

VI. CONSTRUCCIÓN EN ALTURA, MERCADO INMOBILIARIO Y CONFIGURACIÓN ESPACIAL EN LA ZONA SUD DEL MUNICIPIO DE COCHABAMBA

LÓPEZ TERRAZAS, Javier ¹

¹ Arquitecto (FACH-UMSS), Magíster en Desarrollo Local y Municipios (CESU-UMSS), Magíster en Investigación Científica (CEDEGES-UMSS), Magíster en Desarrollo Urbano (UC Chile), Doctorado en Ciencias Técnicas (ISPJAE-Cuba) y Docente en la carrera de Planificación del Territorio y Medio Ambiente (FACH-UMSS)

Resumen

El presente trabajo se origina por el interés académico por estudiar la relación entre las dinámicas emergentes de la construcción en altura (4 plantas y más) y la nueva configuración espacial de la zona Sud en el Municipio de Cochabamba. Actualmente, esta relación está expresando el surgimiento paulatino de una nueva centralidad en el territorio municipal, las condicionantes que apoyan a esta emergente estructura espacial urbana, aparte de la existencia de edificaciones en altura, son: densificación demográfica, consolidación de una red de transporte y la aparición reciente de una creciente red de servicios financieros y bancarios. Indudablemente, este conjunto de indicadores está correlacionado con la existencia de una fuerte dinamización del mercado de suelos e inmobiliario en el municipio.

Palabras clave: Construcción en altura, servicios financieros y bancarios, mercado inmobiliario y configuración espacial.

Abstract

This work originated by the academic studies the relationship between dynamic emerging building (4 floors and more) and the new spatial configuration of the South zone in the city of Cochabamba. Currently, this

relationship is expressing a gradual emergence of a new center in the municipal territory, the conditions that support this emerging urban spatial structure, apart from the existence of high-rise buildings are: demographic densification, consolidation of a transport network and the recent emergence of a growing network of financial and banking services. Undoubtedly, this set of indicators is correlated with the existence of a strong revitalization of land and real estate market in the city.

Key words: building construction, real estate market, financial and banking services and spatial configuration.

Introducción

El Municipio de Cochabamba, predominantemente urbano, a la fecha, no cuenta con instrumentos de desarrollo urbano, sean éstos, plan de ordenamiento urbano o plan estratégico de desarrollo urbano. Además, como capital de departamento, tampoco posee un plan de ordenamiento territorial. Por lo que, el actual modelo de desarrollo está sujeto a un proceso de auto-organización espacial a partir de la oferta y demanda del mercado de suelo. Históricamente, el espacio urbano de la ciudad fue estructurado por zonas antagónicas (Norte de ricos y Sur de pobres), ambas articuladas por un centro multifuncional con una fuerte concentración de actividades comerciales, administrativa-institucionales, equipamientos y flujos de transporte, etc.

En la última década, se ha iniciado un “tercer proceso” de crecimiento y densificación urbana, especialmente en la zona Sud, fenómeno que reconfigurando la estructura espacial de la ciudad, se ha alcanzado a un equilibrio poblacional y de soportes materiales entre las dos zonas. No obstante, el centro urbano todavía conserva su centralidad y jerarquía con respecto al resto urbano.

Actualmente, la localización residencial está privilegiando a la zona Sud en una emergencia de consolidación y densificación urbana con una

clara tendencia de generar una nueva centralidad —o una red de nuevos y pequeños centros— sostenida por el incremento y articulación de múltiples dinámicas urbanas.

6.1. Marco conceptual

Desarrollo Urbano. Este concepto se emplea para referirse a procesos relacionados con el crecimiento y expansión de las ciudades; asimismo, suele emplearse de manera indistinta e intercambiable con el concepto de urbanización. Sin embargo, para aprehender el conjunto de dimensiones y variables con las cuales el concepto de desarrollo urbano aparece asociado, para percibir su complejidad y los múltiples ángulos desde que se lo podría explicar y/o comprender e intentar “medir”, se puede partir de cuatro pilares básicos que están presentes en diferentes aproximaciones analíticas.

El primer pilar está constituido por el “soporte físico”, o el territorio, donde existe un entorno natural y recursos, pero también aportes creados o edificados por el ser humano, para la satisfacción de sus necesidades y la reproducción de su modo de vida. En tal territorio se asienta un conglomerado humano o población —segundo pilar—, que realiza un conjunto de diversas actividades para subsistir, relacionarse y satisfacer sus necesidades, desde las más simples hasta las más complejas. Este conjunto de actividades constituye el tercer pilar. Finalmente, el uso adecuado de los recursos y la convivencia misma en sociedad, con sus demandas crecientes y cambiantes, requiere ciertos niveles de gestión y de desarrollo de la institucionalidad y normatividad, así como de un conjunto de políticas e instrumentos que permitan la gobernabilidad de ese espacio urbano, todo lo cual constituye el cuarto pilar (Correa y Rozas, 2006).

Entre estos cuatro pilares existe una amplia y rica red de interrelaciones. Así, la población se vincula con su soporte físico a través de actividades productivas de bienes y servicios, lo que lleva a resultados

positivos, como el desarrollo económico y el mejoramiento paulatino de la calidad de vida de las personas, pero también a ciertos impactos negativos, como la exclusión social, el deterioro ambiental y la pérdida de valores culturales (identidad).

Estructura espacial urbana. Es la expresión de la distribución de las poblaciones en un espacio geográfico que contiene en su interior relaciones sociales, económicas, políticas, etc., por lo que, éstas entidades están unidas por redes y se agrupan, a su vez, en conjuntos formados por constelaciones de centros mayores y menores (aglomeraciones) y, si a estas redes urbanas se suma el conjunto de relaciones entre los centros, se llega a lo que se llama “sistema urbano”, estableciéndose así, una jerarquía territorial escalonada.

Los modelos espaciales parten de la constatación de que el espacio es inherente a todos los objetos y procesos que ocurren en el territorio; empero, no es sólo una superficie vacía sobre la que ellos se depositan, sino que, en esencia, aparece como una creación de la sociedad y sus actividades que se sirve de él y lo interviene, por lo cual, para su cabal entendimiento, se deben incluir los conceptos de localización, distancia-transporte, movilidad, servicios, entre otros.

A este contexto, se suma el hecho que: 1º El hombre tiene una gran variedad de necesidades y para satisfacerlas, organiza funciones que pueden ser catalogadas en cuatro grandes grupos: habitacional o residencial, circulación, trabajo y cultura (relacionado con lo institucional y el organizacional) y; 2º El proceso de producción: distribución, comercialización y consumo (que incluye los servicios financieros), articula el escenario físico-económico teniendo a éste como una resultante del proceso que incide, a su vez, en una mayor o menor eficiencia cuando el espacio favorece a espacializarse en una centralidad urbana (Lavayen, 2015).

Localización residencial. Partiendo de que la mayor parte del espacio urbano sirve para la vivienda (Polese, 1998), este factor refiere a la exacta localización de la vivienda o residencia que un hogar selecciona; de la misma forma, también podría razonablemente referirse a la manzana, el barrio o la zona seleccionada (Horowitz, 1995). En este argumento, la toma de decisión de localización residencial queda entendida como el proceso de evaluación y decisión que realizan los hogares a fin de elegir una localización de su habitación en una zona determinada, tomando en cuenta la oferta y demanda existente en el área urbana de una ciudad.

A fin de definir los determinantes en la renta del suelo, la localización residencial puede ser explicada básicamente desde tres enfoques: Por un lado, la teoría micro-económica que desarrolla la renta de accesibilidad e interpreta el valor del suelo como una función de la accesibilidad al trabajo; por otro lado, la renta de externalidades, la cual analiza el valor del suelo como una función de las características físicas urbanas de la zona y sus servicios y; por último, la renta de jerarquización social, la cual enfatiza los factores sociales como los que afectan la renta del suelo, en los cuales se considera el prestigio, la discriminación social (aquí incluye la inseguridad) y los prejuicios o estigmas territoriales (Roca, 1988 y Florez, 2006).

Centralidades. Son espacios multifuncionales de diferentes escalas, con un rol definido, que atraen personas y bienes en donde se producen intensos intercambios colectivos. En el marco de la definición precedente, las centralidades son sitios de la ciudad que se distinguen por: 1º Una alta concentración de servicios y actividades de diferentes escalas que determinan su grado de atracción de personas; 2º Buena accesibilidad interna y desde el resto de la ciudad (suelen tener nodos de transporte) y; 3º El reconocimiento de la comunidad como el centro de la zona a la que pertenecen, siendo un punto de referencia y de expresión simbólica de las condiciones de vida de sus habitantes.

En la urbanística contemporánea se diferencian dos tipos de centralidades: las tradicionales y las nuevas. Las centralidades tradicionales son espacios urbanos de jerarquía relevante que pueden estar en el centro o no de los asentamientos o ciudades, están conformados, principalmente, por factores históricos, poder político, institucional administrativo, económico, religioso, etc., son de jerarquía estable y definida (ciudad tradicional) y, generalmente, se caracterizan por su mono-centralidad. Y, las nuevas centralidades son espacios urbanos que nacen de la superposición, condensación, diversidad y multiplicidad de actividades en el espacio y en el tiempo. Son espacios basados, principalmente, en los poderes del comercio, los servicios y la comunicación (transporte), en donde la jerarquía es diversa, confusa e inestable, lo que propicia así, diferentes y ambivalentes posibilidades urbanas y, generalmente, se caracterizan por su poli-centralidad (López, 2015).

Mercado inmobiliario. Es un importante sector de la economía de un territorio donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia y comercializa bienes inmuebles, es el activo tangible más importante y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad. Las funciones más importantes que cumple en el territorio, son: Promueve inversiones; desarrolla bienes inmuebles que son activos tangibles; estimula el bienestar de la sociedad; contribuye con el PIB aportando bienes, capital, producción y consumo; genera empleo; revaloriza los bienes inmuebles; contribuye con el fisco nacional y municipal; aporta programas de renovación urbanística; etc.

El mercado inmobiliario es el motor de los procesos de urbanización y transformación de las ciudades y de sus periferias, por la enorme masa financiera que introduce en las economías urbanas y porque la expectativa de generar capital sin procesos productivos o préstamos bancarios, es un atractivo especial que provoca las transformaciones

espaciales de las periferias urbanas y de las ciudades cualquiera sea su escala (Challapa y D'Mare, 2014).

Los actores sociales que intervienen en el mercado de suelo urbano, son: propietarios del suelo, agentes inmobiliarios y financieros, constructores, ciudadanos, empresas y poderes públicos, todos operan en el proceso de construcción de la ciudad guiados por distintos intereses. Emilio Duhau (2000) clasifica a los actores en tres grandes categorías: los económicos, los estatales y la población.

Los actores económicos actúan motivados por la búsqueda de una ganancia y operan de dos maneras: desarrollando actividades económicas que tienen a la ciudad como soporte material, o bien, como productores de los soportes materiales, entre los que se destacan los dueños de la tierra, los promotores inmobiliarios y la industria de la construcción.

Los agentes inmobiliarios participan en el mercado de suelo como intermediarios, a veces propietarios motivados por aumentar su nivel de ganancia mediante la adquisición y venta de bienes. No obstante, este actor puede concentrar en sus manos las operaciones de urbanización, construcción, financiación y venta de viviendas, locales comerciales y sitios industriales a fin de lograr una mayor rentabilidad de sus inversiones. Igualmente, los promotores inmobiliarios, como en cualquier actividad productiva, se dedican a la construcción de edificaciones y del espacio urbano en general para obtener utilidades. El promotor decide llevar adelante un proceso de transformación, arriesga una inversión y obtiene unos beneficios como cualquier otro empresario, en este caso, es frecuente que durante el proceso de urbanización se generen grandes incrementos del precio del suelo al agregarse rentas específicas de carácter especulativo (García, 1982).

Finalmente, los poderes públicos intervienen directa e indirectamente en el mercado de suelo de diversas maneras, mediante la regulación del

uso y ocupación del suelo, la creación de infraestructura y equipamiento, la ejecución de programas de vivienda social y de renovación urbana, la gestión de inversiones, y la implementación de una política impositiva, entre otras. Ciertamente, las acciones gubernamentales inciden en el valor de uso del suelo y contribuyen a modificar (incrementar) su valor de cambio a través de las diferentes intervenciones e inversiones.

Configuración espacial. Es el conjunto de rasgos (representaciones) que ordenan o dan a un territorio el aspecto o la estructura que la caracteriza y la hace como es. Es decir, la configuración es la espacialización física de lo invisible, es la representación del paisaje económico, social, histórico, cultural, etc., de los aspectos que sustentan las transformaciones físicas de la ciudad en un momento dado. Igualmente, está relacionado con los comportamientos individuales y colectivos institucionalizados de la sociedad, expresando una normatividad y permanencia relativa en el espacio (López, 2015).

La ciudad es “edificada” por los procesos económicos, sociales y culturales que tienen lugar en ella. Dicho de otra manera: así como a cada forma de organización de las esferas de la producción, la circulación y el consumo, y a cada forma de estructuración de los aparatos ideológicos y culturales, les corresponden formas concretas de organización social, estatal e institucional, también les corresponden formas concretas de apropiación espacial del territorio y lo urbano (Solares, 2011).

6.2. El Municipio de Cochabamba

La ciudad de Cochabamba bajo el nombre de Villa de Oropesa fue fundada en 1572 por el Capitán Jerónimo de Osorio a causa de la explotación de las minas de plata en Potosí, los valles podían producir trigo (para los españoles) y maíz (para los indígenas). Esta región en la época prehispánica era conocida como el “Granero del Inca”. A partir de esta fundación, Osorio creó el Cabildo de Justicia y Regimiento e instauró

la denominada Casa del Pueblo o Ayuntamiento Municipal, murió cuando cumplía funciones de Alcalde Ordinario de la Villa (1573).

La decadencia paulatina de la minería potosina (1650), tiene efectos en los valles de Cochabamba, provoca la pérdida de un importante mercado de consumo, la caída en los precios de los cereales tiene consecuencias nefastas en varias haciendas. En 1710 las grandes cosechas dejan de ser atractivas para las haciendas, los precios rebajaron hasta un 1/3, además y lo peor, no se tenía claro a quién vender. De manera general, la decadencia de la minería de la plata provocó los siguientes efectos en los valles: 1º La expulsión de los yanaconas de las haciendas, desintegrándose el sistema de yanaconazgo por no existir demanda de ellos; 2º Un importante conjunto poblacional de origen indígena se asienta en los alrededores de las haciendas, no retornan a sus tierras de origen, ya que, no les interesaba producir en sus propias tierras por los severos tributos existentes a los ayllus (la sociedad colonial era profundamente racista). Además, la mayor parte de los indígenas yanaconas eran fugitivos de sus ayllus por no pagar tributo o no ser reclutado para las minas; 3º Los ex yanaconas no se liberaron del tributo, pero, ellos al tener las tierras arrendadas por los hacendados, decidían el producto de cultivo y la venta como si fuesen trabajadores libres. De esta manera, surge un proceso paulatino de control en todo el circuito de producción y comercialización por parte de los ex yanaconas. Aquí es donde surgen las “ferias” como sistema de venta de sus productos —sistema económico que caracterizaría a los valles hasta el día de hoy—; 4º El crecimiento del sistema ferial (de pequeños productores) provoca que los indígenas demanden evadir los excesivos tributos impuestos, para esto se declaran mestizos (los mestizos no pagaban tributos), por lo tanto, los comerciantes requerían empaparse de la cultura hispánica (hablar castellano). Según Francisco de Viedma (1793), en este periodo los “mestizos y cholos” en Cochabamba crecieron rápidamente en número y actividades, el 80% de la población en la ciudad eran mestizos (declarados mestizos por ellos mismos) (López, 2012).

En 1786, por orden del rey de España Carlos III, la que hasta entonces era conocida como Villa de Oropesa, cambia de nombre por el de Cochabamba. El monarca instruyó que en adelante la villa fuera denominada “Ciudad leal y valerosa de Cochabamba” y obsequia una fuente de agua conmemorativa “Las Tres Gracias” ubicada actualmente en la Plaza 14 de Septiembre, ello por haberse distinguido en la represión de los alzamientos indígenas de 1781. Más adelante, el 9 de octubre de 1855, se creó la Provincia Cercado como unidad administrativa del Departamento de Cochabamba. Esta provincia estaba conformada por una sola sección municipal (Municipio de Cochabamba) y dos cantones: Santa Ana de Cala Cala (Norte) y San Joaquín de Itocta (Sur).

El asentamiento fundacional fue el eje histórico de la futura expansión urbana, inicialmente hubo un lento y casi nulo crecimiento de la ciudad aproximadamente hasta el año 1900. A partir de 1936 y especialmente durante la década de los 40, se produce el “primer proceso” de migraciones campo-ciudad hacia el centro urbano de Cochabamba que reconfigura y densifica la antigua estructura urbana todavía existente desde la colonia. Este crecimiento se dio posterior a la guerra del Chaco (1932-1935). Según Jorge Urquidi, esta población en un principio se ubicó en los edificios del “casco viejo” (densificando esta área), luego se asentaron gradualmente hacia las zonas Sud-Este y Sud-Oeste, por lo tanto, en esta decenio se produce la mayor crisis habitacional en la ciudad, un indicador de esta situación fue el incremento en el número de conventillos. No obstante, en este periodo se incrementó la construcción de nuevas viviendas, ocasionando un crecimiento urbano sin definición del trazo urbano (aproximadamente se edificaban 100 viviendas al mes). El crecimiento se presentó alrededor del centro histórico y desbordando el río Rocha hacia el Oeste, ocupando espacios en los contornos con leves tendencias hacia el Norte (estratos socio-económicos altos) y Sur (estratos socio-económicos bajos).

Entre los años 1946 y 1951, se elaboró el denominado Plan Regulador de la Ciudad de Cochabamba, publicado en 1953. Fue concebido como instrumento técnico de inducción a la modernidad y el desarrollo, se expresó en un Plano Regulador para la ciudad (1961) que plasmaba las decisiones de extensión de la mancha urbana, incluyendo áreas que hasta el momento se habían caracterizado por su comportamiento rural, lo que impulsó directamente la conversión de tierras agrícolas y semi-agrícolas a urbanas.

A partir del año 1960, el crecimiento de la ciudad presenta un nuevo eje hacia el Este y Oeste direccionado por los “ejes de conurbación”, vías fundamentales que vinculan el Departamento de Cochabamba con los departamentos de Santa Cruz de la Sierra (al Oriente) y Oruro-La Paz (al Occidente). La conurbación pasa por los municipios de Sacaba, Cochabamba, Colcapirhua, Quillacollo, Vinto y Sipe Sipe, respectivamente de Este a Oeste, hasta mediados de la década de los 70, el crecimiento físico-espacial siguió lentamente en su proceso. Entre los años de 1975 a 1985 (periodo también coincidente con el *boom* de la coca-cocaína en el Trópico de Cochabamba), comenzó un “segundo proceso” de crecimiento de la mancha urbana provocado por una fuerte migración (interdepartamental) a causa de una considerable relocalización de trabajadores mineros de la zona andina (caída del Estaño), pero además, a esto siempre estuvo ligado, como atractor, el clima benigno o templado de los valles cochabambinos. Este proceso se caracterizó por la agudización de problemas sociales como la segregación espacial y la falta de previsión de espacios planificados para la ubicación de zonas de vivienda popular, aspectos que superaron los límites físicos y lineamientos estratégicos planteados en el Plan Regulador y obligaron a la Alcaldía Municipal de Cochabamba a elaborar el denominado “Plan Director” aprobado el 16 de julio de 1981. Ninguno de los planes anteriores tomó en cuenta la participación de los habitantes de la ciudad como fuente fundamental de incertidumbre y desequilibrio en los sistemas urbanos, haciendo caso omiso de las distintas formas de apropiación de la ciudad, de la diversidad de actores que interactúa en

ella, con intereses y necesidades diferenciadas. El plan director ideado para 30 años, colapsa a principios de los años 90, y a partir de este año, se deja definitivamente de elaborar este tipo de planes (López, 2012).

El movimiento migratorio entre 1976 y 1992, provocó un incremento de población de 207.138 a 407.825 habitantes, duplicando la población así como la ocupación del suelo, este escenario presentó nuevas características y condiciones en la conformación de la ciudad de Cochabamba y consolidación de los ejes de conurbación Cochabamba-Quillacollo y Cochabamba-Sacaba.

En 1993, la Alcaldía Municipal de Cochabamba actualiza el Plan Director con la elaboración de la “Estrategia de Desarrollo Urbano” y, en 1994, con la distritalización del territorio municipal, por disposición de la Ley de Participación Popular, se inició un nuevo proceso de planificación bajo una metodología participativa destinada a formular los Planes Municipales de Desarrollo Distrital. En 1995 se elaboró el PMDD del distrito 9; en 1996 los correspondientes a los distritos 2 y 7; entre 1997 y 1998 los distritos 4, 5, 6 y 8; en 1999 el distrito 1 y en la gestión 2000 los distritos 3, 10, 11 y 12. Todo este proceso, con el objetivo de fortalecer la descentralización administrativa territorial. A partir del 2001 se crearon las Sub-Alcaldías estando conformadas por los distritos municipales y sus respectivas Casas Comunales, donde se realizan los trámites de administración urbana.

Las seis comunas son: Comuna Tunari (distritos 1, 2 y 13), Comuna Molle (distritos 3 y 4), Comuna Alejo Calatayud (distritos 5 y 8), Comuna Valle Hermoso (distritos 6, 7 y 14), Comuna Itocta (distrito 9) y Comuna Adela Zamudio (distritos 10, 11 y 12). Al finalizar el año 2007, se concluyeron todos los planes distritales, según los antecedentes de sus memorias, el enfoque y la metodología de estos planes, no sólo se desarrollaron dentro los márgenes de la planificación física, sino dentro de la construcción integral del desarrollo sostenible distrital, con la participación de hombres y mujeres de los distritos involucrados y en

concordancia con las determinaciones de la Ley de Participación Popular. Sin embargo, a pesar de contar con estos planes en los distritos municipales, los proyectos de desarrollo propuestos no se implementaron tanto por su enfoque sectorial como por su descontextualización territorial.

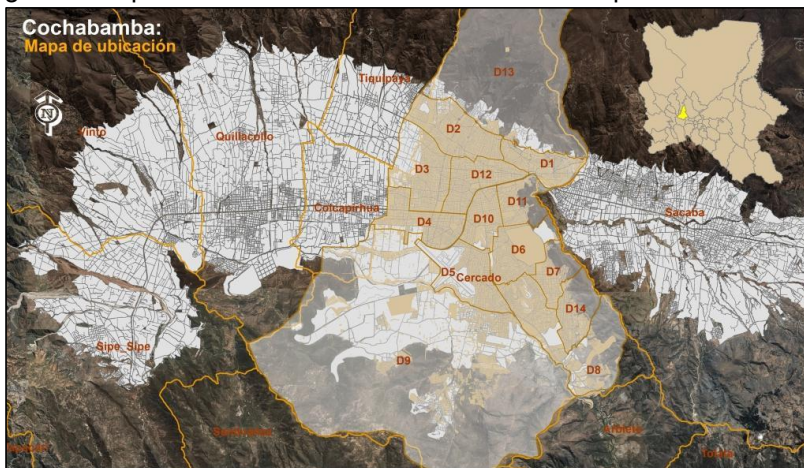
El proceso de elaboración del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial en Cochabamba, se inició el año 2002, cuya versión terminó con un diagnóstico que no fue aprobado; posteriormente, en el año 2004 y luego el 2007, se retomó la elaboración del PMOT resultando dos versiones de diagnóstico y propuesta, tampoco son aprobados respectivamente y; finalmente, el año 2009, a través de una nueva consultoría, el documento es aprobado por el Concejo Municipal, sin embargo, en mayo de 2011, en el inicio de una nueva gestión municipal, es anulada por otra ordenanza.

No obstante, el documento final expresó dos problemas transversales: 1º El problema de acceso al suelo y a la vivienda, porque el municipio es predominantemente residencial, comercial y de servicios y; 2º La perspectiva medioambiental de compromiso con las generaciones futuras y responsabilidad social en la gestión del municipio. Así también, destacó, que a diferencia de anteriores herramientas de planificación, no se sostiene en macro-proyectos que no caben en sus competencias, jurisdicción y posibilidades de control, como hace décadas fueron el Parque Industrial de Santiváñez y el Proyecto Múltiple Misicuni (hidroeléctrico).

Actualmente, el territorio urbano del municipio no cuenta con instrumentos de planificación urbana vigentes, tanto en el ámbito del ordenamiento territorial como en el ámbito del ordenamiento urbano.

Imagen 6.1

Región metropolitana de Kanata: Ubicación del Municipio de Cochabamba



Fuente: UMSS-FACH-IIA, 2014

El 27 de mayo de 2014 mediante Ley N° 533 se crea la “Región Metropolitana de Kanata” conformada por los 7 municipios del Valle Bajo, Valle Central y Valle de Sacaba (Sacaba, Cochabamba, Tiquipaya, Colcapirhua, Quillacollo, Vinto y Sipe Sipe). Sin embargo, el área denominado “metropolitano”, en sentido estrictamente conceptual, todavía no alcanzaría a ser un “área metropolitana”, pero, los problemas socio-espaciales y la consolidación de anillos de periurbanización, corresponderían en semejanza a las grandes metrópolis latinoamericanas.

Una explicación del incipiente proceso de desarrollo urbano en el municipio y sus distritos, está en la investigación *Pre-supuestos urbanos*, publicado por el Centro de Documentación e Información Boliviana (CEDIB) en el 2011, analiza información cuantitativa y cualitativa sobre la inversión municipal y los procesos de construcción del presupuesto de Cochabamba. El análisis se hizo en un marco constituido por aquellos elementos que configuran el modelo de planificación y descentralización implementado en Bolivia durante la gestión de 2009, un periodo de

aparente finalización y transición del modelo de descentralización de los años noventa.

A partir del estudio se constata que el modelo de planificación municipal, vigente hasta ahora, ha articulado un modelo de desarrollo local y una política de inversión que presentan grandes desproporciones en la inversión entre: Infraestructura y Servicios Básicos; entre Infraestructura y Desarrollo Urbano. Ello pone de manifiesto un divorcio entre necesidades de la población y prioridades de la inversión municipal. Asimismo, la investigación postula, que este modelo de gestión y esta política de inversión municipal es un proceso social e institucionalmente construido. Si bien comporta el uso de una legislación que tiene profundas ambigüedades, sobre todo en cuanto a participación, es ante todo, producto de una aplicación sesgada e interesada del modelo de planificación, motivado por otros factores más profundos que tienen que ver con la lucha por preservar el poder para los grupos y la clase dominante en el ámbito local.

La política de inversión, en concreto, es “infraestructurista, mega-obrista y micro-obrista”, responde al rol que el modelo económico asigna a las ciudades, como nudos y centros logísticos para la libre circulación de capitales y mercancías. Según el documento, la “modernización” de las ciudades es siempre parcial, aparente, sesgada, excluyente y encubridora de pobreza y retraso en las periferias. Al mismo tiempo, esta política de inversión municipal predominante en las ciudades, es también producto del rol que la política económica neoliberal ha dado a la planificación y descentralización, como herramienta para el achicamiento del Estado y la reducción de su competencia en torno a los derechos sociales.

La política “obrista” contribuye a la agudización de las contradicciones y desigualdades sociales por la vía de seguir “privilegiando a los privilegiados” a través de una transferencia del valor que generan los recursos públicos en el incremento de capital económico individual. Una

gran obra pública que se edifica produce un beneficio económico directo sobre quienes tienen propiedades en el entorno, debido al incremento de su valor en el mercado inmobiliario (plusvalías). Por lo tanto, la clase y los grupos dominantes buscarán siempre el control del poder local, en la medida que les permite reproducir e incrementar su patrimonio y su poder.

Por un lado, las grandes obras (proyectos de infraestructura y equipamiento) se posicionan como argumento visible en el espacio público para dar legitimidad al poder del sistema. Hacer gestión se identifica con “hacer grandes obras visibles”; es decir, se impone un modelo construido de desarrollo, marcado por su lógica jerárquica y excluyente en la construcción del espacio y la sociedad urbanas. Y, por otro lado, las pequeñas obras (proyectos arquitectónicos y ornamentales) impone un modelo disperso vecinal. Ambos tipos de obras, que indudablemente satisfacen necesidades —a veces básicas— de la población, en muchos casos sólo de algunos sectores, pero, por su carácter fragmentario y desarticulado no generan ningún proceso de desarrollo en el territorio.

Finalmente, el modelo de gestión local participativa no asume un camino que aborde la planificación participativa integradora de los distintos niveles de planificación y temas de la gestión del desarrollo, en un solo proceso que involucre a los distintos actores sociales como sujetos con capacidad de acción y propuesta. No supera la práctica donde la población prioriza temas urgentes de sus necesidades básicas insatisfechas, pero las decisiones de los gobiernos municipales priorizan otros temas (generalmente bajo otros intereses, políticos, económicos, sectoriales, etc.).

En el Municipio de Cochabamba, las autoridades municipales deciden sobre el 72,7% de los recursos del presupuesto; las normas específicas deciden asignaciones fijas que juntas suman el 19,02% y el restante 8,24% es lo que queda para decisión de los Distritos y las OTBs. Pese a

una aparatosa propaganda de “participación popular”, la evidencia de estos datos expresan que las autoridades municipales concentran el poder de decisión en la asignación de recursos económicos, es decir, la decisión de la inversión, que es el corazón de la gestión municipal. Pero, yendo más allá, las decisiones de las autoridades municipales responden también a otros poderes y fuerzas que, desde fuera y desde dentro, ejercen presión en el Gobierno Municipal para sostener su hegemonía sobre el poder de decisión de los recursos públicos, que no por ser recursos de gobiernos locales son irrelevantes. En este ejercicio de las decisiones más relevantes de la gestión municipal, las autoridades no consultan a la población, y tampoco se rigen necesariamente a lo asignado en el Plan de Desarrollo Municipal (que supuestamente tendría que haber sido construido con amplia participación de la población), pues todos los datos indican que, por lo general, éste se queda como un documento olvidado en los estantes de la alcaldía.

Igualmente, en la mayoría de los casos, esta decisión de la población sobre una pequeña parte del presupuesto, se hace en la lógica de fragmentar aún más el mismo. Es decir, en esta práctica de “planificación participativa” se suele otorgar a cada OTB o a cada distrito la facultad de decisión sólo sobre su propia parcela de presupuesto. Esta cadena de fragmentaciones del presupuesto es paralela al proceso de jerarquización de la participación.

6.3. La zona Sud de Cochabamba

Según los datos del censo 2012, la población del municipio compuesto por 14 distritos pasó de 536.538 habitantes en 2001 a 630.587 en 2012. Se estima que el 60% de la población está concentrada en los seis distritos de la zona Sud (5, 6, 7, 8, 9 y 14), debido a la enorme cantidad de migrantes que recibió en la última década, según registros del CEDIB. Con respecto a la superficie total municipal (30.093 kilómetros cuadrados), la zona Sud abarca el 63,25%.

Como antecedente, en el censo 2001 la población total de los distritos de la zona Sur fue de 235.355 habitantes, esto significó el 44% de la población total del municipio.

Además de las tensiones por la falta de servicios básicos, actualmente, los pobladores enfrentan la falta de empleo, vivienda y servicios de salud. El 43% de la población es dependiente y un 40% trabaja por cuenta propia. Es decir, que cuatro de 10 personas generan su propia fuente laboral. De este número, el 29% se dedica al comercio o presta algún tipo de servicio, mientras que el 28% está concentrado en el sector manufacturero y en la construcción.

La tenencia de la vivienda es otro problema recurrente. De acuerdo con datos del CEDIB, el 51% de los habitantes cuenta con un techo propio, el 30% vive en alquiler, el 8% en viviendas prestadas y el 7% en anticrético. A ello se suma la mala calidad de las construcciones.

El responsable de la Secretaría de Planificación de la Alcaldía, Fernando Prado, informó que en la zona Sud se identifican cinco problemas: la falta de agua potable, alcantarillado, asentamientos ilegales, carencia de áreas de equipamiento, contaminación, falta de áreas de servicio y estructuras de desarrollo económico.

Sin embargo a estos antecedentes, la zona Sur, donde vive más de la mitad de la población, sufre una acelerada transformación. Los cambios se hacen evidentes con la construcción de los megapuentes en la avenida 6 de Agosto, los nuevos parques, plazas y el crecimiento del comercio (incluso de tipo hipermercados).

En los barrios más antiguos como Cerro Verde, Valle Hermoso, Villa Sebastián Pagador, K'ara K'ara, San Miguel, Villa 1° de Mayo, La Tamborada y Villa Israel los contrastes son más marcados, por un lado, se observa calles asfaltadas, plazas y parques y, por otro, se ve turriles en las puertas de las casas para recibir agua de cisternas, basura,

torrenteras contaminadas, locales, vías convertidas en parqueos y creciente inseguridad ciudadana.

La falta de servicios básicos se acentúa en los nuevos asentamientos: la mancha urbana crece sin planificación. En Uspha Uspha los vecinos auto-gestionan el acceso a los servicios y se organizan para hacer frente a las pandillas violentas y el narcotráfico. La historia se repite en Pampa San Miguel y Alto Cochabamba. Gran parte son asentamientos irregulares, todavía no se han incorporado a la planimetría del municipio, por lo que, tampoco acceden a recursos públicos para obras.

En el extremo Sud de la ciudad la contaminación es un problema creciente. K'ara K'ara, Villa Flores, Palta Orko y Pampa San Miguel están cerca del botadero que recibe 400 toneladas diarias de desechos. En tanto, que Zofraco, Albarrancho y Cerro Blanco soportan los efectos de las aguas servidas que ingresan a la planta de tratamiento y luego al río Rocha sin haber completado el proceso de tratamiento, debido a que el volumen de residuos ha superado la capacidad del servicio.

Además, los pobladores respiran aire contaminado, porque el transporte pesado y las ladrilleras centran sus actividades en la zona. La Maica y Pucarita intentan resistir al avance de la mancha urbana que ha mermado su vocación agrícola. El espacio para pastoreo es cada vez menor.

La realidad de la zona Sur es multifacética. El desarrollo económico está a la vista con edificios, nuevas construcciones, grandes comercios, transporte y microempresas; pero, faltan servicios básicos y planificación.

6.4. La construcción en el área urbana de Cochabamba

Indefectiblemente, una economía con crecimiento promueve al sector de la construcción, y viceversa, la construcción mueve la economía, puesto que genera fuentes de trabajo directa e indirectamente (efecto

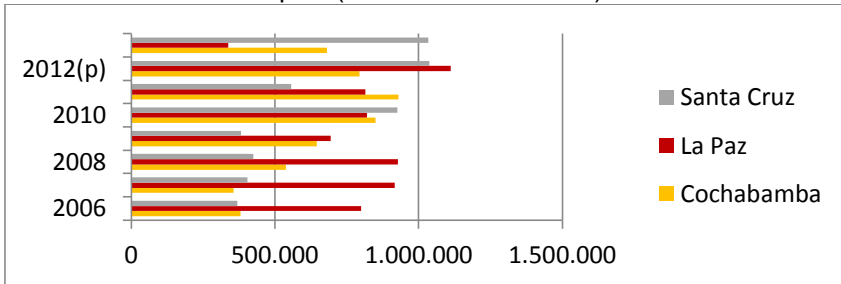
multiplicador), es una actividad relacionada con múltiples sectores productivos y servicios. Francisco Ardaya, gerente de la Cámara Departamental de la Construcción de Cochabamba (CADECO), ante la consulta sobre la importancia del rubro de la construcción en la economía del país, mencionó que “cuando el rubro de la construcción va bien, la economía del país también”. Históricamente, la construcción ha tenido un comportamiento similar a la economía del país, en cuanto a crecimiento y contracciones en el ámbito nacional, departamental y local. Actualmente, la construcción en Bolivia ha avanzado, especialmente en el área industrial resalta Santa Cruz, y en el eje central resaltan las construcciones de viviendas y edificios. Según CADECO, en los últimos cinco años la construcción ha representado alrededor de 1.000 millones de dólares del total de la inversión pública y, en el ámbito privado, el financiamiento concedido para construcciones por el sistema financiero bancario y no bancario llegó a 1.300 millones de dólares. En cifras generales, el sector de la construcción representa el 10% del Producto Interno Bruto (PIB), es decir alrededor de 3.000 millones de dólares y su crecimiento anual estimado es de 10%. De este monto, dos tercios se generan en las obras públicas y un tercio en privadas.

El crecimiento de la construcción en Cochabamba ha tenido un crecimiento sostenido hasta el año 2011, en el 2012 se reduce en 15% y el 2013 en 27% respectivamente. Para algunos esta rebaja fue generada por una “burbuja inmobiliaria” y el “blanqueo” de dinero, se mantiene aún con costos que, aunque bajaron, siguen siendo elevados para el tipo de mercado y valores de los materiales.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), los permisos de construcción aprobados por año en las principales ciudades capital del país ha tenido el siguiente comportamiento (calculados en metros cuadrados): 2006=379.831; 2007=355.428; 2008=538.643; 2009=644.938; 2010=849.406; 2011=929.092; 2012(p)=794.789; 2013(p)=680.361.

Gráfica 6.1

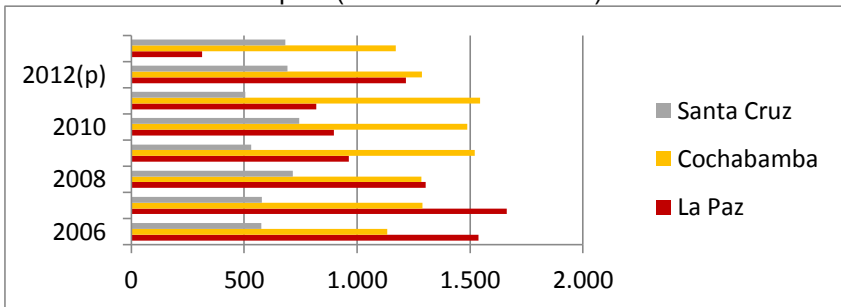
Bolivia: Permisos de construcción aprobados por año en las ciudades capital (en metros cuadrados)



Fuente: Elaboración propia con base a datos INE

Gráfica 6.2

Bolivia: Permisos municipales para construcciones nuevas en las ciudades capital (en metros cuadrados)



Fuente: Elaboración propia con base a datos INE

Otros datos del INE indican que los permisos municipales para construcciones nuevas en Cochabamba cayeron en casi 17% en 2012, de 1.545 a 1.288, en comparación con el 2011. Desde 2006 que no se registraba descenso en ese rubro que, o creció o se mantuvo estable.

En cuanto a los materiales de construcción, en el departamento, en 2012 hubo ventas de 504 mil toneladas métricas de cemento y 516 mil toneladas en 2011. La rebaja puede deberse a fenómenos de oferta y demanda, o incluso el incremento en la venta a otros departamentos. En

general, el país consume alrededor de 3 millones de toneladas métricas de cemento al año, de las que 33% es demandado por Santa Cruz.

Con respecto a la inversión pública, para 2013 Cochabamba contó con 572 millones de dólares, ubicándola en el tercer lugar respecto al financiamiento en el país, después de La Paz y Tarija. Estas cifras son positivas ya que anteriormente Cochabamba estaba en un quinto lugar en el ámbito nacional.

En CADECO existen alrededor de 100 empresas afiliadas, de las cuales 62 son activas y se dedican especialmente al rubro de la construcción de obras públicas, como escuelas, puentes, carreteras y hospitales. Sin embargo, por cada empresa afiliada existen alrededor de 10 que no están, según los registros de Fundempresa.

El rubro de la construcción nacional se divide en dos ámbitos, el de edificios y viviendas, y el de construcciones industriales. En cuanto al primero, el año 2013 Cochabamba seguía a Santa Cruz en la cantidad de metros cuadrados construidos. Según CADECO el año 2014 el departamento pasó a un tercer lugar cediendo a La Paz; sin embargo, debe tomarse en cuenta que proporcionalmente en Cochabamba es mayor la inversión, puesto que la población es mayor en Santa Cruz y La Paz. En cuanto a las construcciones en el sector industrial, las inversiones en Cochabamba son moderadas y pequeñas. No existen nuevas empresas y las existentes no invierten en ampliaciones. Las mayores inversiones en el área industrial se hacen en Santa Cruz, además de la construcción de edificios, condominios horizontales, centros comerciales, módulos educativos y hoteles.

A finales del año 2014, según un estudio elaborado entre mayo y junio de ese año por el Observatorio Urbano (entidad patrocinada por CADECO Santa Cruz), Cochabamba fue el departamento del eje central donde hubo mayor cantidad de construcción de viviendas. En el departamento se registraron 718 obras, cifra que equivale al 45,48% del

total, sobre todo en edificación de viviendas unifamiliares. En segundo lugar, estaba Santa Cruz con 610 obras (38%) y, tercero, La Paz con 429 (26,8%). El estudio también reveló que Cochabamba encabezó el número de población que cuenta con casa propia con un 58,3%, seguida de Santa Cruz con un 42,8% y La Paz con el 40,5%. Asimismo, los datos sobre los demás tipos de arriendo de vivienda dan cuenta de que los cruceños viven en casas alquiladas en un 28,7%, los paceños un 25,5% y los cochabambinos un 19,3%. En cambio en anticrético los paceños están primero con un 20,7%, después los cochabambinos con un 11,5% y cierran los cruceños con un 10%.

Referente a los aspectos demográficos como la edad promedio de las personas que compran una vivienda, un 38,5% de los cochabambinos tiene entre 31 y 40 años, un 29,5% entre 41 y 50, y un 18,9% entre 35 y 30 años. La expectativa que tiene la población para comprar una casa en los cinco años siguientes, un 72,3% de los cruceños afirma que lo tiene previsto, en La Paz es el 51,7% y un 28,8% en Cochabamba.

En último lugar, otro aspecto que demuestra la dinámica constructiva en la ciudad de Cochabamba, especialmente en el Sur, fue la promulgación en 2014 de la “Ley Municipal Transitoria y Excepcional de Regularización de Edificaciones” que pretendía que el 70% de propiedades que se construyeron en el municipio, transgrediendo alguna ordenanza municipal, puedan regularizarse. Precisamente, los vecinos de los distritos 6, 7, 8, 9 y 14 (mayoritariamente de la zona Sud) fueron los que solicitaron a las autoridades esta ley, al parecer porque en estas zonas se concentra la mayor parte de edificaciones irregulares del municipio. Las personas que viven en estos distritos continúan pagando los impuestos de sus viviendas como si fuesen terrenos y, aunque esto suene ventajoso, en realidad es perjudicial. Según datos del municipio fueron aproximadamente 19.000 las solicitudes de trámites para regularizar edificaciones.

6.5. Edificaciones en altura en la ciudad

A partir del relevamiento de ubicación de edificaciones en altura de 4 plantas a más en los 12 distritos urbanos del Municipio de Cochabamba, excepto los distritos 13 (Parque Nacional Tunari) y 9 (rural), se ha constatado los siguientes aspectos:

1º Existe una marcada concentración de edificaciones en altura en el centro de la ciudad (distritos 10, 11 y parte del 6), a pesar que la ciudad ha incrementado su tendencia de crecimiento de la mancha urbana, persiste la centralidad de actividades comerciales, institucionales, servicios y residenciales. Cochabamba todavía es una ciudad mono-céntrica.

2º En general, la expansión urbana es horizontal tanto en el Norte como en Sur, es decir, las edificaciones que predominan son de 1 a 3 plantas; sin embargo, las zonas Norte, Nor-Este y Nor-Oeste tienen una tendencia hacia la edificación de más de 4 plantas, incluso llegando a localizarse pequeñas aglomeraciones de edificios mayores a 6 plantas. La ubicación de estas concentraciones responden a diferentes causas, por ejemplo, en la zona Norte en inmediaciones de la avenida Circunvalación existe un agrupamiento de edificios de 8 plantas (aproximadamente 22) con funciones residenciales (departamentos de propiedad horizontal, alquiler o anticrético), el trabajo de campo reveló la residencia de estudiantes (extranjeros) de universidades privadas; asimismo, en esta zona, en inmediaciones de las avenidas Libertador Simón Bolívar y D'orbigny existe una concentración de edificios de 6 plantas (aproximadamente 33 y 15 respectivamente) con funciones mixtas tanto residencial como comercial.

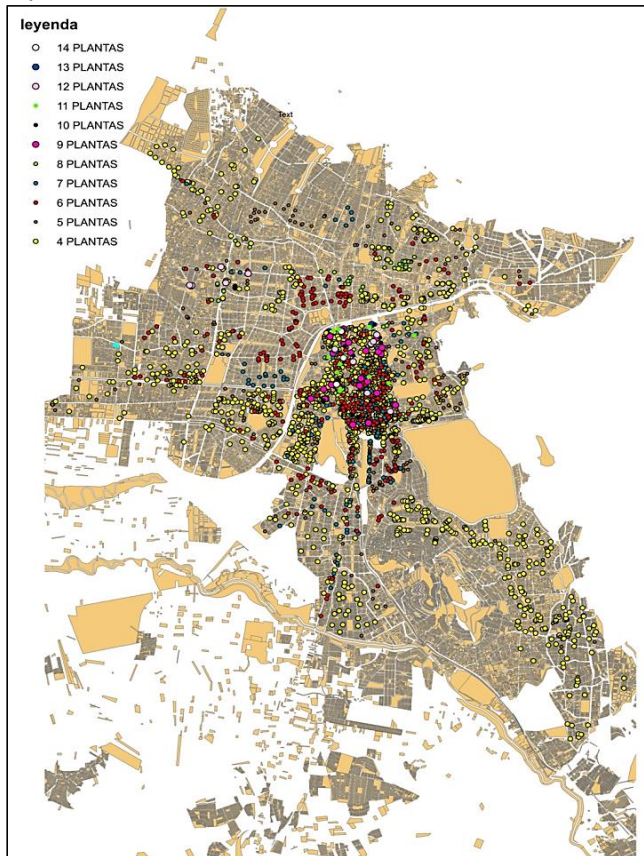
3º La zona Sur del área urbana de Cochabamba, específicamente en los sectores Sud-Oeste y Sud-Este (colindantes con el cerro Ticti Sud –ya urbanizado–), muestra la presencia emergente de edificaciones nuevas de 4 y 5 plantas en el primer caso y 4, 5, 6 y 7 plantas en el segundo

caso. En el sector Sud-Este, principalmente en inmediaciones de las avenidas Siglo XX, Suecia, Jujuy y Guayacán en los últimos años se ha incrementado la construcción de edificaciones con una clara tendencia a la densificación extendida con función predominante de tipo residencial. Y; en el sector Sud-Oeste, principalmente en inmediaciones de las avenidas Panamericana y De La Patria, además, los barrios antiguos de Jaihuayco y Lacma, también en los últimos años se ha incrementado la construcción de edificaciones con una clara tendencia a la densificación localizada y extendida con función mixta de tipo residencial y comercial. En la avenida De La Patria (casi esquina avenida Panamericana), recientemente se ha edificado e inaugurado al público el Centro Comercial Brisas del Sur Multi-Tiendas, esta mega-infraestructura arquitectónica, sobresale y se impone, dándole otra imagen a la zona, por su magnitud.

Este centro se convierte en el primero de esta envergadura, incluso en toda la ciudad, y de impacto de la zona Sud. Si bien este sector se caracteriza por su intensa actividad económica y el asentamiento próximo de los mercados más grandes de la ciudad, de innumerables galerías y locales comerciales, ésta se termina en la avenida 6 de Agosto. A partir de este límite, la actividad comercial es casi similar a los barrios que están fuera del centro urbano. El multi-centro está sobre un terreno de 4.478 metros cuadrados de superficie (antes utilizados para depósitos) y tiene más de 10.000 metros cuadrados construidos. Cuenta con 362 locales, de los cuales 340 son tiendas comerciales ubicadas en sus dos plantas y 22 restaurantes (divididos en dos plazas, 10 en una y 12 en la otra, en total ocupan mil metros cuadrados).

Imagen 6.2

Municipio de Cochabamba: Ubicación de edificaciones en altura



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 y López, 2015

Otro aspecto que corrobora la emergente densificación en altura en la zona Sud (todavía en 4 y 5 plantas), son los flujos del transporte público, que no necesariamente corresponde a la jerarquización de la vialidad urbana, es decir, que una avenida con un perfil de vía ancho, no es sinónimo de mayor flujo vehicular tanto particular como público. Como en el primer caso, es difícil la medición por la variabilidad de los recorridos privados, en el segundo caso, por el origen y destino fijo del recorrido del

transporte público, éste aproxima a un entendimiento de las redes urbanas, pues se entiende que el transporte público de propiedad privada, en esencia, circula bajo una lógica de rentabilidad económica.

El trabajo de relevamiento y localización cartográfica del recorrido del transporte público (aproximadamente 120 líneas) expresan los siguientes aspectos:

1º Existe una alta densificación de flujos en el centro de la ciudad (distritos 11 y 12), la mayor cantidad de las líneas atraviesan en sus recorridos los sectores donde están ubicadas las actividades comerciales (mercados), equipamientos de educación y salud, y administrativo-institucional.

2º El resto del territorio urbano está densificado de forma equilibrado; sin embargo, las avenidas Petrolera (prolongación de las avenidas República y Barrientos), Siglo XX y Panamericana (vías que conectan el centro urbano comercial con las nuevas urbanizaciones ubicadas el límite municipal Sud y con los municipios del Valle Alto), tienen flujos bastante elevados, similar a los ejes conurbanos de la región que conectan Cochabamba con los municipios vecinos (avenida Blanco Galindo con Colcapirhua, Quillacollo y Vinto; avenida Villazón con Sacaba y; la avenida Simón López con Tiquipaya). El mapa 3 no representa gráficamente esta jerarquía en los flujos por la restricción del programa ArcGIS que no permite adicionar y acumular los recorridos individuales.

La importancia de los flujos del transporte público en la zona Sud corresponde al incremento poblacional (60% del total municipal).

Imagen 6.3

Municipio de Cochabamba: Red de transporte público (flujos)



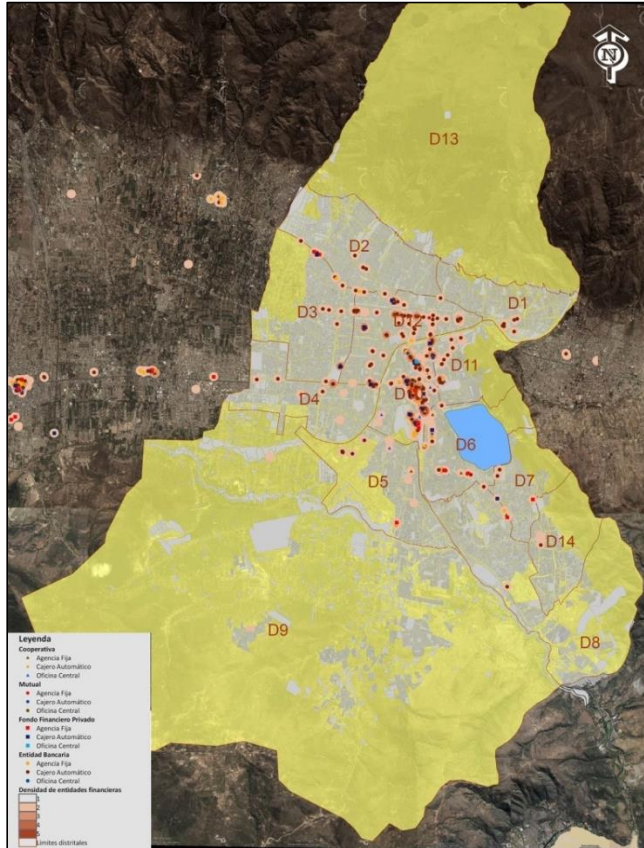
Fuente: Elaboración propia, 2014

6.6. Servicios financieros y bancarios en la ciudad

Asimismo, a partir del relevamiento de ubicación de actividades financieras y bancarias (bancos, financieras, mutuales, cooperativas y cajeros automáticos) en los 12 distritos urbanos del Municipio de Cochabamba, se ha constatado los siguientes aspectos:

Imagen 6.4

Municipio de Cochabamba: Ubicación de servicios financieros y bancarios



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 y López, 2015

1º Definitivamente, existe una marcada aglomeración de actividades financieras en el centro y Norte de la ciudad. Por un lado, los distritos centrales 10 y 11 concentran el mayor porcentaje de esta actividad y; por otro lado, en el distrito 12, específicamente en inmediaciones de la avenida América y, en los límites colindantes de los distritos 2 y 3, sobre la avenida Simón López (conector hacia el Municipio de Tiquipaya),

concentran otro porcentaje de la actividad mencionada. La presencia de los cajeros automáticos, que es variable y se ubican según necesidad y requerimiento de los vecinos, expresan también esa concentración.

2º En la zona Sud en inmediaciones de las avenidas Panamericana (Sud-Este) y, Siglo XX y Suecia (Sud-Oeste), en los últimos años se han localizado varias entidades financieras (bancos y fondos financieros) en un número aproximado de 10, asimismo, se ha incrementado la ubicación de cajeros automáticos en un número aproximado de 20. Llama la atención que la presencia de estos servicios en la zona hasta hace 10 años atrás era casi nula.

La presencia de los servicios financieros y bancarios en el espacio urbano expresan las dinámicas económicas consolidadas y emergentes de las actividades productivas de la población, por lo que, su localización es un indicador de medición del desarrollo urbano de un determinado territorio.

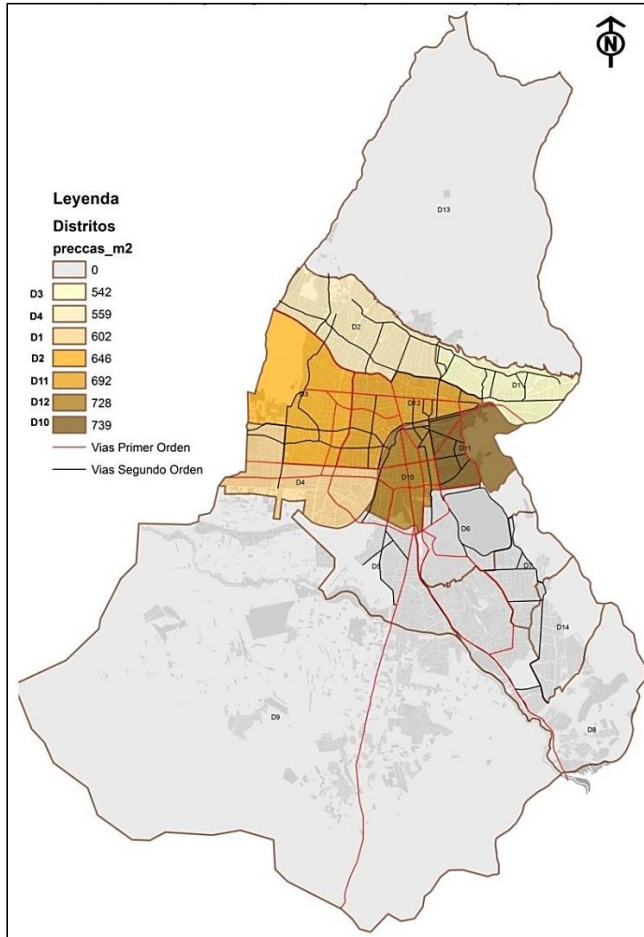
6.7. Mercado inmobiliario en la zona Sud

A partir del trabajo realizado por Rivera (2013) en los anuncios de oferta en los principales medios de comunicación impresa de la ciudad de Cochabamba (Los Tiempos y Opinión), se concluye lo siguiente:

1º La oferta en venta de departamentos en propiedad horizontal para el año 2013 en la zona Sud de Cochabamba ha sido casi nula. Esta información expresa la incipiente dinámica inmobiliaria de venta en este rubro, pero, en contraposición, la oferta de alquileres es relevante en la zona (información verificada en los mismo medios impresos), situación que expresa que la inversión en la construcción de edificaciones en altura (4 y 5 plantas) tiene la finalidad, en primera instancia, de recuperación o rentabilidad de la inversión mediante el alquiler de departamentos.

Imagen 6.5

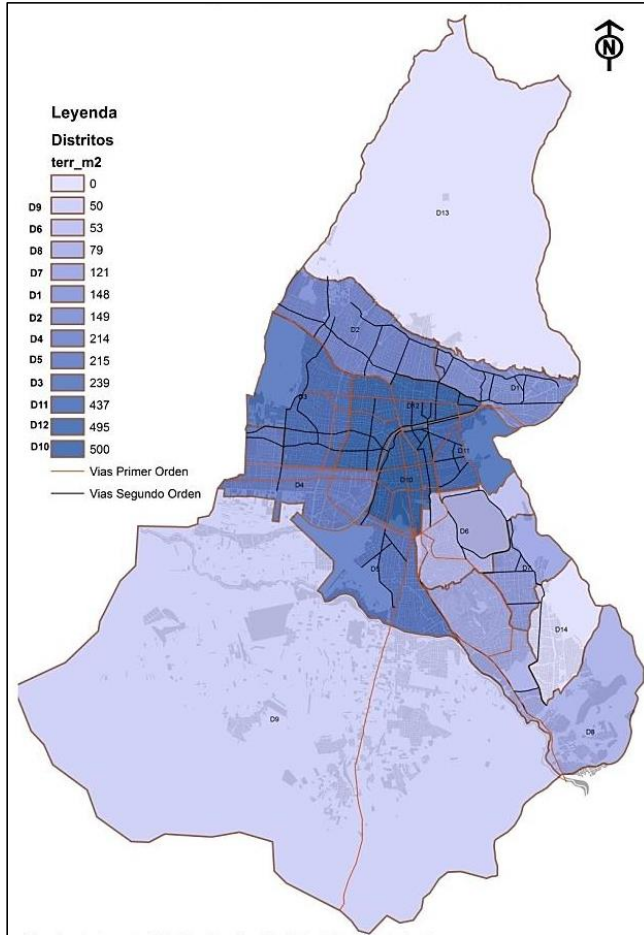
Municipio de Cochabamba: Precios de departamentos por distrito (\$US/m²)



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 (con base en Rivera, 2013)

Imagen 6.6

Municipio de Cochabamba: Precios de terrenos por distrito (\$US/m²)



Fuente: Challapa y D'Mare, 2014 (con base en Rivera, 2013)

2º Con respecto a los precios de terrenos en la zona Sud, los datos exponen los bajos costos en relación a otras zonas de la ciudad e incluso a municipios vecinos, situación que explicaría la reciente densificación de la zona.

3º Anteriormente, las zonas que por preferencia de habitación y/o urbanización por el entorno rural o paisaje natural (verde) eran los ejes de conurbación fuera de los límites municipales (Tiquipaya, Colcapirhua y Sacaba). Actualmente, el mercado de suelos en estas zonas es inaccesible a los estratos socio-económicos de bajos recursos.

4º Los antiguos estigmas de las zonas Norte y Sud (ricos y pobres respectivamente), prácticamente han sido sobrepasados, pues, en la zona Norte existen asentamientos o viviendas con características de la zona Sud, o en su defecto, construcciones costosas pertenecientes a nuevos ricos urbanos; en contraste, en la zona Sud existen urbanizaciones y viviendas con características similares a la Norte (chalets).

6.8. Conclusiones

La actual configuración urbana del Municipio de Cochabamba muestra el inicio de una reestructuración del territorio urbano con implicancias municipales, es decir, que la zonificación histórica y eminentemente estática vigente hasta los años 90, está en proceso de transformación por las nuevas dinámicas territoriales emergentes en la ciudad, algunas de tipo cuantitativas (demográfico, económica y transporte) y cualitativo (estigmas socio-espaciales e imaginarios). Esto sucede sin previa planificación territorial, ya que, el municipio carece tanto de un Plan de Ordenamiento Territorial como de un Plan de Ordenamiento Urbano.

La zona Sud ha empezado a adquirir protagonismo político (expresado en las diferentes contiendas electorales con preferencia al partido gobernante, MAS) y organizacional (OTBs y juntas vecinales) a partir de la emergencia de ciertas condicionantes que en un mediano plazo reclamará su autonomía como segunda sección municipal de la Provincia Cercado.

Demográficamente la población de esta zona Sud ha superado el 60% del total municipal (ya cuenta con la cantidad necesaria de habitantes); el soporte material (edificaciones en altura) ha iniciado un proceso de densificación y consolidación urbana; las redes de transporte público está permitiendo la articulación interna de la zona y externa con el resto de la ciudad, incluso hacia una nueva conurbación con municipios vecinos urbanizados por el crecimiento de la mancha urbana de Cochabamba; el mercado inmobiliario, aunque todavía sea de tipo primario (venta de terrenos), está permitiendo la accesibilidad y densificación de nuevos barrios y viejos barrios, asimismo, la dinámica de los alquileres también está fungiendo como atractor de nuevos habitantes jóvenes y; finalmente, aunque es de un proceso lento, las actividades económicas propias de la zona requieren de una estructuración y planificación a corto, mediano y largo plazo. Es necesario generar nuevas dinámicas económicas y potencializar las existentes.

Estas condicionantes deben ser articuladas a través de la generación de una o varias nuevas centralidades y, que en conjunto, permitan el desarrollo urbano de la zona Sud y, con ello, su autonomía así como desean y expresan los dirigentes de las organizaciones sociales.

Finalmente, ante la expresión de que Cochabamba ya es una “ciudad grande y extendida”, es pertinente considerar la definición de “ciudad”, pues, el hecho de que evidentemente se ha incrementado la mancha urbana con un aumento significativo de población, eso no implica, la generación de funciones y actividades y, más aún, que se genere procesos de desarrollo urbano en esas extensiones. Un conglomerado o agrupamiento de residencias o casas, ya sea de estructuración orgánica o planificada, no corresponde a lo que se define urbanísticamente como “ciudad”. Entonces, podría decirse que la zona Sud de Cochabamba está en proceso de construcción de ser ciudad.

Bibliografía

- Challapa, L. y J. D'Mare. (2014). *Mercado inmobiliario urbano en el Municipio de Cochabamba 2006-2013. Patrones de localización y construcción de un modelo socio-espacial de desarrollo urbano inmobiliario de la vivienda en altura*. Tesis de grado Carrera de Planificación del Territorio y Medio Ambiente, FACH-UMSS. Cochabamba
- Correa, G. y P. Rozas. (2006). *Desarrollo urbano e inversiones en infraestructura: Elementos para la toma de decisiones*. Santiago de Chile: CEPAL, Serie Recursos Naturales e Infraestructura N° 108
- Duhau, E. (2000). *Doctrinas de planeación y gestión del desarrollo urbano*. En Iracheta Cenecorta, Alfonso X. y Martim O. Smolka (Coords.), 2000. *Los pobres de la ciudad y la tierra*. México: El Colegio Mexiquense A.C., Lincoln Institute of Land Policy
- Florez, J. (2006). *El proceso de toma de decisión residencial: Un modelo conceptual y los atributos que son valorados*. En Revista EURE Vol. 23, N° 44. Santiago de Chile: Universidad Católica de Chile
- García, J. (1982). *La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística*. En Revista Ciudad y Territorio N° 53. Madrid
- Horowitz, J. (1995). *Example: modeling choices of residential location and mode of travel to work*. En Hanson, S. (Ed.). *The Geography of Urban Transportation*. Nueva York: The Guilford Press
- Lavayen, J. (2015). *Generalidades sobre el contexto económico*. Texto de apoyo al Taller de Ordenamiento Territorial. Asignatura Población, economía y territorio, UMSS-FACH-PTMA. Cochabamba
- López, J. (2012). *Breve historia del proceso territorial de Cochabamba*. Documento de apoyo académico. Historia II. UMSS-FACH-PTMA. Cochabamba

- López, J. (2015). *Desarrollo urbano complejo: Del plan de desarrollo al proyecto territorial para Vivir Bien*. Cochabamba: Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Ciencias del Hábitat (FACH-UMSS)
- Miranda, M.; Zuna, G. y E. Torrico. (2011). *Pre-supuestos urbanos. De la ritualidad de participación a la imposición del concreto. Un estudio de la inversión municipal en las cuatro ciudades del eje de Bolivia*. Cochabamba: CEDIB
- Polese, M. (1998). *Economía urbana y regional. Introducción a la relación entre territorio y desarrollo*. Cartago: LUR/BUAP/GIM
- Rivera, A. (2013). *EL mercado inmobiliario en La Paz, Cochabamba y Santa Cruz*. Cochabamba: Centro de Estudios de Realidad Económica y Social
- Roca, J. (1988). *La estructura de valores urbanos: Un análisis teórico-empírico*. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local
- Solares, H. (2011). *La larga marcha de los cochabambinos. De la villa de Oropesa a la metropolización*. Cochabamba: Grafisol