberoamericana de Innovación y Conocimiento Científico

# Índice

## TEMA CENTRAL

<b>Geografía, economía y territorios rurales en América Latina: presentación del dossier . . . . .</b>	<b>7-22</b>
María Fernanda López Sandoval y Andrea Carrión	
<b>Análisis histórico de los mezcales y su situación actual, desde una perspectiva ecomarxista . . . . .</b>	<b>23-42</b>
María Fernanda Plascencia de la Torre y Lilian María Peralta Gordon	
<b>Hidrocarburos y agricultura en el Comahue (Patagonia, Argentina). Relaciones de poder y transformaciones territoriales . . . . .</b>	<b>43-61</b>
Martine Guibert, Marie Forget y Silvina Cecilia Carrizo	
<b>La espacio-temporalidad de los trabajadores agrarios transitorios. Notas para un abordaje teórico-conceptual y metodológico . . . . .</b>	<b>63-82</b>
Juan Pablo Venturini y Hortensia Castro	
<b>Reconstrucción histórica del territorio periurbano de producción hortícola de Córdoba, Argentina (1573-1900) . . . . .</b>	<b>83-110</b>
Sara María Boccolini y Beatriz Giobellina	
<b>Factores económicos y extraeconómicos de la renta de la tierra en la interfase rural-urbana del Gran Buenos Aires (1994-2014) . . . . .</b>	<b>111-132</b>
Fernanda González Maraschio	
<b>El territorio como campo de transformaciones socio-productivas. La posición de los agentes. . . . .</b>	<b>133-151</b>
Graciela María Preda	

CONTRAPUNTO

- Construcción de la memoria colectiva frente a la mercantilización de tierras cordilleranas. La experiencia de Campo Los Andes (Mendoza, Argentina)** . . . . . 155-174  
Leticia Saldi y Roberto Scherbosky

ESTUDIO DE CASO

- Divergencias y convergencias para asegurar la actividad agrícola en Ecuador: análisis de la parroquia Chuquiribamba (Loja)** . . . . . 177-198  
Verónica Iñiguez Gallardo, Renato Serrano Barbecho y Fabián Reyes Bueno

RESEÑAS

- Jan Douwe van der Ploeg*  
**El campesinado y el arte de la agricultura. Un manifiesto chayanoviano** . . . . 201-204  
Diego Fernando González Guevara

- Jean-Louis Chaléard y Thierry Sanjuan*  
**Géographie du Développement. Territoires et mondialisation dans les Sud (Geografías del desarrollo: territorios y mundialización en los Sures)** . . . . . 205-208  
Fernando Barragán-Ochoa

- POLÍTICA EDITORIAL . . . . . 209-212

# Reconstrucción histórica del territorio periurbano de producción hortícola de Córdoba, Argentina (1573-1900)

*Historical reconstruction of the peri-urban territory of horticultural production in Córdoba, Argentina (1573-1900)*

*Reconstrução histórica do território periurbano da produção hortícola em Córdoba, Argentina (1573-1900)*

---

Sara María Boccolini\* y Beatriz Giobellina\*\*

---

Fecha de envío: 3 de septiembre de 2018  
Fecha de aceptación: 22 de noviembre de 2018

DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/eutopia.14.2018.3577>

## Resumen

En el presente artículo se reconstruyen históricamente los territorios periurbanos de Córdoba, con foco en los destinados a la producción hortícola para suministro de la ciudad, sistematizando investigaciones y cartografía histórica del período. Se definen las condiciones que emergieron durante este —que incluyen procesos de ocupación, invasión y despojo— y se analiza cómo estas lo estructuran hasta hoy. Como resultado, se visibiliza el territorio periurbano como esencial para la ciudad, en cuanto a producción de alimentos y patrimonio paisajístico, humano y productivo. Se sistematiza una nueva cartografía de cada coyuntura histórica detectada en la investigación.

*Palabras clave:* agricultura de subsistencia; desarrollo urbano; planificación regional; recursos alimentarios

## Abstract

The article makes a historical reconstruction of the peri-urban territories of Córdoba, with focus on those intended for the city's food supply, systematizing research and historical cartography of the period. This allows us to define the structural conditions that emerged during this period, which include processes of occupation, invasion and dispossession that structure the territory until today. As a result, we see the peri-urban territory as essential for the city, in terms of food production and landscape, human and productive heritage. In addition, we provide a new cartography of each historical juncture detected.

*Key words:* food production; regional planning; subsistence agriculture; urban development

---

\* Observatorio de Agricultura Urbana, Periurbana y Agroecología (OAUPA), INTA AER Córdoba, Argentina, saraboccolini@gmail.com

\*\* OAUPA, INTA AER Córdoba, Argentina, b.giobellina@gmail.com

### Resumo

Os territórios periurbanos de Córdoba foram historicamente reconstruídos, concentrando-se naqueles destinados à produção hortícola para abastecimento da cidade, sistematizando investigações e cartografia histórica do período. As condições que surgiram nesse período, que incluem processos de ocupação, invasão e desapropriação, foram definidas e analisadas à medida que a estruturam até os dias de hoje. Como resultado, o periurbano foi visto como um território essencial para a cidade, em termos de produção de alimentos e paisagem, patrimônio humano e produtivo, e nova cartografia foi sistematizada para cada conjuntura histórica detectada na pesquisa.

*Palavras chave:* agricultura de subsistencia; desenvolvimento urbano; planejamento regional; recursos alimentares

### Introducción

El cinturón verde de Córdoba son los territorios periurbanos (TPU) destinados a la producción de alimentos para sus ciudadanos. Aun cuando el término debe mucho al desarrollo de modelos urbanos y regionales del siglo XIX (bastante discutidos académicamente (Hall 1996), refiere a un territorio que cobra cada vez más importancia para entender el desarrollo de un sistema urbano en términos de sostenibilidad y eficiencia (Boccolini 2016), más aún en el escenario de cambio climático y reajuste ecosistémico/productivo de la actualidad (Giobellina 2017).

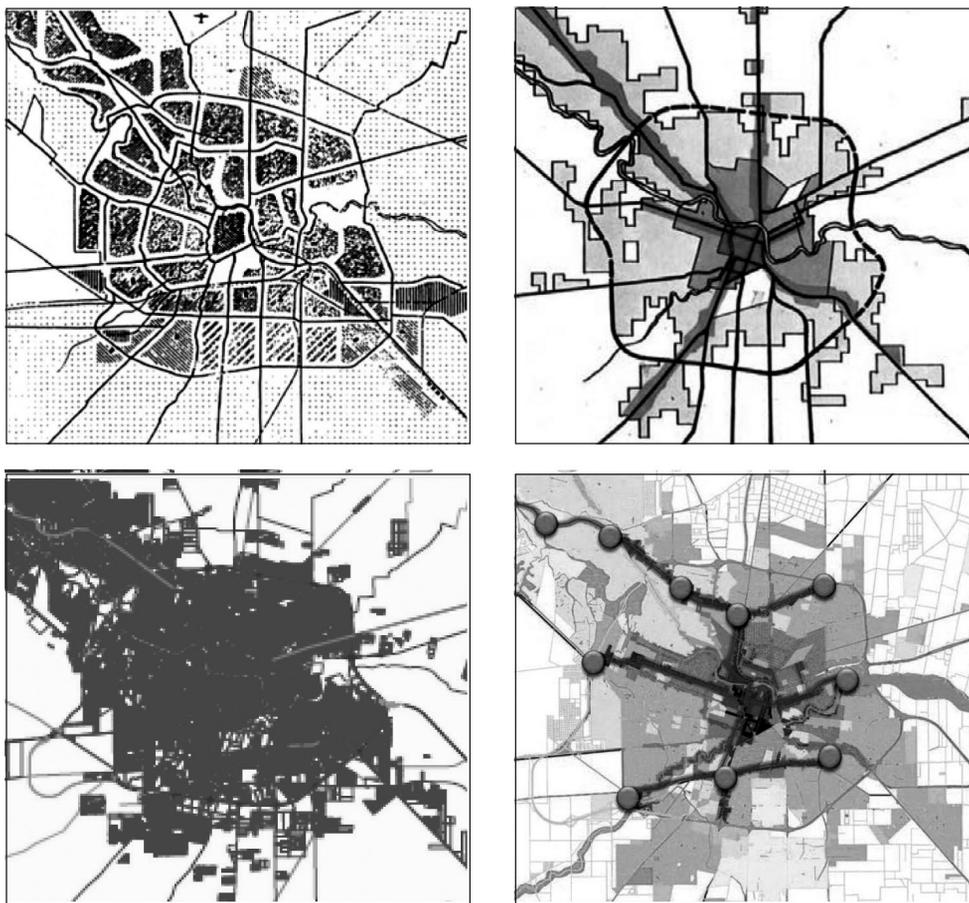
Sin embargo, en el caso específico de Córdoba (segunda ciudad de Argentina en importancia en cuanto a población y producción económica), los TPU son relegados a mero territorio de reserva para la urbanización (ADEC 2015). Esto invisibiliza, entre otros servicios ecosistémicos, su rol como proveedores de alimentos a la población, sobre todo con el predominio de cartografía urbana que muestra ese territorio “vacío”, sin usos discernibles ni como parte de la ciudad (imagen 1).

Los aspectos sociales, económicos y políticos que estructuran este tipo de desarrollo urbano en el territorio encuentran su raíz tanto en los vertiginosos cambios ocurridos desde la década de 1970 a escala nacional e internacional como en procesos históricos de larga data, cuyos impactos se encuentran profundamente sedimentados en las prácticas y políticas territoriales. Dado que la primera matriz es la más comúnmente abordada,<sup>1</sup> este artículo refleja el interés por la segunda. La hipótesis planteada es que la existencia de TPU que cumplen funciones de aprovisionamiento de proximidad (por lo general denominadas cinturón verde) se remonta a la fundación de Córdoba. Se consolidó como patrimonio productivo, paisajístico y cultural de sus habitantes, más allá de sus transformaciones espaciales y socio-productivas históricas (imagen 2).

---

1 Ver como ejemplo los excelentes trabajos de Cervio (2015), Mattos (2010), Ávila Sánchez (2009) y Barsky (2005).

Imagen 1. Cartas de Córdoba\*

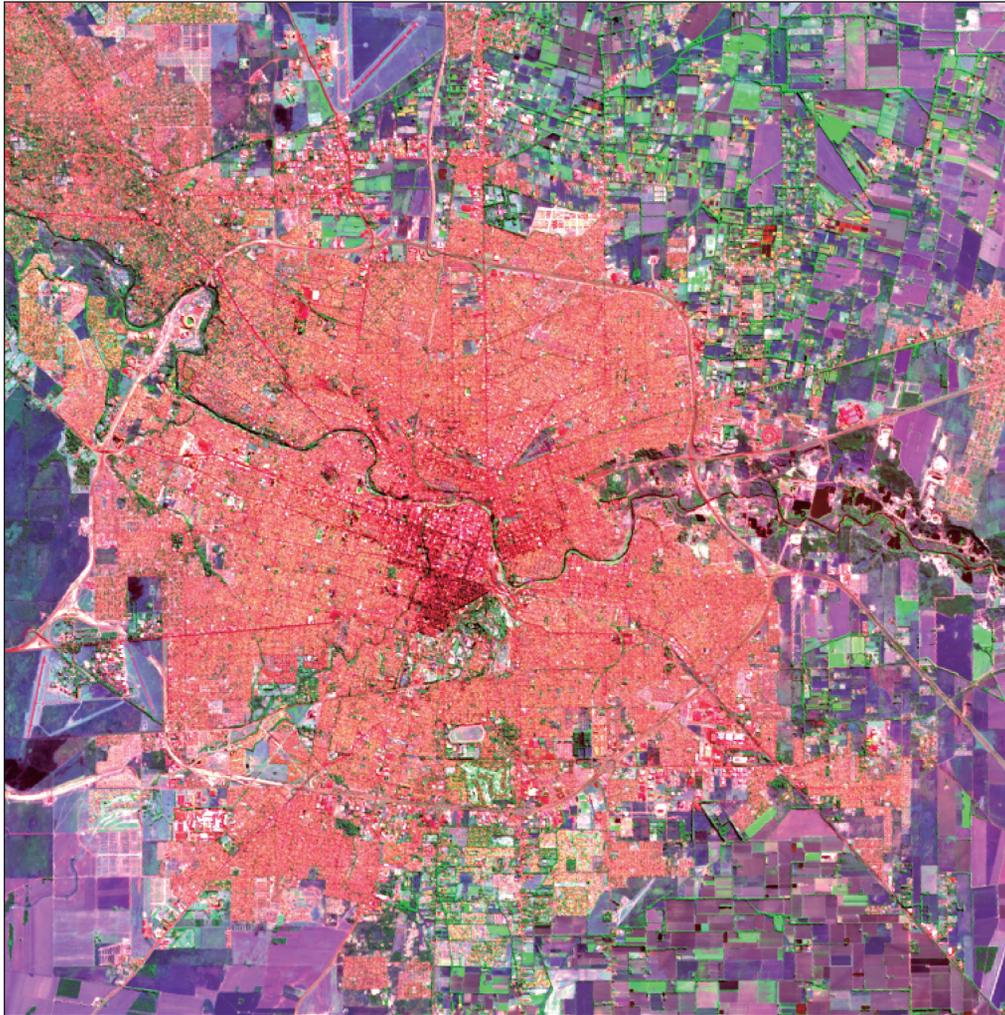


Fuente: Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba.

\*Arriba, izquierda: Plan Director (c 1957); arriba, derecha: Estructura urbana (c 1985); abajo, izquierda: Bases para Plan Director Córdoba 2020 (2008); abajo, derecha: Áreas de promoción urbana, Ord. 12.483 (2015).

Este artículo propone una reconstrucción histórica del cinturón verde como territorio productivo desde 1573 hasta comienzos del siglo XX, complementada con la sistematización de nuevas cartas urbanas (basadas en datos históricos) que visibilizan el rol de los TPU como parte del sistema urbano a lo largo de la historia. Se recuperan: el modelo territorial colonial como sistema integrado urbano-periurbano; el territorio de producción de alimentos como bien común de libre acceso y disfrute y la consolidación del periurbano productivo como paisaje cultural-productivo de la ciudad. Además, se explora la raíz de los procesos de urbanización de capitales; la tierra urbana-periurbana como bien de mercado y los procesos de acumulación por desposesión y expulsión en la ciudad.

Imagen 2. Imagen satelital del territorio abarcado en la imagen 1\*



Fuente: Elaborado por Sara M. Boccolini (2018) con base en imagen Landsat 8 (8/06/2018 - RGB=652) obtenida en repositorio *The United States Geological Survey*.

\*En rojo se destaca la superficie edificada. Nótese los TPU (en blanco en cartas de imagen 1) ocupados con minifundios productivos (verde y púrpura) y pequeñas edificaciones.

Esta investigación no pretende ser exhaustiva sobre el tema; deberá ser complementada con el estudio comparativo de diferentes TPU de ciudades latinoamericanas de origen colonial español, para establecer premisas estructurales compartidas o específicas, que tiendan a la comprensión cada vez más cabal de los TPU y su rol en un desarrollo urbano más sostenible e inclusivo. Se plantea un aporte desde los estudios históricos urbanos a futuras investigaciones que partan desde las dimensiones socioculturales, económico-productivas,

políticas o antropológicas. En específico, se propone un enfoque crítico que entiende la construcción del territorio como procesos sociales/productivos/políticos continuos, en dialéctica entre sí y con el medio natural (Brenner 2009).

La investigación se realizó en dos líneas simultáneas y complementarias: por un lado, se sistematizó el estado del arte en la materia, dando cuenta de las diferentes coyunturas territoriales, socioproductivas y políticas de los TPU, entre 1573 y 1900. Por otro lado, se revisó la cartografía urbana de ese período, mediante consulta al material digitalizado por la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba y a investigaciones históricas que sirvieron de referencia. Los procesos registrados históricamente fueron espacializados, creando nuevas cartas de la ciudad que sintetizan cada momento clave emergente en la investigación. Por último, se estructuró un relato con base en estudios arqueológicos y culturales históricos, enfocado específicamente en los TPU de la ciudad.

**Córdoba fue fundada en 1573, dentro del proceso de colonización territorial español, como un “puesto de avanzada”, con funciones administrativas de soporte a la campaña de avance sobre el territorio.**

### La dimensión supra-urbana del trazado original

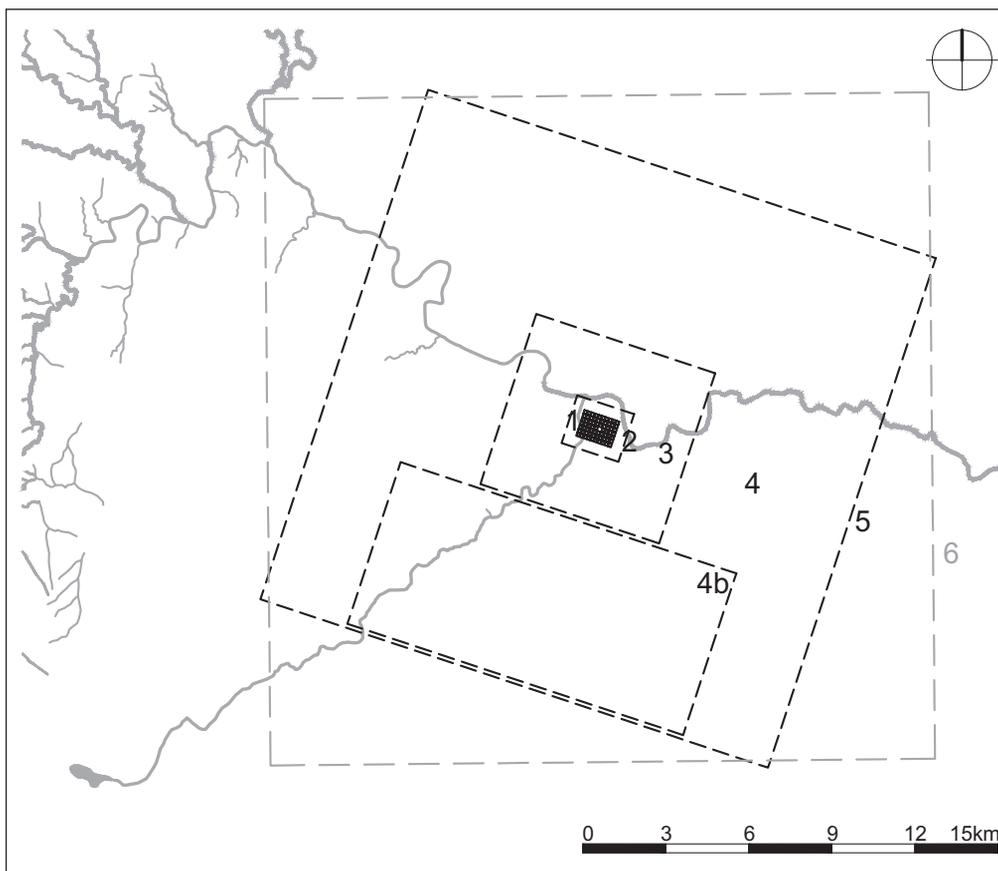
Córdoba fue fundada en 1573, dentro del proceso de colonización territorial español, como un “puesto de avanzada”, con funciones administrativas de soporte a la campaña de avance sobre el territorio. Desde 1622 existe la Aduana Seca para el tránsito de mercancías entre el puerto de Buenos Aires y el resto del Virreinato del Perú. Esto permitió su consolidación como un importante centro de comercio, “ya que por su territorio pasaban las principales rutas que comunicaban el Atlántico con el Norte, Cuyo y Chile” (Ferreyra 2016, 3-4).

La necesidad de comenzar la urbanización de la manera más rápida posible y con los instrumentos topográficos rudimentarios disponibles resulta en el diseño de un trazado urbano reticular, con 70 manzanas cuadradas, de 440 pies de lado (aproximadamente 123 m), delimitadas por calles perpendiculares entre sí, de 40 pies de ancho (aproximadamente 11 m) (Page 2008, 93-98). La imagen 3 muestra la carta más difundida en la actualidad de la traza original de la ciudad.





Mapa 1. Reconstrucción del modelo urbano descrito en las Leyes de Indias



Fuente: Elaborado por Sara M. Boccolini con base en España (1681) y Foglia et al. (1987).

Legenda:

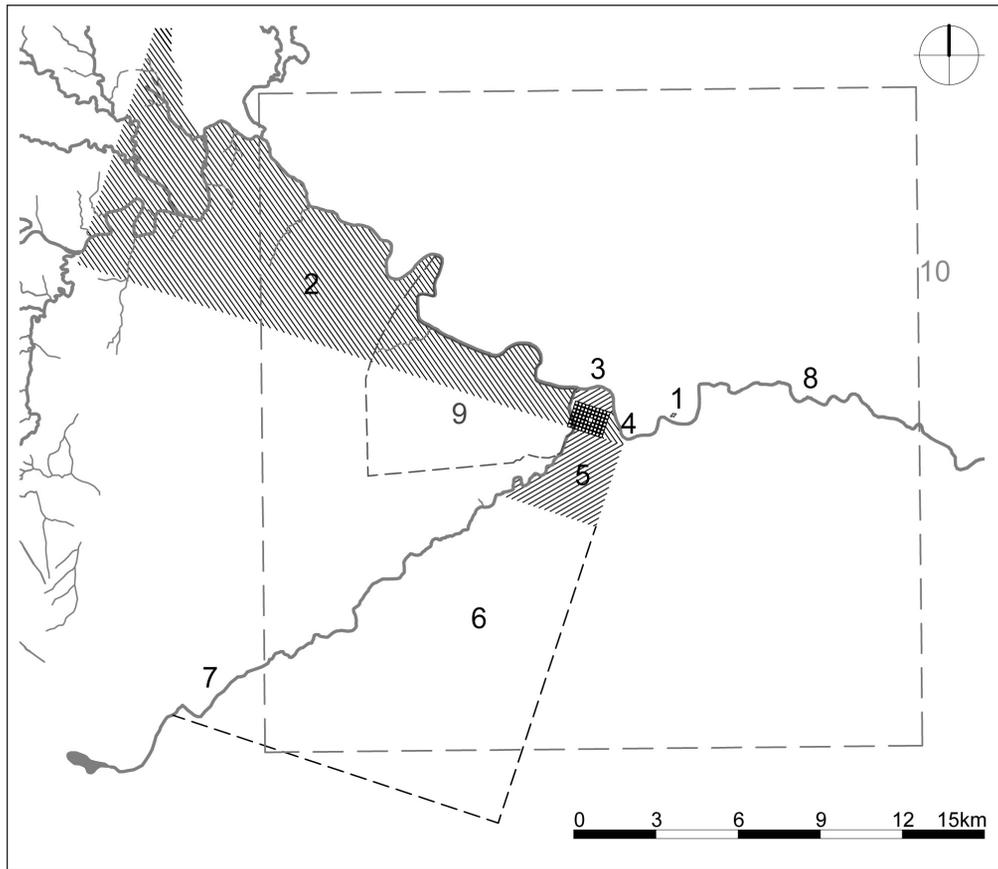
1. Traza urbana (Libro IV, Título V; Ley IX, Título VII, Ley I y VII).
2. Franja libre de edificación (300 pasos, aproximadamente 418 m). (Libro IV, Título VII, Ley XIII).
3. Ejidos, tierras de riego y dehesas y espacio para crecimiento futuro (Libro IV, Título VII, Ley VII, XIII y XIV).
4. Tierras de propios; 4b: Tierras del fundador (Libro IV, Título VII, Ley VII, XIII y XIV).
5. Término del asentamiento: cuatro leguas (19 312 m de lado) (Libro IV, Título V, Ley VI).
6. Ejido actual, según leyes provinciales 778/1978, 927/1883 y 1295/1893.

Adicionalmente debía mantenerse una distancia mínima de cinco leguas (24 140 m) a otro asentamiento (Libro IV, Título V, Ley VI).

desarrollo del “metabolismo urbano” básico, vinculado a funciones de supervivencia de la comunidad urbana.

Es significativo que, mientras las parcelas urbanas y gran parte del territorio circundante son otorgados a propietarios específicos, la mayor parte de los TPU –los más cercanos al área urbana, y con mejor acceso a la infraestructura existente– son de uso comunitario. Estos terrenos quedan relegados a la figura de ejidos y dehesas comunales, para cumplir servicios urbanos considerados esenciales.

Mapa 2. Carta de Córdoba en el siglo XVII, con ejidos y tierras de producción periurbanas



Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini, con base en datos de Page (2004), Boixadós (2000), Luque Colombres (1980, 1971) y cartografía suministrada por la Dirección General de Catastro de la provincia.

Leyenda:

1. Ancón del puerto y sitio de la fundación de la ciudad.
2. Ejidos del oeste, según extensión señalada en Colombres (1980).
3. Ejidos del norte.
4. Ejidos del este, señalados en 1578 y confirmados en 1579.
5. Ejidos señalados en 1579.
6. Ejidos del sur.
7. Arroyo La Cañada.
8. Río Suquia.
9. Territorio ocupado por Toma, según Palladino (2010). Según Boixadós (2000), sería mayor (8000 ha).
10. Ejido municipal actual.

Los esquemas teóricos que reconstruyen este modelo apuntan a una organización concéntrica alrededor del núcleo urbano original, en la cual se localizan las distintas funciones asignadas a ellos. El mapa 1 muestra el modelo con referencia al territorio donde se fundó Córdoba. Con base en él, es posible reconstruir el emplazamiento de los ejidos y áreas de servicio de Córdoba, desde su fundación.

Los mapas que aparecen a continuación reconstruyen los TPU de Córdoba durante el período colonial, de acuerdo con registros de diversas fuentes. En ellos puede observarse que el territorio destinado al nuevo asentamiento no se limita al núcleo urbano original, sino que incluye una serie de zonas a su alrededor, destinadas a futuras expansiones y a funciones primarias esenciales: cultivo de alimentos, agua para riego y consumo humano y animal, molinos, campos de pastura para el ganado, mataderos, instalaciones militares, extracción y manufactura de materiales de construcción, etc. (mapa 2).

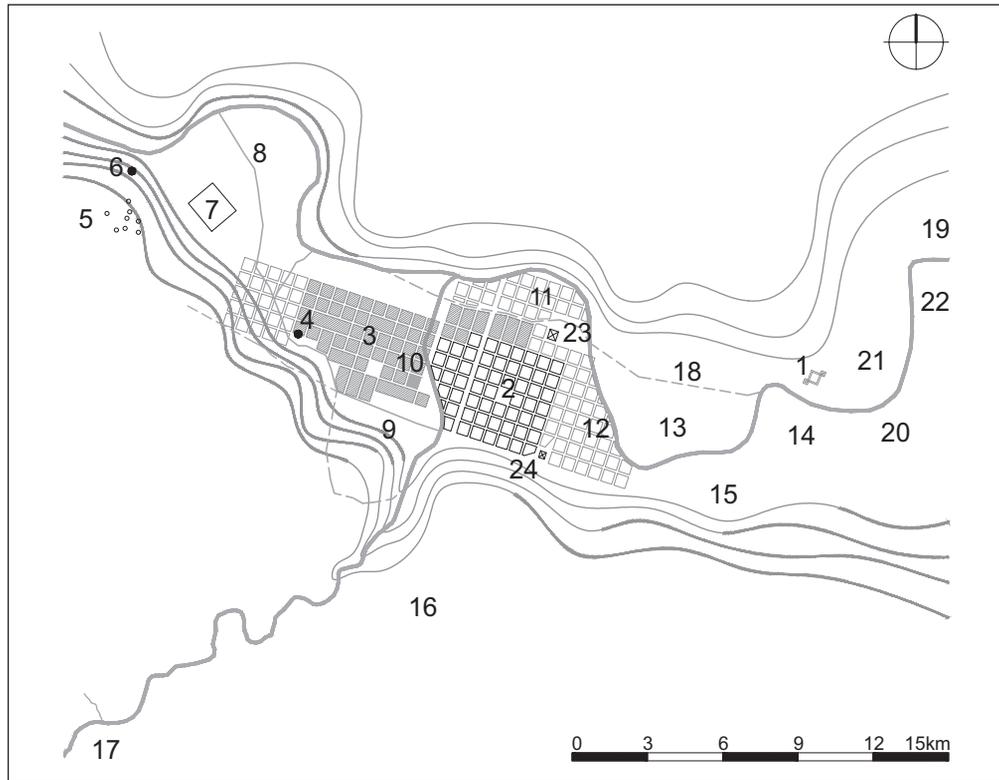
## Los ejidos comunales de los siglos XVI al XVIII

Los TPU que muestran los mapas son un bien comunal, propiedad del cabildo de la ciudad para uso de toda la ciudadanía, ya que no se cobra a los vecinos por el uso de los ejidos, aunque se multa a los forasteros que lo aprovechan. Están formados por ejidos, montes, aguas, dehesas y baldíos, destinados al uso común o arrendadas a particulares.

Las dehesas eran las tierras incluidas en el ejido, destinadas para el pastoreo de los bueyes de labor (dehesa boyal) generalmente compartida con mulas, para caballos (dehesa potril) y para los ganados del consumo urbano o abasto de la ciudad (carnicería), con la cual se beneficiaba el carnicero con el pastoreo gratuito de su ganado, reduciendo el precio de la carne para beneficio de la comunidad (...) Los propios eran tanto las tierras de labor como los inmuebles urbanos que podía arrendar el Cabildo para su sustento (...) Los baldíos eran las tierras sin uso alguno, propiedad de la corona, llamadas también “realengas” [utilizadas como] pastos comunes, pues con la agricultura surgía un compromiso legal más ajustado, en cambio el ganado, hoy estaba aquí, mañana allí (Page 2004, 636-637).

En Córdoba, los ejidos se localizan alrededor de la traza urbana original, tal como muestran los mapas 2, 3 y 4. La ciudad tiene allí sus viñas, sus huertas y los pastos comunes donde padece el ganado de diferentes propietarios. Aunque parte de los alimentos se produce en cada parcela urbana (en huertos, frutales y con la cría de pequeños animales), la ciudad requiere además la producción en las tierras periurbanas para la subsistencia de la población. Estos TPU también albergan sectores destinados a la descarga de residuos o a corrales para animales perdidos, además de tierras de recreación (Page 2004, 636-638, 649-650). Ese modelo se desarrolló sin grandes cambios durante varios siglos (Solano 1976).

Mapa 3. Carta de Córdoba c (1790)



Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini, con base en datos de Page (2004), Boixadós (2000), Luque Colombres (1980, 1971) y cartografía suministrada por la Dirección General de Catastro de la provincia.

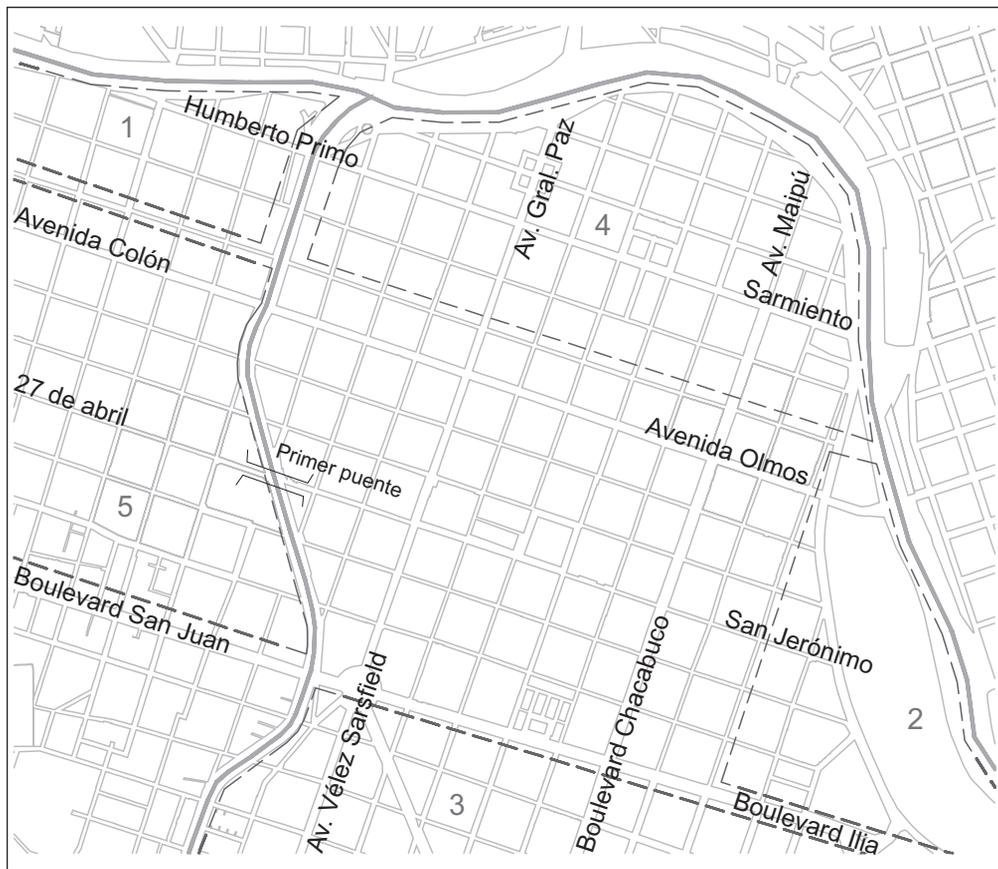
Leyenda:

En negro se indican manzanas urbanas ocupadas; en gris se indican manzanas trazadas, pero no ocupadas, y las barrancas que rodeaban el trazado urbano. El rayado en gris indica manzanas destinadas principalmente a la producción hortícola.

1. Ancón del puerto y sitio de la fundación de la ciudad.
2. Traza definitiva de la ciudad.
3. Cuadras de riego señaladas en 1574. Se incluye una extensión al sur que figura en el plano de 1802.
4. Capilla Santa Ana (ubicación actual).
5. Asentamiento La Toma, según registro en plano de Manuel López de 1799 (cit. en Boixadós 2000).
6. Antigal (sitio sagrado) del pueblo indígena que habitaba en La Toma.
7. Cementerio de la ciudad en tierras de La Toma, según plano de Manuel López de 1799. Ocupa prácticamente la misma ubicación que el actual cementerio San Jerónimo.
- 8 y 9. Acequias de riego.
10. Tajamar (actual Paseo Sobremonite).
11. Ejidos del norte.
12. Ejidos del este.
13. Isla de Pedro de Villalba.
14. Ancón de Rosales y Chacra de Jerónimo García de La Jara.
15. Chacra de don Jerónimo Luis de Cabrera.
16. Ejidos del sur.
17. Arroyo La Cañada.
18. Brazo del río en el siglo XVI.
19. Río Suquia.
20. Chacra de Tristán de Tejeda.
21. Chacras del Ancón o Xequia.
22. Chacra de don Lorenzo Suárez de Figueroa.
23. Corrales del matadero, según plano de 1802.
24. Caja de la pólvora, según plano de 1802.

El mapa 4 muestra los ejidos del oeste (1); los del este (2) –destinados exclusivamente para que los ciudadanos puedan fabricar adobes para sus viviendas–; los del sur (3) –que son los pastos comunes ubicados sobre los altozanos, hasta tres leguas más allá de la acequia principal, ubicada sobre lo que hoy es el Boulevard San Juan–. Las tierras al norte de la ciudad (4) –originalmente otorgadas a individuos particulares– no fueron ocupadas por constituir un área afectada por el régimen de crecidas del río. Son consideradas de propiedad del Cabildo desde fines del siglo XVIII (Luque Colombres 1980, 426). Lo mismo sucede con las cuadras de riego al Oeste (5), designadas como ejidos al no ser ocupadas por sus propietarios originales.

Mapa 4. Detalle del mapa 3 con referencia al trazado actual\*



Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini, con base en datos de Page (2004), Boixadós (2000), Luque Colombres (1980, 1971) y cartografía suministrada por la Dirección General de Catastro de la provincia.

\*Los límites aproximados de los ejidos comunes se indican en la línea entrecortada. En gris se incluye la traza actual del área central de la ciudad.

Más allá de lo que muestran las cartas y los registros de propiedad, en la práctica la ocupación de la periferia urbana depende de las condiciones específicas de la región. La expansión de las tierras de producción hortícola intensiva para provisión de la ciudad se realiza ocupando las tierras periurbanas, en función de tres factores:

- Su cercanía y accesibilidad a la ciudad o a la red vial de acceso a los mercados locales;
- Estar protegidas de las poblaciones nativas que todavía habitaban en las cercanías,<sup>2</sup> por barreras naturales como el río o las barrancas (Frías 1986);
- Su calidad productiva: la fertilidad de su suelo y la provisión de riego durante épocas de sequía.

Puesto que el trazado original de la ciudad se asienta en un sitio estrechamente limitado, al sur y al este por las barrancas, y al norte por el río Suquía (mapa 3), los ejidos que estaban por fuera de esas barreras topográficas, sin infraestructura de acceso desde y hacia la ciudad, sin riego ni protección contra inundaciones (Page 2004, 644) permanecieron prácticamente desocupados hasta mediados del siglo XVIII. Ello obedeció a que la demanda de alimentos frescos de la población urbana y periurbana puede ser cubierta por la producción en los ejidos más accesibles (Luque Colombres 1980, 423-425, 429-430). En los primeros siglos de la ciudad, la producción frutihortícola de proximidad se concentró sobre todo en las tierras bajas no urbanizadas al oeste de La Cañada y cercanas al río, al igual que en las cuadras de riego de la ciudad (hoy barrio Alberdi), que muestran los mapas 3 y 4, y chacras y campos –otorgados a distintos individuos– localizados en las tierras próximas (Luque Colombres 1971, 44-45 y 47-79).

La orden jesuita<sup>3</sup> instaló inicialmente una quinta suburbana (la de Santa Ana), que quedó enclavada en medio de los ejidos del oeste (Tell 2010, 11).

Los jesuitas destinaron la quinta de Santa Ana para descanso y huerta de productos que enviaban casi diariamente a la ciudad para consumo del Colegio Máximo y para venta. Por 1741 tenía muchos árboles frutales, principalmente manzanas, además de cebollas, legumbres, sandías, melones, zapallos, etc. Contaba con una noria con dos burros, una carreta con cuatro bueyes aradores, dos hornos de ladrillos y teja (Page 2004, 641).

Debido a ello, construyeron acequias y molinos para la explotación de esas tierras y el resto de las cuadras de riego, formando el sistema de acequias y canales de riego que muestra el mapa 3.

---

2 Recién en el siglo XVIII aparecieron las primeras expansiones urbanas, en la forma de rancherías de indios y esclavos libertos originadas sobre el arroyo La Cañada.

3 Los jesuitas crearon la Provincia Jesuítica del Paraguay en 1603. Su sede central estaba en Córdoba, donde instalaron 16 establecimientos productivos agrícolas, que sostenían las actividades de la orden, entre las que se encontraban las del Colegio Máximo (actual Universidad Nacional de Córdoba) (Mayo 1994).

## Los pueblos de indios

Al momento de la fundación de Córdoba, la población española no era suficiente para asegurar la producción de alimentos y cumplir a la vez las funciones de conquista, sometimiento y explotación territorial y social. Uno de los elementos centrales para asegurar y desarrollar la producción agrícola en las áreas ejidales es obtener mano de obra adicional, por lo cual los españoles sometieron al trabajo servil a la población nativa.

Un “pueblo de indios” es un colectivo de personas pertenecientes a los pueblos originarios, que deben responder a un “pacto colonial”, “pacto tributario” o “pacto de reciprocidad” con la corona española. Este consiste en la obligación por parte de las comunidades indígenas del pago de un tributo –por lo general, en forma de trabajo manual– a cambio del derecho al acceso y usufructo de las tierras comunes otorgadas al pueblo de indios (Tell y Olañeta 2016, 211).

En Córdoba se organizó un pueblo de esta naturaleza en los ejidos del oeste, a la vera de las acequias: el pueblo de indios de La Toma, también conocido como El Pueblito, o El Pueblito de La Toma. Fue constituido por los padres jesuitas en 1670, en acuerdo con el Cabildo, en el lugar donde había existido un asentamiento de nativos que fueron trasladados y luego extinguidos en los primeros años de la ciudad (Page 2006; 2007)<sup>4</sup>. En 13 hectáreas instalaron a grupos malfines y quilmes originarios del valle Calchaquí (Tell 2010; Page 2006), con la condición de que prestaran servicios de agua, leña, mantenimiento y limpieza de la acequia principal de la ciudad.

En 1792 La Toma albergaba a más de 449 personas (Tell 2010); era uno de los pueblos suburbanos más populosos de Córdoba. En el siglo XIX tenía plantaciones de hortalizas y legumbres, y se fabricaban ladrillos, tejas y baldosas (Boixadós 2000). Sin embargo, con el tiempo, “[La] Toma fue considerado por las autoridades y por las sociedades indígenas un lugar de ‘refugio’ o de ‘destino’ de indios sueltos o de concentración de tributarios dispersos desde el siglo XVII” (Zelada 2015 cit. en Tell y Olañeta 2016, 215). Esto lo convirtió en el foco de las políticas de despojo y enajenación de las tierras comunes, a fines del siglo XIX, que se desarrollan más adelante. Antes, el resto de las tierras comunes cambió su mecanismo de explotación, bajo la figura de la *enfiteusis*.

## La *enfiteusis* de los TPU en los siglos XVIII y XIX

En el siglo XVIII la ciudad inicia su primera expansión fuera del trazado original. Lo que eran ejidos comunales hasta mediados del siglo XVIII (Luque Colombres 1980, 427-

---

4 Hacia mediados del siglo XVI, el área estaba habitada por el pueblo comechingón. Eran agricultores sedentarios, cuyos cultivos principales fueron el maíz y los porotos (con riego artificial), complementados con la recolección de la algarroba y el chañar, y la cría de pequeños animales.

429) fue ocupado de forma paulatina con parcelas productivas particulares. Los terrenos se dividen en manzanas similares a las de la traza fundacional, y las parcelas resultantes se transfieren en *enfiteusis* a los vecinos interesados en ocuparlos.

La *enfiteusis* tuvo origen griego y se desarrolló durante el Imperio Romano. A través del sistema jurídico feudal de España, fue transmitida —con algunas modificaciones— a las colonias de América. Permite ceder la tierra comunal a un individuo o familia, con la obligación primordial de transformarla en tierras productivas, ya sea por su dedicación a la producción

agrícola o a actividades extractivas o industriales. Esto se realiza por un período de tiempo definido, y a cambio de un pago, censo, pensión o rédito anual que se reserva sobre la cosa (Luque Colombres 1971; 1980). La cesión implica que la persona a favor de la cual se hace está obligada a mejorarla (en el caso de los ejidos, mediante la producción agrícola), por lo que puede liberarse del cargo del pago abandonando las tierras o cesando su explotación.<sup>5</sup>

Los ejidos comunales del oeste se ocuparon con rapidez. A lo largo del tiempo se consolidaron como extensión suburbana de la ciudad, ya que fueron especialmente favorecidos por las obras hidráulicas impulsadas por el gobernador Sobremonte. En efecto,

tanto la acequia sobre la calle mayor (hoy General Paz) como el tajamar que recibía sus aguas (mapa 3, punto 10) aseguraban el riego constante de estas.<sup>6</sup> Poco después, ese tajamar sería transformado en el primer paseo de la ciudad, y la zona se poblaría con residencias veraniegas, a las que se accedía fácilmente cruzando los nuevos puentes sobre el arroyo La Cañada, construidos a fines del siglo XVIII. Por su parte, la Quinta Santa Ana es confiscada luego de la expulsión de los jesuitas y rematada por la Junta de Temporalidades en 1794. Fue adquirida por un particular, que posteriormente la subdividió para la venta en propiedades más pequeñas (Luque Colombres 1980, 429).

Los terrenos comunales del sur, debido a su topografía (que dificultaba el riego y el acceso a la ciudad) se mantuvieron despoblados, pero los terrenos del este y del norte, por su proximidad al río, se ocuparon rápidamente con quintas y huertas. Allí se consolidó la producción de trigo, maíz, porotos, calabazas y zapallos, acompañados generalmente de tunas, higueras, membrillos, manzanas y duraznos (Tell 2006, 163).

**Los terrenos se dividen en manzanas similares a las de la traza fundacional, y las parcelas resultantes se transfieren en enfiteusis a los vecinos interesados en ocuparlos.**



5 En Argentina, este instrumento jurídico tiene vigencia hasta la entrada en vigor del Código Civil, en 1871, aunque subsistieron los contratos de *enfiteusis* existentes en ese momento (Levaggi 2012).

6 En 1844, 52 propiedades usaban este sistema de riego (Frías 1986, 78).

## La pérdida de las tierras comunes

La gestión territorial por medio de *enfiteusis* continúa hasta entrado el siglo XIX. Sin embargo, durante el período de guerra civil, la venta de tierras públicas fue considerada una importante fuente de recursos destinados a la campaña política y militar del gobierno provincial. Los terrenos cedidos en *enfiteusis* fueron enajenados (Ferreya 2016) en un proceso iniciado en 1827,

para subvenir a las urgencias del Estado y gastos de guerra, a fin de hacer efectivo el levantamiento de las tropas, sin lo cual no se puede asegurar la Provincia contra los ataques que le amenaza el absolutismo (Luque Colombres 1980, 434).

La enajenación de las tierras fiscales para su venta a particulares descarta expresamente figuras como la donación, el arrendamiento y la *enfiteusis*, restringiéndose a la venta por vía privada (también se evitan los remates abiertos al público). Geisse (1986, 22) afirma que

en toda Hispanoamérica fue éste un período de expropiación de tierras indígenas, de eliminación de tierras campesinas, de cercamientos y de reducción de tierras entregadas en usufructo al trabajador agrícola (...) [y] a la desaparición de los mayorazgos se sumaría la de las tierras comunales, ejidos y dehesas.

Antes de 1880, el Estado provincial se había desprendido de toda la tierra fiscal, con el fundamento de eliminar bienes improductivos y destinar los fondos obtenidos a inversiones públicas acuciantes (Frías 1986, 118-120). “[En la década de 1880,] la compraventa de tierra, tanto urbana como rural, se convirtió en uno de los principales destinos de inversión, facilitada por el crédito bancario” (Boixadós 2000, 20), otorgado gracias a los fondos y empréstitos de origen extranjero recibidos en esos años.

Este proceso no solo enajenó los TPU comunales, además incluyó procesos de despojo y acumulación por desposesión, como en el caso de La Toma: en 1885 el Estado provincial expropió las tierras propiedad de comunidades indígenas prácticamente en toda la provincia de Córdoba (Tell y Olañeta 2016, 210). El proceso se fundamentó en que

el modo de ser actual de las dichas poblaciones en común, es notoriamente perjudicial a los propios accionistas comuneros y a los intereses generales (...)

Estas comunidades son estanques de barbarie en medio de la población civilizada. Se limitan a cultivar la tierra en la cantidad necesaria para asegurar los alimentos durante el año (...) Dividir la propiedad común, señalar a cada comunero el lote que le corresponde (...) y distribuir el dividendo, es entregar al cultivo una superficie de tierra e incorporar al trabajo y movimiento general a una agrupación de hombres útiles entrelazados por la atmósfera de quietud e inmovilidad en que se desenvuelven (Cárcano 1886 cit. en Boixadós 2000, 93).

El Estado provincial justificó así la privatización de estas tierras:

En aras del “progreso” y de la “productividad”, y en contraposición a una forma de tenencia comunal que calificó de estéril. La comunidad se desintegró y los condóminos, que usufructuaban 8000 hectáreas, ahora eran adjudicatarios [cada uno] de una parcela de 1250 metros cuadrados. Mientras que el erario público se resarcía enormemente de los gastos de expropiación, los mayores beneficios recayeron en los particulares que pudieron acumular, revender o hacer producir [estas] extensas superficies mensuradas y demarcadas, combinando la actividad agrícola y/o de la construcción, utilizando el nuevo sistema de riego (Boixadós 2000, 101).

Lo anterior abre otra cuestión álgida de este proceso: los beneficios financieros generados por introducir las tierras comunes de la ciudad en el mercado inmobiliario privado son monopolizados por un grupo específico (y reducido) de agentes, como veremos a continuación.

## Crecimiento y especulación inmobiliaria

A finales del siglo XIX, terminado el período de reorganización nacional, el Estado tomó por principal política económica la orientación liberal hacia los mercados externos, por medio de la extensión de la industria ganadera pampeana, la industrialización de la producción de carne cerca del puerto y la apertura comercial. En este período, Córdoba se configuró como un nodo de comunicaciones e intercambio comercial del interior, que conectaba el norte y el oeste del país con los puertos de Rosario y Buenos Aires. La red metropolitana colonial —con base en el sistema de caminos y vehículos de tracción a sangre— se complementaba con la red regional y nacional de rutas y ferrocarriles.

El crecimiento económico de los productores rurales y exportadores, y un incipiente proceso de industrialización derivado de la agricultura y la ganadería, estuvo acompañado por el crecimiento demográfico producido por la inmigración —impulsada como política del Estado nacional— (Boccolini 2017a). Tal como mostró el gráfico 1, la población de 8449 habitantes en 1814 crece a 34 458 habitantes en 1869 (un año antes de la llegada del ferrocarril a la ciudad) y a 134 935 habitantes en 1914, de los cuales 26% eran inmigrantes.<sup>7</sup>

Como consecuencia, hasta las primeras décadas del siglo XX se produjo un crecimiento territorial y demográfico de la ciudad; la primera gran expansión de su área urbanizada. La trama urbana avanzó sobre las tierras altas alrededor del núcleo fundacional. Las nuevas actividades industriales y de servicios, junto a la nueva población, se localizaban en las tierras sobre las barrancas, al norte, y a las orillas del río Suquía, al este y al oeste de la ciudad.

---

<sup>7</sup> Mayormente italianos y españoles, pero también minorías rusas, árabes, armenias, etcétera.

Al principio, la producción hortícola se extendía a las tierras vacantes en las áreas explotadas hasta ese momento. En 1870, la zona de quintas, al oeste, se complementó con las quintas ubicadas en San Vicente,<sup>8</sup> al este de la ciudad, regadas por el río y un nuevo sistema de acequias. La expansión territorial fue consecuencia también de la llegada de capitales internacionales, explicada mayormente “por la abundancia de oferta en los mercados europeos, que buscaban mayores ganancias en los países periféricos” (Boixadós 2000, 41). Esos capitales ingresaban de dos formas.

Una de ellas eran los empréstitos al Estado provincial y nacional, que invertía en obras de infraestructura y servicios urbanos y regionales –parte del proceso higienista de “modernización urbana”–<sup>9</sup> y en la consolidación de la red de flujos productivos a escala nacional. Esto produjo una enorme valorización del suelo urbano y periurbano beneficiado por esas obras (Boixadós 2000). Sumado a la relativa facilidad de incorporar a las nuevas urbanizaciones los beneficios tecnológicos de infraestructura y servicios “modernos” –a diferencia de las dificultades en el área urbana de origen colonial–, ello fomenta la inversión en proyectos de urbanización en los TPU.

Por otro lado, los capitales extranjeros tomaban –a través de los bancos locales– la forma de cédulas hipotecarias y créditos otorgados a individuos y sociedades particulares para la compra de tierras. Esto favorecía la especulación inmobiliaria con los terrenos recientemente urbanizados, retroalimentando la valorización de estas tierras cada vez más (Boixadós y Gabetta 1985, 76-78).

Pronto fueron ocupados los terrenos periurbanos más accesibles, con urbanizaciones urbanas y suburbanas (Barrios Pueblo, General Paz, Alta Córdoba, etc.), a medida que la red vial y de transporte público se extiende desde el centro de la ciudad hacia la periferia, superando la barrera del río Suquía y las barrancas, tal como muestra la imagen 4. Nótese cómo, a diferencia de las cartas del siglo XVI a XVII utilizadas como fuente de los mapas 1 al 4, esta carta considera los TPU no urbanizados como espacios indefinidos, tendencia que continúa hasta hoy.

**Los capitales extranjeros  
tomaban –a través  
de los bancos locales–  
la forma de cédulas  
hipotecarias y créditos  
otorgados a individuos  
y sociedades particulares  
para la compra  
de tierras.**

---

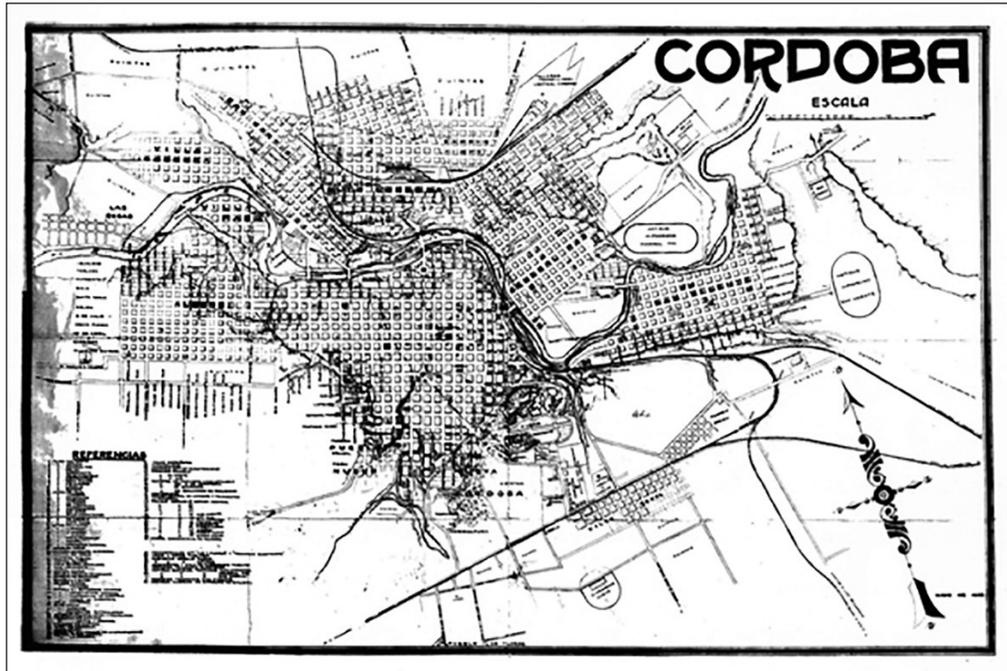


---

8 Su ubicación río abajo condujo a que también se instalaran allí el matadero, el cementerio, curtiembres, barracas y fábricas de jabón y velas, entre otras (Boixadós 2000; Goytia y Foglia 1989, 20).

9 El desarrollo de redes de infraestructura urbana y regional fue parte de un proceso internacional de carácter neocolonialista. En Graham y Marvin (2002, 40-47) se lo caracteriza con un aumento de las inversiones públicas y privadas en redes de infraestructura, basadas en modelos monopólicos, estandarizados y de distribución centralizada, que permitieran el desarrollo y la expansión de las actividades industriales y comerciales en las ciudades.

Imagen 4. Carta de Córdoba (1923)

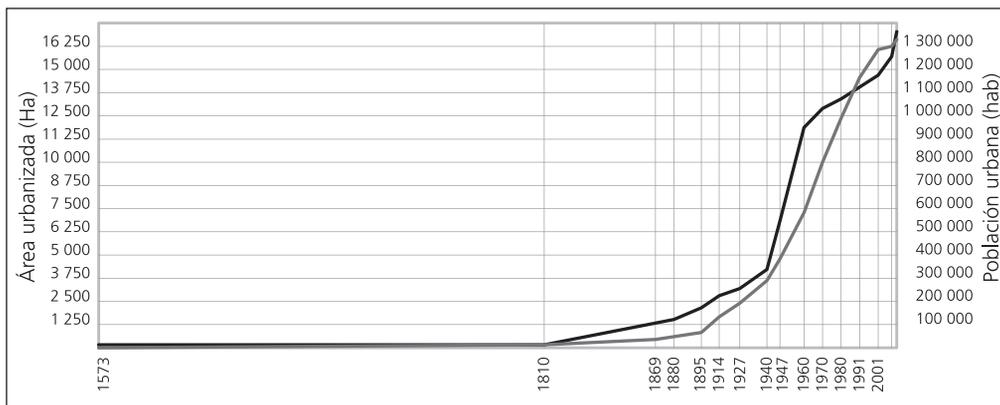


Fuente: Carrasco (1927).

La política estatal de promoción de actividades inmobiliarias y de urbanización de tierras periurbanas se basa en consideraciones higienistas y de control social –evitar el hacinamiento de la población y la consiguiente tugurización del área urbana existente– (Boccolini 2017b). Sin embargo, las facilidades financieras para invertir en este tipo de operaciones y la alta rentabilidad conseguida conducen a que el crecimiento territorial del área urbana y periurbana durante este período sea superior a la demanda de suelo urbanizado o productivo que podría suponerse, debido al crecimiento de población. Esto puede observarse al contrastar los gráficos 1 y 2.

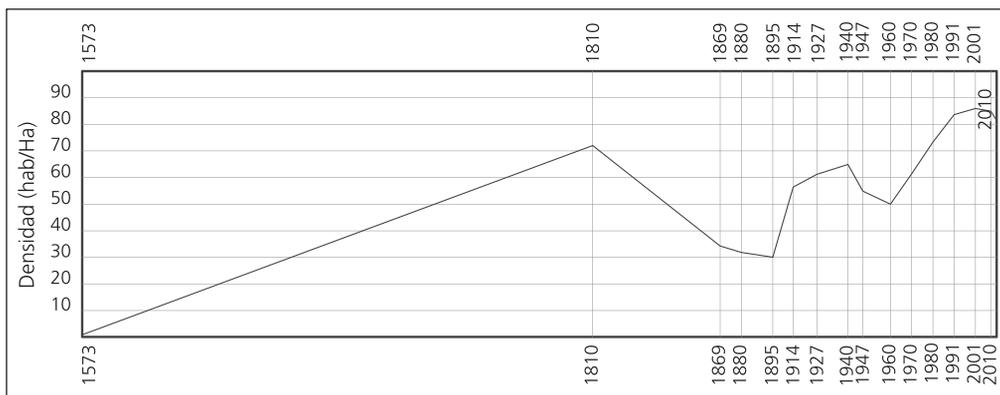
A pesar del crecimiento poblacional registrado a partir de 1969, la superficie incorporada al área urbanizada es tal que la densidad de población (1969: aproximadamente 33 hab/ha) disminuye, y solo se recupera casi 25 años más tarde. El proceso se reproduce con mayor intensidad a partir de ese momento. Aun cuando el crecimiento poblacional entre 1940 y 2001 es de mayor magnitud, la superficie incorporada al área urbanizada es tal que la densidad de población al inicio del período (1940: aproximadamente 50 hab/ha) solo se recupera casi 40 años más tarde.

Gráfico 1. Comparación entre el crecimiento poblacional (gris ) y el área urbanizada (negro) de Córdoba (1573-2010)



Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2018), con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos y la Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba.

Gráfico 2. Densidad de población del área urbanizada de Córdoba (1573-2010)



Fuente: elaborado por Sara M. Boccolini (2018), con base en datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos y la Dirección de Planeamiento Urbano de Córdoba.

## Concentración de beneficios en la urbanización de los TPU

La extensión de la urbanización en los TPU es severamente criticada por su falta de transparencia, debido al monopolio de información que manejan los sectores de la aristocracia urbana. Como explican Boixadós y Gabetta (1985, 92), los actores políticos que deciden las estrategias productivo-territoriales en ese entonces tenían también un importante rol en actividades inmobiliarias o conexas a la compra-venta de tierras urbanas, o estaban ligados a los grandes actores del mercado inmobiliario privado. Además, la financiación a la actividad inmobiliaria prácticamente se restringió a propietarios, lo cual excluía a

medieros y arrendatarios (Boixadós 2000, 42-44). La situación define un monopolio de clase, la clase que influye en las políticas públicas de ordenamiento y regulación de la urbanización.

En la minuciosa investigación de María Cristina Boixadós y Eloísa Gabetta (1985, 77) hay registros de grandes beneficios por la especulación con la compra de terrenos públicos vacantes que luego fueron expropiados para la ejecución de obras públicas o entregados como pago para la cancelación de hipotecas, a un precio muy superior al que fueron adquiridos. Esto permitió el fortalecimiento de una burguesía terrateniente local (urbana y rural)<sup>10</sup> que acumula gran capital político y social.

Es interesante tomar de ejemplo el caso de las tierras ubicadas al sur de la ciudad, de poco atractivo en el mercado inmobiliario debido a su escaso potencial productivo y a la poca accesibilidad al centro urbano. Las barrancas, que habían mostrado una efectiva defensa frente a los posibles ataques de los nativos, eran también una barrera para la extensión urbana. Carlos Cassaffousth –en ese momento diputado provincial–, junto con otros socios, adquirió a muy bajo precio los terrenos de lo que entonces era Villa Revol y San Carlos. Motivó la inversión el hecho de que toda la zona sería revalorizada por las obras de canales de riego que él mismo proyectó desde su cargo de director de Obras de Irrigación, y construyó luego como concesionario (Boixadós y Gabetta 1985). El papel de este proyecto en la transformación de los TPU se desarrolla a continuación.

**Es interesante tomar de ejemplo el caso de las tierras ubicadas al sur de la ciudad, de poco atractivo en el mercado inmobiliario debido a su escaso potencial productivo y a la poca accesibilidad al centro urbano.**



nales de riego que él mismo proyectó desde su cargo de director de Obras de Irrigación, y construyó luego como concesionario (Boixadós y Gabetta 1985). El papel de este proyecto en la transformación de los TPU se desarrolla a continuación.

## Dique San Roque y canales de riego

La urbanización de Villa Revol y San Carlos es solo una pequeña muestra de la importante reestructuración de los TPU, consecuencia de la construcción del dique San Roque y sus canales. El proyecto sirve para proveer de agua potable a la ciudad, pero además transforma las tierras altas sobre las barrancas al norte y al sur<sup>11</sup> en terrenos bajo riego, que pueden

10 Además, según Yujnovsky (1984, 73), los numerosos trabajadores inmigrantes solo podían elegir entre localizarse en la ciudad como trabajadores (industriales o de servicios), o emplearse como jornaleros en territorio rural, debido a la rígida estructura de propiedad territorial consolidada en el país. Ver también Hardoy (1972, 170-171). “A un lado quedó un pequeño grupo de dueños de la tierra y, al otro, una masa de población desprovista de medios de producción. De esta masa, una parte circularía hacia el sistema urbano donde crecían las necesidades de mano de obra y la otra hacia tierras agrícolas [periurbanas] de menor valor, en donde se establecería el minifundio” (Geisse 1986, 22).

11 Un total de 10 622 ha beneficiadas por el Canal Maestro Sur y 15 806 ha por el Canal Maestro Norte (Frías 1986, 440).

Mapa 5. Carta de Córdoba c 1901\*



Fuente: Elaborado por Sara M. Boccolini (2018) con base en planos y cartas digitalizados suministrados por la Dirección de Catastro de la Provincia de Córdoba.

Leyenda:

1. Área urbana original.
2. Trazado de La Toma luego de ser expropiadas las tierras, en 1885, según plano Weiler de 1890. Solo se otorgaron 13 ha a los habitantes originales.
3. Proyecto de Parque Sarmiento.
- 4 y 5. Hipódromos.
6. San Vicente.
7. Villa Revol.
8. Estación Las Flores.
9. Ferreyra.
10. Las Rosas (hoy barrio Cerro de Las Rosas).
11. San Martín.
12. Alta Córdoba.
13. Trazado del ejido actual.

\*Área urbanizada: Plano de Córdoba (Potel Junot 1878); Plano de Córdoba, sus alrededores y ensanches proyectados (Albarracín 1889); Plano catastral de Córdoba y las villas que la rodean (Weiler 1890).

Área periurbana: Plano general del nuevo municipio capital (Caraffa 1894); Plano catastral de Córdoba y sus alrededores (De Chapeaurouge 1901).

Sistema de ferrocarriles, diques y canales: Plano de IPLAM (2015).

ser ocupados con producción frutihortícola para el mercado local. Estas tierras comunes habían permanecido “ociosas” y habían sido vendidas a particulares a precios muy bajos, pero multiplicaron su precio a partir de que se anunció el proyecto, generando ganancias extraordinarias a sus propietarios. Al momento en que comenzó a operar el sistema de riego, 1004 ha del área irrigada pertenecían a Biale Massé, el ingeniero encargado de su construcción y proveedor de materiales a la obra; 1418 ha, a Luis Revol, director de la Oficina de Irrigación; y 529 ha a Cassaffousth, autor del proyecto y luego director de la Oficina de Irrigación, que sucedió a Revol (Frías 1986, 350-352).

Como resultado de las mejoras obtenidas por esta obra, la ciudad extendió los TPU, sobre todo al oeste y norte de la ciudad, tal como muestra el mapa 5. Se puebla el actual Alto Alberdi y La Toma –en los terrenos expropiados a los nativos– (2). Las localidades de Ferreyra (9), San Martín (11), Villa Cabrera, Alta Córdoba (12) y Villa Rodríguez del Busto también desarrollan un importante sector de quintas, gracias a los canales y al tendido del puente Juárez Celman sobre el Suquía, desde el área central de la ciudad, al igual que Las Rosas (10), con zona de quintas y residencias de fin de semana. Por su parte, al sur se urbanizan los alrededores de la Estación Las Flores (8); Revol instala el Centro Agrícola San Carlos y funda Villa San Carlos y Villa Revol (7).

Más allá del ejido municipal, se desarrollan Villa Allende y Arguello, al noroeste. Además, la extensión del sistema de riego desde Cosquín hasta la Estancia Caroya, en 1900 (Frías 1986, 440), favoreció la explotación hortícola en ese territorio, lo que dio lugar a los pueblos Colonia Caroya y Jesús María.

Entonces, si bien el área urbanizada avanzó sobre las antiguas tierras productivas, las obras de infraestructura de riego y transporte permitieron que la producción hortícola se expandiera prácticamente a todo el territorio circundante dentro del ejido municipal y adyacente, ya no bajo el modelo de tierras comunes, sino como minifundios medianos y pequeños. Estos fueron ocupados tanto por población criolla como por las familias de inmigrantes que llegaban a Córdoba, en lo que luego se conocerían como las “quintas de los gringos”.

En el año 1886, la provincia de Córdoba instauró la figura de las colonias, modalidad de entrega de tierras agrícolas y beneficios impositivos para el asentamiento de grupos de familias migrantes de Europa. Los grandes latifundios en que se había dividido la tierra ejidal para su venta comenzaron a subdividirse en minifundios cada vez más pequeños, para su venta a los nuevos habitantes, que los explotaban con producción hortícola intensiva familiar. En 1901 se registraban 9408 propiedades dentro del ejido municipal; el 97% de las propiedades mayores a una ha (es decir, de uso no urbano) tenía entre una y 200 ha, por lo que en ese período eran casi excluyentes las medianas unidades productivas (Frías 1986, 442).<sup>12</sup>

---

12 El departamento que le seguía en cantidad de propiedades era Río Cuarto, con 2766 unidades (Frías, 1986, 441-442). Este análisis lo señala como otro TPU de producción intensiva de alimentos para su centro urbano.

La organización de estas unidades productivas familiares y el paisaje de quintas que emerge dominando los TPU comienza a reconocerse como el cinturón verde de Córdoba.

## Especulación con remanentes vacantes de tierra

Sin importar cuán grande es la ganancia en proyectos de urbanización de tierra periurbana, o en loteos de quintas en las tierras que ahora acceden a sistemas de regadío, muchos terrenos periurbanos se mantienen en reserva,<sup>13</sup> como parte de un proceso de especulación inmobiliaria que sigue hasta hoy. Este es característico del proceso de urbanización no solo de Córdoba, sino de la mayoría de las ciudades latinoamericanas. Los bolsones de tierra vacante son una de las manifestaciones más contundentes de la lógica de especulación inmobiliaria llevada adelante explícitamente por propietarios de la tierra.

Debido a ello, el área urbanizada se extiende cada vez más en los TPU, siguiendo un modelo disperso y fragmentado de urbanizaciones y bolsones de reserva, que aumentan cada vez más el valor del suelo periurbano y obligan a los productores a reinstalarse cada vez más lejos del centro urbano. Como consecuencia, el cinturón verde sigue expandiéndose más allá del ejido municipal, pero también comienza a disgregarse, cuando algunos minifundios se urbanizan y otros se dejan improductivos.

La dispersión del área fruti-hortícola en un territorio mayor aumenta en forma constante la distancia a los mercados y requiere mayor inversión en nueva infraestructura (de riego, vial), aumentando los costos de transporte desde y hacia la ciudad. En consecuencia, los alimentos producidos en este modelo comienzan a encarecerse, y pierden competitividad con respecto a los producidos industrialmente en áreas más alejadas de la región, del país, e incluso de Latinoamérica.

**La dispersión del área fruti-hortícola en un territorio mayor aumenta en forma constante la distancia a los mercados y requiere mayor inversión en nueva infraestructura (de riego, vial), aumentando los costos de transporte desde y hacia la ciudad.**



---

13 Parcelas que se mantienen sin urbanizar o producir, a pesar de que el área urbanizada y productiva se extiende a su alrededor.

## Avance del territorio de producción agrícola extensiva para exportación

Debido a condiciones macroestructurales económico-productivas de Argentina y su posicionamiento como productor agrícola para exportación, la producción rural extensiva –propia de territorios rurales alejados de los centros urbanos– también transforma los TPU.

La plantación, la ganadería y la agricultura cerealera aumentaron sus requerimientos de tierra para una producción especializada. En los espacios rurales poblados, el cambio de uso de la tierra debió producirse a expensas de las tierras de labranza dedicadas a cultivos de subsistencia (...) procesos que se agudizaron a fines de siglo, extendiéndose hasta comienzos del siglo XX (Boixadós y Gabetta 1985, 16).

Como resultado, los minifundios hortícolas –de producción familiar, a pequeña y mediana escala, con limitaciones en cuanto rentabilidad y posibilidades de reinversión– también pierden competitividad frente al modelo de producción agrícola extensiva, por lo que las pequeñas unidades son vendidas o rentadas para explotarse con agricultura industrial para mercados nacionales y extranjeros.

## Consideraciones finales sobre estos procesos

Es evidente, entonces, que desde comienzos del siglo XX emergen tendencias claras que estructurarán el desarrollo espacial de los TPU de producción hortícola hasta la actualidad. En primer lugar está el proceso de avance tipo “tenaza” sobre el cinturón verde de Córdoba. Por un lado, por el avance del área urbanizada destinada al mercado inmobiliario (o bolsones vacantes sujetos a especulación), impulsado por los mayores beneficios de urbanizar tierras que ya poseen infraestructura de conectividad y acceso a servicios básicos. Ello favorecería especialmente la urbanización de TPU de producción hortícola por sobre otros, con la consiguiente pérdida de áreas productivas cercanas, el abandono de la infraestructura de riego existente –que obliga a extenderla en nuevos territorios– y la pérdida del patrimonio ambiental y productivo que significa para la comunidad. Por otro lado, por el proceso de transformación de minifundios productivos hortícolas intensivos en latifundios destinados a la producción agrícola extensiva, que producen un avance de la frontera agrícola desde los campos de la periferia sobre el cinturón verde, con lo cual emergen conflictos ambientales/sanitarios cada vez más graves (Boixadós 2006; Geisse 1986; Hardoy 1972).

En segundo lugar está la desintegración del territorio de producción hortícola periurbano y su relocalización/recomposición alrededor de centros urbanos del área metropolitana cada vez más lejanos de esta (Río Primero, Villa María, Capilla de los Remedios, etc.) y en otras provincias (oasis, cuencas y cinturones verdes de Mendoza, La Plata, Salta, Tucumán,

etc.) (Giobellina 2018). Su consecuencia es el aumento del costo social de aprovisionamiento de alimentos frescos.

Además, hay tendencias que ocupan actualmente a numerosas investigaciones sobre el escenario actual de nuestras regiones metropolitanas, como el proceso de urbanización de capitales, la concentración de los beneficios de la urbanización por monopolios de clase o de capital político y la acumulación por desposesión de los bienes comunes de una ciudad. Esta investigación muestra que esos procesos pueden rastrearse lejos en el tiempo, en la enajenación de ejidos comunales del siglo XIX, la desposesión de La Toma y aún más allá, con la cesión a particulares por *enfiteusis*, en el siglo XVIII.

Estos procesos resultan de la continuidad de políticas que favorecen el crecimiento urbano, basado no tanto en la demanda de hábitat urbano, sino en las expectativas de rentabilidad que proporcionan los proyectos de urbanización de TPU, gracias a determinadas condiciones macro-estructurales (Boccolini 2017c). Ello estaría correlacionado con la paulatina invisibilización de los TPU de producción hortícola como parte necesaria de la estructura urbana, y la representación de los TPU como espacio de reserva para el crecimiento del área urbanizada, lo cual se traduce en la falta de políticas urbanas que promuevan su conservación y desarrollo.

Dichas tendencias reflejan un modelo de desarrollo urbano que no reconoce el valor que tiene para la comunidad, en su conjunto, el acceso a servicios esenciales. En esta investigación se enfatiza en los alimentos frescos de proximidad, pero podrían incluirse el agua potable, la obtención de materiales y energía, y otros servicios ecosistémicos mencionados inicialmente. Es necesario complementar el análisis con investigaciones que exploren las otras dimensiones específicas de los TPU.

De la misma forma, debido a la intensidad de los procesos de expulsión y despojo registrados, este análisis espacial-cartográfico debe complementarse con instancias futuras de investigación, con foco en las condiciones socioeconómicas y políticas de los grupos humanos que sucesivamente intervinieron en estos territorios.

Por último, se considera que uno de los aportes más importantes de esta investigación es visibilizar el hecho de que un modelo urbano no limitado a un área urbanizada, que integre su periferia como interfase necesaria para su desarrollo y subsistencia, no es una meta abstracta a alcanzar. Es un modelo histórico concreto, que puede ser repensado críticamente, de acuerdo con el escenario actual, para lograr un desarrollo urbano y regional más sostenible.

## Agradecimiento

Las autoras quieren destacar el aporte de la Ing. Agr. Mónica Parada, por facilitar el acceso a las cartas y mapas históricos digitalizados para esta investigación.

## Bibliografía

- ADEC. 2015. *Proyecto: prospectiva territorial para el área metropolitana de Córdoba. Interrogantes e hipótesis*. Córdoba: ADEC/Municipalidad de Córdoba.
- Ávila Sánchez, Héctor. 2009. "Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades". *Estudios Agrarios, Revista de la Procuraduría Agraria del Gobierno Federal Mexicano* XV (41): 93-123.
- Barsky, Andrés. 2005. "El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires". *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* IX 194 (36). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-36.htm>
- Boccolini, Sara. 2016. "El evento urbano. La ciudad como un sistema complejo lejos del equilibrio". *Quid* 16: 186-218.
- \_\_\_\_\_. 2017a. "Construcción sociodemográfica en Córdoba (Argentina): cambios de las estructuras sociales en el territorio y su impacto en la demanda de hábitat urbano". *Cadernos Metropole* XIX (40): 999-1023.
- \_\_\_\_\_. 2017b. "Impacto de políticas de vivienda en acceso al hábitat urbano en Córdoba, Argentina". *Revista de Urbanismo* 37: 1-18.
- \_\_\_\_\_. 2017c. "Producción privada de hábitat urbano en Córdoba, Argentina: condiciones internas y contextuales que organizan su desarrollo". *Papeles de Geografía* 63: 161-180.
- Boixadós, M. Cristina 2000. *Las tramas de una ciudad, Córdoba entre 1870 y 1985*. Córdoba: Ferreyra Editor.
- \_\_\_\_\_. 2006. "Las representaciones cartográficas de la ciudad de Córdoba entre 1870 y 1930". En *Imágenes y lenguajes cartográficos en las representaciones del espacio y del tiempo*, editado por Carla Iois, 17-26. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- Boixadós, M. Cristina, y Eloísa Gabetta. 1985. "Crecimiento urbano y transacciones inmobiliarias. El caso de la ciudad de Córdoba entre 1880/90". *Revista de Economía y Estadística* XXVI (1): 75-94.
- Brenner, Neil. 2009. "What is critical urban theory?". *City* XIII (2-3): 198-207.
- Carrasco, Benito. 1927. *Plan Regulador y de Extensión. Memoria y expediente urbano*. Córdoba: Municipalidad de Córdoba.
- Cervio, Andrea. 2015. "Expansión urbana y segregación socio-espacial en la ciudad de Córdoba (Argentina) durante los años '80". *Astrolabio. Nueva Época* 14: 360-392.
- España. 1681. *Recopilacion de leyes de los reinos de las Indias*. Madrid: Boix.
- Ferreyra, Ana. 2016. "La tierra de los ejidos en Córdoba, Argentina". Ponencia presentada en *International Conference Old and New Worlds: The Global Challenges of Rural History*, University Institute of Lisbon. [https://ecitydoc.com/download/la-tierra-de-los-ejidos-en-cordoba-argentina\\_pdf](https://ecitydoc.com/download/la-tierra-de-los-ejidos-en-cordoba-argentina_pdf)

- Foglia, M. Elena, Noemí Goytia, Sara Rossi, Leonilda Giordano, David Malik, Teresa Freguglia, Josefa Martínez y Dora Gambone. 1987. *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana. El caso Córdoba (1573-1810)*. Córdoba: Departamento de publicaciones FAUD/ UNC.
- Foglia, M. Elena, y Noemí Goytia. 1989. *Los procesos de urbanización de Córdoba*. Córdoba: Departamento de publicaciones FAUD - UNC.
- Frías, Luis. 1986. *Historia del Dique San Roque*. Córdoba: Editorial Municipal.
- Geisse, Guillermo. 1986. "Tres momentos históricos de la ciudad latinoamericana del siglo XX". *Eure XIII* (38): 7-33.
- Giobellina, Beatriz. 2017. *El cinturón verde de Córdoba: hacia un plan integral para la preservación, recuperación y defensa del área periurbana de producción de alimentos*. Córdoba: Ediciones INTA.
- \_\_\_\_\_. 2018. *La alimentación de las ciudades. Transformaciones territoriales y cambio climático en el Cinturón Verde de Córdoba*. En prensa.
- Graham, Steve, y Simon Marvin. 2002. *Splintering Urbanism: Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition*. Londres: Routledge.
- Hall, Peter. 1996. *Ciudades del mañana: historia del urbanismo en el siglo XX*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Hardoy, Jorge. 1972. *Ciudades en América Latina: seis ensayos sobre la urbanización contemporánea*. Buenos Aires: Paidós.
- Levaggi, Abelardo. 2012. *La enfiteusis en la Argentina (siglos XVII-XX). Estudio histórico-jurídico*. Buenos Aires: Ediciones Universidad del Salvador.
- Luque Colombres, Carlos. 1971. *Para la historia de Córdoba: monografías, artículos y otros escritos* (Vol. II). Córdoba: Biffignandi Ediciones.
- \_\_\_\_\_. 1980. *Orígenes históricos de la propiedad urbana de Córdoba (siglos XVI y XVII)*. Córdoba: Dirección General de Publicaciones de la Universidad Nacional de Córdoba.
- Mattos, Carlos de. 2010. "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina: De la ciudad a lo urbano generalizado". *Revista de geografía Norte Grande* 47: 81-104.
- Mayo, Carlos. (Ed.). 1994. *La Historia agraria del interior: haciendas jesuíticas de Córdoba y el Noroeste*. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.
- Page, Carlos. 2004. "Los ejidos como espacio comunal de la ciudad de Córdoba del Tucumán". *Revista de Indias* XLIV (232): 635-650.
- \_\_\_\_\_. 2006. "El pueblo de indios de La Toma en las inmediaciones de Córdoba del Tucumán. Un ejemplo de asentamiento periférico". *Cuadernos de Historia. Serie Economía y Sociedad* 9: 105-137.
- \_\_\_\_\_. 2008. *El espacio público en las ciudades latinoamericanas. El caso de Córdoba (Argentina) Siglos XVI a XVIII*. Córdoba: Báez ediciones.

- Palladino, Lucas. 2010. *Procesos de Comunalización y Territorio. El caso de la Comunidad Comechingona del Pueblo de La Toma (2008- 2009)*. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba.
- Solano, Pedro de. 1976. "Introducción al estudio del abastecimiento de la ciudad colonial". En *Las ciudades de America Latina y sus áreas de influencia a través de la historia*, editado por Jorge Hardoy y Richard Schaedel, 133-163. Buenos Aires: Ediciones Santo Domingo.
- Tell, Sonia. 2006. "El espacio rural de Córdoba y su diversidad: características y distribución zonal de las unidades de producción a fines del siglo XVIII". *Cuadernos de Historia. Serie Economía y Sociedad* 8: 153-200.
- \_\_\_\_\_. 2010. "Expansión urbana sobre tierras indígenas: el pueblo de La Toma en la Real Audiencia de Buenos Aires". *Mundo agrario* 10 (20). <https://www.mundoagrario.unlp.edu.ar/article/download/v10n20a09/457/>
- Tell, Sonia, e Isabel Olañeta. 2016. "Los pueblos de indios de Córdoba del Tucumán y el pacto colonial (siglos XVII a XIX)". *Revista del Museo de Antropología* 9 (2): 209-220.
- Yujnovsky, Oscar. 1984. *Claves políticas del problema habitacional argentino 1955 -1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.