

COMUNICACIONES Científicas y Tecnológicas

ANUALES 2024

Docencia
Investigación
Extensión
Gestión



DOCENCIA
INVESTIGACIÓN
EXTENSIÓN
GESTIÓN

DIRECCIÓN GENERAL

Decano de la Facultad de Arquitectura
y Urbanismo - UNNE
DR. ARQ. MIGUEL A. BARRETO

DIRECCIÓN EJECUTIVA FAU UNNE

Secretaría de Investigación,
DRA. ARQ. VENETTIA ROMAGNOLI

COMITÉ ORGANIZADOR

MG. ARQ. HERMINIA ALÍAS
DG CÉSAR AUGUSTO
ARQ. MARÍA VICTORIA CAZORLA
ESP. PROF. CECILIA DELUCCHI
MG. ARQ. ANNA LANCELLE SCOCCHI
MG. ARQ. PATRICIA MARIÑO
DG ANÍBAL PAUTAZZO
LIC. LUCRECIA SELUY
DG LUDMILA STRYCEK

CORRECCIÓN DE TEXTO

IRINA WANDELOW

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

LARA MEYER

COORDINACIÓN EDITORIAL Y COMPILACIÓN

DRA. ARQ. VENETTIA ROMAGNOLI

EDICIÓN

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional del Nordeste
(H3500COI) Av. Las Heras 727 •
Resistencia • Chaco • Argentina
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos.
Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre 2025

La información contenida en este volumen
es absoluta responsabilidad de cada uno de
los autores. Quedan autorizadas las citas y
la reproducción de la información contenida
en el presente volumen con el expreso re-
querimiento de la mención de la fuente.

PRÓLOGO

Este nuevo número de las Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales, que contiene los trabajos presentados a las Jornadas de Comunicaciones Científicas y Tecnológicas 2024, organizadas por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo en octubre de ese año, representa un paso más en el proceso de crecimiento de este espacio de difusión e intercambio que disponen los docentes, investigadores, becarios, estudiantes de grado y posgrado, no docentes y la comunidad académica en general perteneciente a nuestra facultad, otras unidades académicas de la Universidad Nacional del Nordeste y de la región, para dar a conocer sus producciones. Estas jornadas se nutren de trabajos realizados en los campos de Docencia, Investigación, Extensión, Gestión, y abarcan una amplia variedad temática, referida a las distintas áreas de las carreras de Arquitectura y de Diseño Gráfico como así también de la oferta de posgrado de esta casa de estudios. La consolidación y crecimiento de este espacio se ven reflejados en el volumen de producción que en estos últimos años se ha sostenido y acrecentando de manera sostenida, y que se plasman tanto en el material que contiene este nuevo libro como también en los contenidos de la revista institucional ADNea, que al igual que en los últimos 12 años publicará este año una selección de los mejores trabajos

presentados en estas jornadas. Ambas publicaciones son producciones periódicas de la Editorial de la FAU. La importante producción evidencia el compromiso e interés que tiene la comunidad académica de nuestra facultad por compartir los resultados de sus actividades anuales tanto al interior de la FAU como al medio social en general, lo cual es valorado institucionalmente desde la perspectiva de que constituye un excelente ámbito de conocimiento y reflexión sobre las prácticas propias y de los demás colegas en general, que redundan en el continuo mejoramiento de la calidad de la facultad. A su vez, también es una excelente vidriera para mostrar la producción de lo que anualmente se realiza en las carreras de grado y posgrado que se imparten en nuestro ámbito. La edición 2024 de las jornadas se desarrolló con sesiones presenciales y exposiciones de poster de los trabajos en los pasillos de la FAU, con un alto grado de compromiso y participación de la comunidad académica. Por todo lo expuesto, quienes organizamos estas jornadas y dirigimos los pasos institucionales actuales de la facultad agradecemos esta labor realizada y alentamos a todos los docentes, investigadores, becarios y estudiantes de grado y posgrado de nuestra casa de estudios a continuar por esta senda de crecimiento y consolidación institucional.

ARTÍCULOS
INVESTIGACIÓN 002

LOS PROCESOS DE PRODUCCIÓN DE LA ARQUITECTURA. DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE GESTIÓN PRIVADA: EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS CON USOS MIXTOS EN ÁREAS CENTRALES DE LAS CIUDADES DEL NEA

RESUMEN

Este documento desarrolla sintéticamente el informe final de una de las líneas de trabajo planteadas en el proyecto de investigación "Los procesos de producción de la arquitectura. Estudio y análisis de los tipos productivos en diferentes tipologías arquitectónicas en el nordeste argentino. Aplicación en la propuesta pedagógica del Taller B, del área de diseño de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo-UNNE", los desarrollos inmobiliarios de gestión privada: edificios de viviendas colectivas con usos mixtos complementarios en áreas centrales de las ciudades del NEA. Describe la hipótesis general, metodología de trabajo adoptada, análisis de los resultados obtenidos y algunas conclusiones finales.

PALABRAS CLAVE

Procesos productivos; desarrollos inmobiliarios; gestión privada

Bedrán, Daniel (director);
Portel, Sergio; Lubary, Javier;
Pessini, Roberto; Gómez,
Gustavo; Aguirre, Otilia;
Acosta, Iván; Belmonte,
Martín; Díaz, Carola.
darqbedran@gmail.com

Profesor adjunto a cargo de Arquitectura IV, UPB, FAU-UNNE.

INTRODUCCIÓN

Hipótesis general. Los procesos de producción de la arquitectura

La teoría de la arquitectura ha sido tributaria histórica de la teoría de las Artes Plásticas, que describe parcialmente la realidad de la Arquitectura como consecuencia de un doble recorte: 1.- al circunscribir su objeto a aquella parte de lo construido a la que adjudica "carácter significativo"; 2.- al ignorar los procesos de producción dentro los cuales necesariamente, se materializan los objetos arquitectónicos.

Una reconstrucción de la Teoría de la Arquitectura deberá subsanar esta doble omisión... Entre otras consecuencias ello supondrá reconocer "las arquitecturas" que acompañan la diversidad cultural y dentro de ellas a las "sub - arquitecturas" que expresan los grupos sociales diferentes...

En relación a lo segundo, la Teoría de la Arquitectura deberá reconstruir el cuadro de sus dimensiones incorporando a lo productivo como uno de sus aspectos más significativos, superando la visión restrictiva con que lo aborda y que hace de lo productivo sinónimo de constructivo; por el contrario: los Objetos Arquitectónicos se programan, proyectan y construyen en el interior de procesos productivos, colectivos, variados, en los que sus distintos participantes actúan y se relacionan mediante regulaciones que delimitan y articulan sus roles.

Dentro de estos procesos (o formas de producción) los arquitectos adquieren roles diferentes, seguramente importantes, pero nunca excluyentes ni autónomos, y las características de estos procesos acotan la labor de los arquitectos y dejan su impronta sobre los objetos arquitectónicos materializados. (ZAPATA, 2008)

Tal como lo señala Zapata (2008), el concepto proceso de producción es generalmente asociado o asimilado al proceso de construcción de un objeto arquitectónico; sin embargo, desde esta perspectiva, dicho concepto adquiere una dimensión mucho más amplia y compleja, de mayores implicaciones, incluyendo el proceso constructivo como un momento más del proceso de producción total de la arquitectura.

Un proceso de producción es el conjunto de actividades orientadas a la transformación de recursos o factores productivos en bienes y/o servicios. En este proceso intervienen la información y la tecnología que interactúan con las personas. Su objetivo último es la satisfacción de la demanda.

Dicho de otra manera, un proceso de producción es un sistema de acciones que se encuentran relacionadas entre sí y cuyo objetivo no es otro que el de transformar elementos, sistemas o procesos. Para ello, se necesitan unos factores de entrada que, a lo largo del proceso, saldrán incrementando el valor gracias a la transformación.

Los factores de entrada de producción más habituales y comunes en

todas las empresas son trabajo, recursos y capital que aplicados a la fabricación se podrían resumir en una combinación de esfuerzo, materia prima e infraestructura. (EAE BUSINESS SCHOOL, s/d)

Esta otra definición de la EAE Business School, que a priori pertenece a otro ámbito del conocimiento, nos muestra claramente que dicho concepto es perfectamente aplicable a la arquitectura. Este otro enfoque nos permitirá entender nuestra disciplina de una forma más acorde con las prácticas profesionales reales.

Los procesos de producción de la arquitectura constituyen un conjunto de factores, actores, intereses y condicionantes que, insertos siempre en contextos sociales, políticos, económicos, urbanísticos y productivos específicos, requieren una adecuada articulación y complementación para hacer posible la realización de los objetos arquitectónicos.

Tales factores están siempre presentes en todos los procesos de producción de la arquitectura; sin embargo, se manifiestan y adquieren mayor o menor relevancia, en función del tipo arquitectónico productivo específico.

Identificar, discernir, caracterizar y reconocer las variables relevantes de cada uno de los tipos productivos son las tareas que nos hemos propuesto para validar esta tesis.

OBJETIVO

Consideraciones operativas y metodológicas

Tal como se indica en el resumen de este documento, esta línea de investigación forma parte de la propuesta que inicialmente se planteó en el proyecto de investigación original PI 18C005, en el cual se proponían desarrollar ocho líneas o continuos productivos que en conjunto están orientados a validar la hipótesis general que sustenta este trabajo de investigación. Naturalmente, cada línea de trabajo implica una problemática específica, cada una con su propia dinámica y complejidad, por lo cual, ante la imposibilidad material de abordar las ocho líneas de manera conjunta, se decidió avanzar en primer lugar con el trabajo que desarrollamos ahora, que por otra parte forma parte de nuestro acervo académico y laboral, ya que nos dedicamos a estudiar y proyectar este tipo específico hace más de quince años.

Este documento tiene por objeto desarrollar, explicar y validar, al menos parcialmente, nuestra hipótesis de trabajo, a través del estudio y análisis de uno de los tipos productivos seleccionados, y que constituye la línea de investigación que presentamos ahora.

Estrategias metodológicas aplicadas

A los fines de abordar esta problemática, nos pareció oportuno co-

menzar por medio de una serie de cuestionarios apropiados a dos de los actores más relevantes que participan en este proceso de producción: por una parte, a los desarrolladores, básicamente empresas que en nuestra región se dedican específicamente a este rubro; por otra parte, a los colegas arquitectos, que están especialmente implicados en este tipo de emprendimientos.

En términos generales, podemos afirmar, con cierto grado de certeza, que el universo de estos actores en nuestra región es relativamente pequeño. No obstante, no podemos dejar de señalar que hemos tenido ciertas dificultades para obtener la información necesaria, probablemente debido a cierto celo profesional que, como sabemos, forma parte del *savoir-faire* profesional y que naturalmente es cuidadosamente reservado.

Se han diseñado dos encuestas, una orientada a las empresas desarrolladoras, quienes son los principales actores y promotores, encargados de gestionar y llevar adelante este tipo productivo; y una segunda encuesta, que fue destinada a los colegas arquitectos que se desempeñan en la profesión en nuestra región.

En el primer caso, se han definido 21 preguntas que abonan las principales variables relevantes y que se agrupan en tres categorías de análisis: 1) respecto del proceso productivo; 2) en relación con los requerimientos al profesional, y 3)

en relación con los requerimientos del objeto arquitectónico. Se han podido recoger 15 respuestas de un universo estimativo de 65 empresas desarrolladoras, aproximadamente¹.

En el segundo caso, se han planteado 19 preguntas, que se agrupan en 4 categorías de análisis: 1) en relación con la actividad profesional específica; 2) respecto del proceso de producción del edificio de viviendas colectivas; 3) relativos a los requerimientos hacia el profesional, y 4) relativos del objeto arquitectónico. Se han podido recoger 52 respuestas de un universo estimado de arquitectos en la región NEA, de aproximadamente 2 mil profesionales activos, distribuidos en las 4 provincias del Nordeste².

1. De acuerdo con información extraoficial que hemos podido recabar, entre las ciudades de Corrientes y Resistencia podrían alcanzar un total de 65 empresas aproximadamente: 50 en Corrientes y el resto en la ciudad de Resistencia, aunque varias de ellas desarrollan sus actividades en ambas ciudades. Por el momento, aún no hemos logrado información suficiente de las ciudades de Posadas y Formosa, que también forman parte de nuestro ámbito de estudio.

2. Según información suministrada por las diversas organizaciones profesionales del NEA, en todos los casos se manifiestan problemas entre el universo de profesionales activos (matriculados y habilitados) y los registrados. La cantidad de arquitectos en el Nordeste se distribuye de la siguiente manera: Misiones: activos 710 (registrados 1.300 aprox.); Formosa: activos 243 (registrados 651); Corrientes: activos 502 (registrados 1.740); Chaco: activos 721 (total de registrados: 2.028).

Ambas encuestas se distribuyeron entre diversas organizaciones profesionales y empresariales del NEA, naturalmente también, a través de contactos entre diversos profesionales y colegas, las respuestas se recogieron entre diciembre de 2023 y julio de 2024, por medio de un formulario de Google.

PLANTEO DEL PROBLEMA

Caracterización del tipo de proceso o continuo productivo

Desde hace más de dos décadas se viene produciendo un intenso fenómeno edificatorio en las ciudades capitales del NEA, que ha generado una verdadera transformación urbana: es el desarrollo de edificios de viviendas colectivas en torre, en sus diversas configuraciones tipológicas, principalmente en el marco de un proceso de producción de gestión privada.

Estos desarrollos inmobiliarios privados están orientados fundamentalmente a generar un producto cuyo destino principal se orienta a la generación y venta de bienes inmuebles. Se trata en gran medida de una línea de producción e inversión que, de alguna manera, opera como forma de resguardo y valorización de excedentes económicos y, por tanto, fuertemente orientada hacia los sectores socioeconómicos con alto poder adquisitivo (ABC1+C2), cuya demanda principal no se orienta precisamente a la necesidad de resolver el acceso a la vivienda de forma prioritaria.

En este tipo productivo arquitectónico específico, los profesionales intervenientes adquieren distintos roles. El arquitecto como proyectoista y director de obras es uno de ellos sin duda, pero también puede formar parte de algunos de los múltiples roles dentro del proceso de producción de estos desarrollos inmobiliarios.

Caracterizamos cada una de las variables de análisis relevantes que hemos seleccionado, explicando además la secuencia y el orden de prevalencia de las variables que intervienen en este tipo productivo específico y en particular el rol del arquitecto.

DESARROLLO

A continuación, desarrollaremos el análisis de las 11 variables relevantes que hemos seleccionado a los efectos de abordar este estudio, las mismas se agrupan en 3 niveles de análisis: el primero se centra en los principales componentes que intervienen en el proceso de producción específico de esta tipología productiva y arquitectónica; el segundo componente tiene que ver con el rol del arquitecto en este proceso productivo; y el tercer componente se refiere específicamente a los requerimientos respecto del objeto arquitectónico resultante.

Procesos de producción del edificio de viviendas colectivas (usos mixtos) de gestión privada

La génesis, gestión, creación, producción y materialización del edificio de

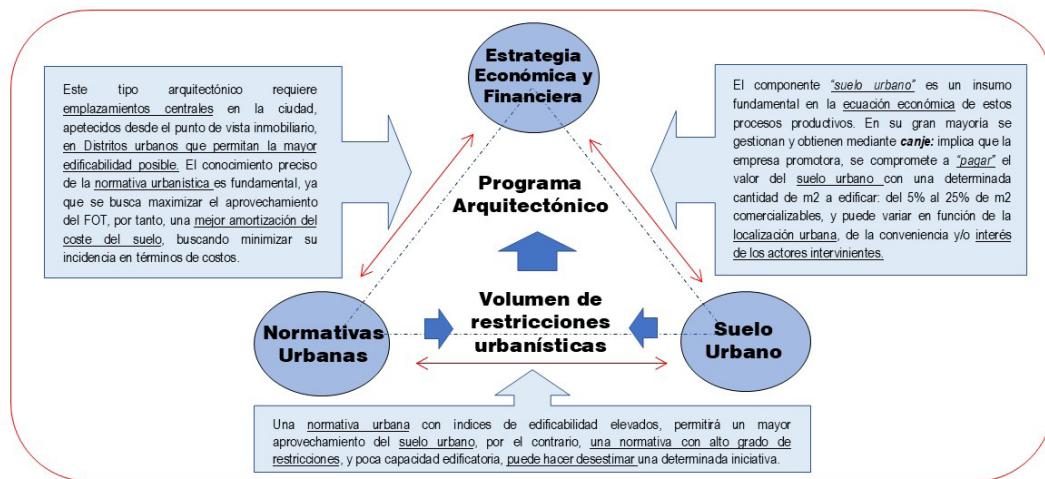
viviendas colectivas en cualquiera de sus tipologías posibles –entre medianeras, de perímetro y/o semiperímetro libre, de mediana o alta densidad, de gestión privada- es el resultado de un largo proceso de producción, donde la gestión, articulación entre múltiples y variados actores e intereses que intervienen en su realización resulta preponderante.

Este tipo edificio específico, viviendas colectivas de usos mixtos de gestión privada, se enmarca dentro de la lógica que impone el mercado inmobiliario y dentro de un conjunto de reglas bastante estrictas, que lo condicionan y hacen posible.

En nuestros contextos, los desarrollos inmobiliarios privados, fuertemente orientados a sectores socioeconómicos con alto poder adquisitivo (ABC1+C2), cuya demanda en general no resulta de la necesidad prioritaria de resolver el acceso a la vivienda única y permanente.

La lógica productiva sobre la que se sustenta este tipo específico se basa en la correcta articulación de sus tres componentes principales: el acceso al suelo urbano es el insumo fundamental en la ecuación económica de estos procesos productivos. En su gran mayoría se gestionan y obtienen mediante canje, lo que implica que la empresa promotora se compromete a pagar el valor del suelo urbano con una determinada cantidad de m² a edificar.

Proceso de Producción del Edificio de Viviendas Colectivas de Gestión Privada



La adecuada articulación de las principales variables que intervienen en el proceso de producción del edificio de viviendas en torre, resultan fundamentales.

Figura 1. Fuente: elaboración propia.

La propuesta arquitectónica que es resultante del mejor aprovechamiento de las normativas urbanas de aplicación requiere emplazamientos centrales en la ciudad, apetecidos desde el punto de vista inmobiliario en distritos urbanos que permitan la mayor edificabilidad posible. El conocimiento preciso de la normativa urbanística es fundamental, ya que se busca maximizar el aprovechamiento del FOT, por tanto, una mejor amortización del coste del suelo, buscando minimizar su incidencia en términos de costos.

Las estrategias económicas y financieras del emprendimiento configu-

ran el tercer componente principal, condición necesaria para la realización de una propuesta adecuada; los tres se relacionan y condicionan mutuamente, alguno de ellos puede adquirir mayor relevancia dentro del proceso de producción, dependiendo de las condiciones particulares de cada caso.

Disponibilidad y localización del suelo urbano: fundamental/excluyente

La inserción urbana y la elección de la localización de la parcela, para este tipo productivo y arquitectónico, es uno de los principales componen-

tes que condicionan la configuración productiva y arquitectónica.

El suelo urbano, bien localizado, con buenos servicios e infraestructuras, con buena accesibilidad, es un bien escaso a medida que la ciudad crece y se densifica.

Este es el insumo fundamental para este tipo productivo, su identificación, análisis y apropiación resultan cuestiones de primer orden que condicionan y determinan las potencialidades del futuro proyecto productivo y arquitectónico.

Los desarrolladores le asignan un elevado grado de importancia a la localización urbana para el desarrollo edilicio: el 53,3% considera que este factor resulta muy importante, y un 40% considera que es fundamental (Encuesta desarrolladores del NEA). Es decir que prácticamente la totalidad (93,3%) considera que este factor resulta primordial.

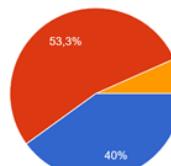
En el mismo sentido, el colectivo de arquitectos que participa en estos procesos productivos considera que la localización urbana es relevante: en primer lugar, declara que este factor resulta muy importante (40,4%); una buena localización resulta primordial; en segundo lugar, considera que es fundamental, excluyente (34%); una buena localización potencia las posibilidades del desarrollo; y en tercer lugar, considera que este factor es importante, pero no excluyente (25,5%; Encuesta arquitectos del NEA). Esto corrobora la relevancia de este factor para el desarrollo de estos tipos arquitectónicos.

Los desarrollos inmobiliarios de gestión privada se configuran principalmente como emprendimientos económicos, cuyo fin principal es la materialización de edificios y su objetivo es el de generar una renta inmobiliaria a partir de la construcción y venta de las diferentes unidades funcionales.

De acuerdo con nuestros estudios, no más del 20% de las unidades

Inserción urbana: ¿Qué grado de importancia le asigna a la localización urbana del emprendimiento?

15 respuestas

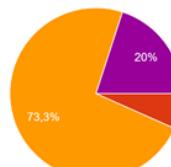


- Fundamental, excluyente. Una buena localización en la ciudad potencia las posibilidades del desarrollo inmobiliario.
- Muy importante. Una buena localización resulta primordial para el desarrollo del emprendimiento.
- Importante, pero no excluyente. Una buena localización en la ciudad es imp... .
- Poco importante. Un buen desarrollo inmobiliario puede resultar exitoso ind...

Figura 2. Fuente: elaboración propia.

Acceso al Suelo Urbano: ¿Para la puesta en marcha de sus emprendimientos, cuál considera que es la principal forma de acceso al suelo urbano?

15 respuestas



- Compra directa: contado.
- Compra con financiamiento: entrega parcial, saldo a negociar.
- Canje por m2 a construir en el mismo solar.
- Canje por unidades funcionales ya terminadas.
- Combinación de alguna de las opciones anteriores.

Figura 3. Fuente: elaboración propia.

funcionales que se producen están orientadas al uso efectivo de sus destinatarios; en torno al 30% se destinan principalmente a inversión o renta; y el 50% se destina en proporciones semejantes a ambos usos (Encuesta desarrolladores del NEA).

El componente suelo urbano en la ecuación de estos desarrollos inmobiliarios en su gran mayoría se gestionan y obtienen mediante canje por m2 a edificar, por lo general en la misma parcela en cuestión. Salvo contadas excepciones, los desarrolladores inmobiliarios acceden a este mediante la compra directa.

La forma de acceso al suelo urbano se realiza mayoritariamente mediante canje por m2 a construir en la misma parcela (73,3%), mientras que el 20% lo hace mediante alguna de otras combinaciones posibles (Encuesta desarrolladores del NEA).

El concepto canje implica que la empresa desarrolladora o promotora se compromete a pagar el valor del suelo urbano con una determinada cantidad de m2 a edificar; es un porcentaje de la cantidad de m2 potencialmente comercializables. Naturalmente, ese valor porcentual no es un dato fijo y puede variar en

función de la negociación y/o del interés de los actores intervenientes.

El rango de porcentaje en canje resulta bastante amplio, desde un piso del 5% a un máximo del 25%, pero mayoritariamente se sitúa entre el 10-15% de m² comercializables (53,3%), en segundo lugar, entre 15-20% de los m² comercializables (20%); y un tercer grupo que sitúa en el rango del 20% al 25% (13,3%); Encuesta desarrolladores del NEA.

En definitiva, la cuestión del acceso al suelo urbano para este tipo productivo resulta fundamental y excluyente, porque sin el solar adecuado no es posible instrumentar el desarrollo inmobiliario y fundamental porque las condiciones particulares determinarán la configuración del proyecto a desarrollar.

Incidencia de las normativas urbanas: fundamental/excluyente

El segundo factor con alto grado de importancia en la concreción de un desarrollo productivo como el que analizamos son las normativas urbanísticas de aplicación, que van a condicionar, permitir y/o restringir las posibilidades edificatorias para un solar urbano determinado. Este componente del problema resulta también de carácter excluyente, una normativa urbana con índices de edificabilidad elevados permitirá un mejor aprovechamiento del mismo, al tiempo que una mejor

Porcentaje en canje: En el caso que la forma de acceso al suelo urbano sea mediante canje por m² a construir: ¿Qué porcentaje considera adecuado?

15 respuestas

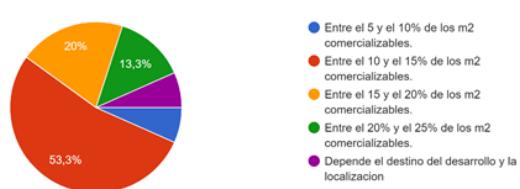


Figura 5. Fuente: elaboración propia.

Normativa urbanística: ¿ Que grado de importancia asigna a la incidencia de la normativa urbanística en este tipo de desarrollos?

15 respuestas

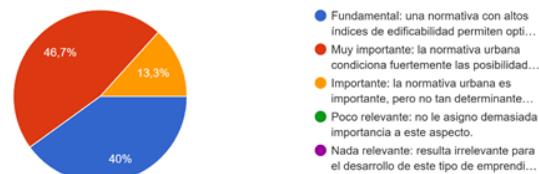


Figura 6. Fuente: elaboración propia.

amortización de su incidencia en la estructura de costos del conjunto. Una normativa con alto grado de restricciones y poca capacidad edificatoria puede hacer desestimar una iniciativa determinada.

Este componente requiere un conocimiento pormenorizado de la normativa urbanística de aplicación, de forma tal que la potencial propuesta a desarrollar logre una maximización en términos del aprovechamiento del Factor de Ocupación de Suelo (FOT). Este dato resulta crucial en el análisis preliminar de cualquiera de estos desarrollos. Naturalmente, este indicador urban-

nístico, si bien es el más importante a priori, no es el único aspecto a considerar. Las normativas urbanas son un conjunto de regulaciones que se articulan, complementan y requieren una lectura integral de todas sus variables intervenientes.

De acuerdo con nuestros estudios, los desarrolladores mayoritariamente les asignan una alta relevancia a las normativas urbanas en la incidencia de este tipo de emprendimientos: un 46,7% considera que su incidencia es muy importante: la normativa urbana condiciona fuertemente las posibilidades edificatorias; y un 40% considera que resulta

fundamental: una normativa con altos índices de edificabilidad permite optimizar el aprovechamiento del suelo urbano (Encuesta desarrolladores del NEA).

Por otra parte, de la encuesta a arquitectos que desarrollan proyectos en este tipo productivo, el 45,8% considera que la incidencia de las normativas urbanísticas resulta muy importante: la normativa urbana condiciona fuertemente las posibilidades edificatorias; en segundo lugar, el 41,7% considera que es fundamental: una normativa con altos índices de edificabilidad permite optimizar el aprovechamiento del suelo urbano; y en tercer lugar, el 10,4% entiende que resulta importante, pero no tan determinante a la hora de definir un desarrollo de esta naturaleza (Encuesta de arquitectos del NEA).

Vemos una clara convergencia en la opinión de estos dos actores y queda claro, además, que existe una estrecha relación entre este componente (normativa urbana) y el anterior (suelo urbano).

Formas de financiamiento: fundamental/condicionante/ al pozo

Cualquier emprendimiento arquitectónico, por más modesto que sea, implica la necesidad de movilizar importantes recursos económicos: monetarios, financieros y, naturalmente con ellos, materiales, mano de obra, equipos, etc.

Formas de Financiamiento: ¿ Que formas de financiamiento utiliza habitualmente para poner en marcha un desarrollo inmobiliario de éstas características?
15 respuestas

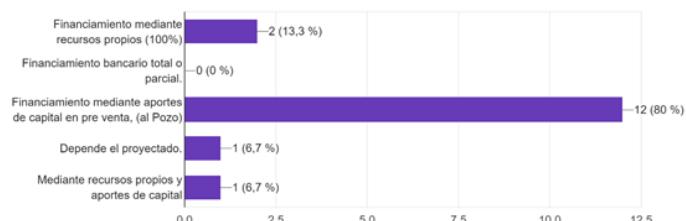


Figura 7. Fuente: elaboración propia.

Las modalidades de financiamiento pueden ser variadas: la propia empresa financia con recursos propios o de terceros todo el emprendimiento, para luego poner en venta las unidades funcionales ya terminadas, modalidad prácticamente inexistente en la actualidad en nuestros contextos. En las actuales circunstancias, en el marco de los desarrollos inmobiliarios privados de la región NEA, esta modalidad es prácticamente una excepción.

Las particulares condiciones macroeconómicas de nuestro país, en particular a partir de la crisis del 2001 (TABAKMAN, 2006, p.13), y con persistentes y elevados niveles de inflación, ha generado las condiciones para la instrumentación de otra modalidad de financiamiento que se viene poniendo en práctica desde ya hace varias décadas.

Esta modalidad denominada al pozo permite al desarrollador ha-

cerse con parte de los recursos necesarios mediante la preventa de las unidades y, por otra parte, permite a los potenciales compradores adquirir las unidades con precios más favorables.

De acuerdo con nuestros estudios, en este tipo de desarrollos el 80% de los emprendimientos se financia mediante aportes de capital durante el proceso de producción, mecanismo que coloquialmente se conoce al pozo; con recursos propios de las empresas desarrolladoras lo hacen en un porcentaje menor (13,3%) y ninguno de ellos mediante financiamiento bancario (Encuesta desarrolladores del NEA).

Por tanto, en el marco de estos tipos productivos, el mecanismo de financiamiento en "el pozo" es que claramente permite establecer una forma de financiamiento adecuada a las actuales condiciones macroeconómicas de nuestro país.

Modo de inclusión en el mercado: condicionada al mercado local

La producción de este tipo de edificios, viviendas colectivas, servicios y/o locales comerciales, más cocheras, se circunscribe en una estricta lógica de mercado, es decir, el producto que se va a ofrecer (objeto arquitectónico) está fuertemente condicionado por la lógica de la oferta y la demanda, y por las posibilidades de "colocar" las unidades en venta en un mercado urbano determinado, bastante acotado espacial y temporalmente.

De acuerdo con nuestros estudios, el 73,3% de las empresas desarrolladoras considera que la inclusión de sus productos está altamente condicionada por el mercado local, mientras que un 26,7% considera que ese condicionamiento es moderado (Encuesta desarrolladores del NEA).

Parece claro que, para este tipo productivo específico, el éxito del emprendimiento está fuertemente condicionado con su adecuada inserción en el mercado local.

Estructura de toma de decisiones: colegiada-directorio o grupo principal de socios

Este tipo productivo y arquitectónico específico se genera y desarrolla desde unas empresas que habitualmente concentran casi todos los roles y las diferentes etapas del pro-

Inclusión en el Mercado: ¿Considera que la "colocación" o venta de sus productos se encuentran condicionadas por el mercado local?
15 respuestas

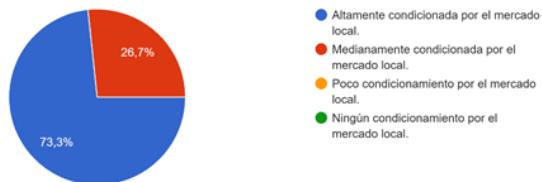


Figura 8. Fuente: elaboración propia.

Tipo de Actividad: ¿En qué sector se especializa su empresa?
15 respuestas

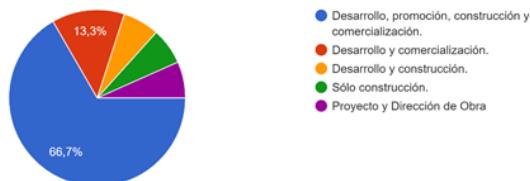


Figura 9. Fuente: elaboración propia.

ceso productivo: desde la génesis del negocio inmobiliario, desarrollo de proyecto arquitectónico, construcción de la obra y venta de las unidades funcionales.

Estas empresas desarrolladoras, constructoras y/o inmobiliarias, cuyas configuraciones pueden variar, se encargan del desarrollo, construcción y comercialización del mismo, pueden concentrar todas estas actividades o complementarse con otras empresas.

De acuerdo con nuestros estudios, estas empresas desarrolladoras se dedican en su mayoría (66,70%) al

desarrollo, promoción, construcción y comercialización, es decir, cubren todo el espectro del proceso de producción de este tipo edilicio.

En segundo lugar, otro grupo de empresas (13,3%) se dedica al desarrollo y comercialización, por tanto, focaliza su actividad en una parte del proceso, vinculada especialmente al componente del "negocio inmobiliario" (Encuesta desarrolladores del NEA).

Del conjunto de empresas que hemos podido relevar, en su mayor parte se constituyen como Sociedades Anónimas (40%) y, en segundo lugar,

como Sociedades de Responsabilidad Limitada (33%); también se pueden encontrar otras formas de organización: SAS, Fideicomisos, etc. (Encuesta desarrolladores del NEA).

El conjunto de decisiones que implica todo el proceso productivo de este tipo de desarrollos, implica una larga lista de ítems que van desde la elección del emplazamiento, hasta la promoción y venta. En cabeza de estas empresas, por lo general participan distintos profesionales; en buena medida ingenieros, también arquitectos, contadores y abogados, o incluso personas sin una formación universitaria determinada, pero con un clara capacidad y vocación empresarial.

En el contexto de las empresas desarrolladoras, la toma de decisiones adopta diversas formas, pero mayoritariamente en el marco de un cuerpo colegiado (80%): mesa de socios principales (60%) y directorio de la empresa (20%) y, en menor medida, de forma unipersonal (20%; Encuesta desarrolladores del NEA).

Control final de costos: estricto

En este tipo de desarrollo productivo, el control de las variables económicas es fundamental, ya que se trata de un producto que saldrá a competir en el mercado, por lo tanto, el control de costos resulta imperioso.

De acuerdo con nuestros estudios, las empresas consideran que el con-

Toma de decisiones: En el marco de su empresa, cómo se realiza la toma de decisiones en términos de inversión y/o desarrollo?
15 respuestas

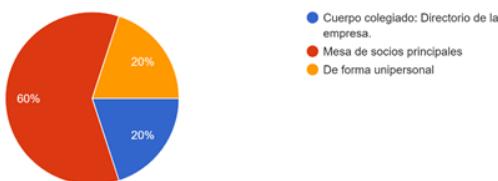


Figura 10. Fuente: elaboración propia.

trol de costos requiere una atención muy importante, mayoritariamente (80%) las empresas desarrolladoras consideran que deben llevar un control de costos estricto (60%) o muy estricto (20%). Por otra parte, un 20% de ellas considera que lleva un control "moderado" de los mismos (Encuesta desarrolladores del NEA).

Esta cuestión impacta directamente en la toma de decisiones de todo el proceso, desde la elección del emplazamiento, la incidencia de coste del terreno, la maximización de la superficie a edificar, la tecnología a utilizar, las formas de financiamiento, la eficiencia y la eficacia con que se resuelva el proyecto arquitectónico hasta la materialización de la obra, todo lo cual condiciona fuertemente un programa arquitectónico bastante estricto.

Tipo de consumidor y/o usuario final: definido sociológicamente y económico/C2+ABC1

El mercado objetivo al cual se destina este tipo de productos, se orienta

hacia la concreción de un bien de cambio, una forma de inversión segura, un refugio económico y financiero. Por tanto, el sector socioeconómico al que se orientan estos desarrollos corresponde a sectores de ingresos altos o medios/altos (ABC1+C2). Quienes están en mejores condiciones de adecuarse a las formas de financiamiento para este tipo de productos, como es sabido, los productos inmobiliarios que en nuestro país se cotizan en dólares.

De acuerdo con nuestros estudios, el 80% de las empresas declara que el target socioeconómico al cual orientan sus emprendimientos pertenece al sector C2 (clase media alta); en segundo lugar, el 13,3% orienta sus servicios al sector ABC1 (clase alta); un tercer grupo, minoritario, orienta sus productos a sectores de clase media baja (6,7%; una sola empresa de las 15 relevadas; Encuesta desarrolladores del NEA).

Por otra parte, entre el 50% y el 80% de las unidades funcionales que se comercializan van destinados a in-

versión y/o renta inmobiliaria, y el 20% restante, destinados a unidades al uso efectivo (residencial y/o servicios; Encuesta desarrolladores del NEA).

Rol del arquitecto

Relación laboral del arquitecto: profesional independiente/ dependencia del desarrollo inmobiliario

En estos casos, la relación laboral con el arquitecto puede configurarse de diferentes maneras, desde la situación de trabajador asalariado de la empresa u organización hasta la condición de profesional independiente que presta sus servicios de manera autónoma. No obstante, siempre existirá una situación de dependencia del desarrollo del emprendimiento, ya que sus haberes u honorarios, estarán en relación directa con el éxito o no del desarrollo inmobiliario.

De las encuestas a los desarrolladores surge mayoritariamente que la relación laboral con los profesionales que llevan adelante los proyectos y dirección de obras se realiza mediante la contratación de un profesional independiente (66,7%) y, en un porcentaje menor (13,3%), el mismo está en relación de dependencia con la empresa desarrolladora (Encuesta desarrolladores del NEA).

De la encuesta a los arquitectos de nuestra región y, entre los diferentes tópicos abordados, surge que la participación de los estudios de ar-

Relación Laboral: Los profesionales que contrata para la realización de los proyectos y/o dirección de obras, lo realiza:
15 respuestas



Figura 11. Fuente: elaboración propia.

Su estudio, participa en proyectos- desarrollos de Edificios de Viviendas Colectivas?
49 respuestas

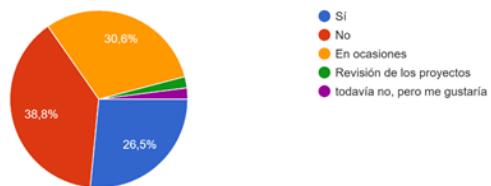


Figura 12. Fuente: elaboración propia.

quitectura que intervienen en estos procesos de producción, de edificios de usos mixtos de gestión privada, sólo un sector minoritario (26,5%) participa en los proyectos y desarrollo; un segundo grupo (30,6%) lo hace ocasionalmente, y la mayoría no participa de los mismos (38,8%; Encuesta arquitectos del NEA).

En ese contexto, los servicios profesionales de los estudios que sí participan de este tipo productivo se orientan principalmente hacia: 1) Proyectos y dirección de obras; 2) Estudio y desarrollo de proyectos arquitectónicos; y 3) Estudios de prefactibilidad (Encuesta arquitectos del NEA).

La relación laboral predominante en el marco de este tipo de desarrollos es la del profesional independiente (86,1%) y, de forma muy minoritaria, en relación de dependencia con la empresa desarrolladora (2,8%; Encuesta arquitectos del NEA).

La participación por parte de los arquitectos, en el marco de este tipo productivo, se orienta principalmente hacia un rol estrictamente profesional: 1) Elaboración del proyecto arquitectónico; 2) Análisis urbanístico y normativo; 3) Búsqueda y análisis de oportunidades; y 4) En menor medida como socio del desarrollo inmobiliario (Encuesta arquitectos del NEA).

Requerimientos al arquitecto: profesionalismo/capacidad creativa y propositiva/mucha experiencia

Los requerimientos de los servicios del arquitecto están orientados a la satisfacción de los principales desafíos y condicionamientos que esta tipología arquitectónica implica, y tienen que ver con la resolución de cuestiones de orden cuantitativo y cualitativo.

Por una parte, la resolución de unidades funcionales residenciales que cumplan con las dimensiones adecuadas para que las actividades se realicen correctamente y que las soluciones espaciales y habitacionales resulten "agradables" para el target socioeconómico al que se orienta el emprendimiento.

El principal requerimiento al projectista, por parte de los desarrolladores (46,7%), se orienta en primer término hacia la capacidad creativa y propositiva (46,7%); en segundo término, se requiere mucha experiencia (20%) y, en tercer término, profesionalismo (13,3%; Encuesta arquitectos del NEA).

Por otra parte, en la encuesta a los arquitectos, en relación con los requerimientos del comitente hacia el profesional, en el contexto del desarrollo del tipo productivo que analizamos, se indica que los principales requerimientos se establecen en el siguiente orden de prevalencia: 1)

Requerimiento al projectista: Cuando decide contratar un profesional para la realización de un proyecto arquitectónico determinado, que aspectos...nsidera son los más relevantes a tener en cuenta?
15 respuestas

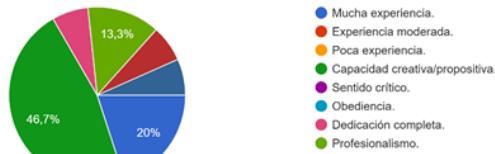


Figura 13. Fuente: elaboración propia.

Profesionalismo; 2) Mucha experiencia y capacidad creativa/propositiva; 3) Autonomía en la toma de decisiones; 4) Sentido crítico; 5) Dedicación completa y, por último, 6) Experiencia moderada (Encuesta arquitectos del NEA).

Como se puede observar, aunque el orden de los requerimientos varía en ambas encuestas, las principales demandas son prácticamente iguales, destacamos: profesionalismo, capacidad creativa y propositiva, y mucha experiencia.

Del objeto arquitectónico

Carga simbólica: relevante /muy relevante

La carga simbólica de un objeto arquitectónico remite a uno de los tres conceptos básicos de la tríada vitruviana: utilitas, firmitas, venustas, este último tiene que ver con la belleza de un determinado objeto arquitectónico. Algunos autores hablan de cierta conveniencia estética (GONZÁLEZ, CASALS Y FALCONES, 2001); lo relevante de este

aspecto, más allá del debate que esta dimensión de la arquitectura genera, son los "requerimientos" al arquitecto, creador del objeto arquitectónico, que se oriente en satisfacción del gusto estético de los sectores socioeconómicos a los que destina su realización y en qué medida este componente adquiere tal relevancia.

A partir de nuestros estudios, consultados por esta cuestión, por una parte, a los desarrolladores y, por otra, a los arquitectos que participan en este proceso, las respuestas no necesariamente resultan convergentes.

Con relación al grado de importancia que los desarrolladores le asignan a la "imagen arquitectónica del edificio": un 46,7% considera este componente como "muy relevante", un 20% considera "relevante" y un 26,7% considera "nada relevante" (Encuesta desarrolladores del NEA).

Por otra parte, hecha la misma consulta al grupo de arquitectos, la respuesta mayoritariamente considera

que este factor es "muy relevante" (58,3%) y "relevante" (22,9%). Evidentemente, al colectivo de arquitectos esta cuestión le importa de manera significativa (Encuesta arquitectos del NEA).

Podríamos decir que la carga simbólica en este tipo específico juega un rol importante, aunque no siempre preponderante y casi siempre forma parte de las preocupaciones del arquitecto y de quienes gestionan este tipo de desarrollos. Sin embargo, son otras las variables que prevalecen en este tipo específico y, por lo general, las cuestiones de orden simbólico y/o estético quedan subordinadas a otras variables de mayor relevancia.

Otras características del proceso/obra: adaptación a la demanda, flexibilidad/funcionalidad/eficiencia

Con relación a este ítem, hemos planteado la siguiente pregunta a ambos colectivos (desarrolladores y arquitectos): ¿Cuáles considera que son los requerimientos más importantes con relación al desarrollo del proyecto arquitectónico?

Podemos observar cierta convergencia en las respuestas a estos requerimientos, aunque claramente el orden de prevalencia distintos

Las demandas de los desarrolladores, con relación al desarrollo del proyecto arquitectónico, son

Del Proyecto Arquitectónico: ¿Cuáles considera que son los requerimientos más importantes en relación al desarrollo del proyecto arquitectónico?
15 respuestas



Figura 14. Fuente: elaboración propia.

amplias; no obstante, se destacan, en primer lugar, que la propuesta proyectual sea flexible, adaptativa y acorde con la demanda (33,3%); en segundo lugar, que la resolución de las unidades funcionales sea eficiente en términos funcionales (26,7%); en tercer lugar, que el proyecto logre el mayor aprovechamiento posible (13,3%); en cuarto y quinto lugar, que el proyecto incorpore propuestas creativas, formales y tecnológicas, y que la resolución de las unidades funcionales sea adecuada en términos de sus dimensiones (m2; 6,7%; Encuesta desarrolladores del NEA).

Desde la perspectiva de los arquitectos, los principales requerimientos relacionados con el desarrollo del proyecto arquitectónico se ordenan de la siguiente manera:

- 1) Que la resolución de las unidades funcionales sea eficiente en términos funcionales;
- 2) Que la propuesta proyectual sea flexible y adaptativa, acorde con la demanda;
- 3) Que la imagen arquitectónica sea atractiva;
- 4) Que el proyecto incorpore pro-

- Que la imagen arquitectónica sea atractiva.
- Que la resolución de las unidades funcionales, sea eficiente en términos...
- Que la resolución de las unidades fun...
- Que el proyecto logre el mayor aprove...
- Que el proyecto arquitectónico incorp...
- Que la propuesta proyectual sea flexi...
- Todas
- Varias de las opciones anteriores

puestas creativas, formales y tecnológicas;

- 5) Que el proyecto se adecue estrictamente a las normativas vigentes;
- 6) Que el proyecto logre el mayor aprovechamiento posible del FOT;
- 7) Que la resolución de las unidades funcionales, sea adecuada en términos de sus dimensiones (m2).

(Encuesta arquitectos del NEA).

Entre los requerimientos más importantes con relación al objeto arquitectónico, nos interesa destacar dos conceptos: adaptación a la demanda y cierto grado de flexibilidad en la propuesta.

ALGUNAS REFLEXIONES FINALES

Como se ha señalado al inicio, este trabajo de investigación forma parte de un proyecto de investigación mayor, más ambicioso, que se propone explorar ocho líneas de trabajo (continuos productivos). Este que concluimos provisionalmente ahora es una de esas líneas propuestas.

A partir del estudio de las once variables relevantes que hemos esta-

blecido como categorías de análisis, y en función de los resultados obtenidos en las encuestas a desarrolladores y arquitectos del NEA que participan de este continuo productivo, podemos afirmar que en general nuestras hipótesis de trabajo originales han sido validadas, por tanto, consideramos que de momento, y de forma provisional, nuestra tesis respecto de los procesos de la producción de la arquitectura han sido validadas por este trabajo.

Este proyecto de investigación, y el equipo de trabajo, está integrado en su gran mayoría por docentes del Taller de Arquitectura: Unidad Pedagógica B, en su mayoría de dedicación simple, y con pocos antecedentes en el ámbito de la Investigación, lo que ha implicado además un proceso de formación y aprendizaje.

El objetivo central de este proyecto de investigación, y de las otras líneas de trabajo que se complementan con esta, apuntan a validar nuestra tesis principal sobre los procesos de producción de la arquitectura y, en particular, no sólo comprender y explicar cómo se producen y desarrollan los objetos arquitectónicos en el corazón de esos procesos productivos, sino también extraer de esas experiencias, conocimientos que puedan ser aplicados en el proceso de enseñanza-aprendizaje de nuestros estudiantes de arquitectura.

Finalmente, volver a señalar las especiales dificultades que ha implica-

do acceder a información pertinente y necesaria, en particular con uno de sus principales actores (desarrolladores). Como se ha dicho, nos hemos nutrido de información primaria mediante estas encuestas, además de nuestro propio acervo profesional y académico, porque adscribimos a aquella sentencia: enseñamos lo que hacemos y hacemos lo que enseñamos. En ese sentido, el proceso de trabajo y reflexión permanente que implica la labor en los Talleres de Arquitectura de nuestra Facultad ha sido fundamental para llevar adelante este trabajo.

CITAS Y REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

González, J. L. Casals, A. y Falcones, A. (2001). Claves del construir arquitectónico (T. I, II y III). Gustavo Gili.

Google Docs (s.f.). Encuesta a arquitectos del NEA. <https://docs.google.com/document/d/19JpNwsxUB-v02XjooEK3M54HF2N--MP-vI/edit?usp=sharing&ouid=112552916349568817712&rtpof=true&sd=true>

Google Docs (s.f.). Encuesta desarrolladores del NEA. <https://docs.google.com/document/d/1w1PFVrv8i-EDhECRCWn61KwkjWS-fUWos/edit?usp=sharing&ouid=112552916349568817712&rtpof=true&sd=true>

Tabakman, D., Colombo F. y Rudolph, D. (2006). Desarrollos inmo-

biliarios exitosos. Cómo detectar oportunidades, estructurar proyectos y financiar negocios. Bienes Raíces Ediciones.

Zapata, J. (2008). Síntesis del Marco Teórico. Arq. IV UPB – FAU-UNNE. Inédito.