

XIII JORNADAS DE INVESTIGACION CAEAU FA-UAI

**INVERSIONES INMOBILIARIAS Y EXPANSION URBANA EN EL CORREDOR
FUNES-ROLDAN DEL AREA METROPOLITANA ROSARIO¹**

Cintia Ariana Barenboim²

Introducción

El mercado de tierras constituye un elemento esencial en el proceso de construcción urbana, ya que el suelo no solo actúa como soporte físico, sino también como materia prima para todo desarrollo urbano. Este adquiere el carácter de mercancía sujeta a las leyes del mercado (Lefebvre, 1974; Topalov, 1979; Jaramillo, 2008), y su funcionamiento es influenciado por diversos factores de índole económico, político, ambiental y social. A ello se le suma el accionar de distintos actores que operan bajo racionalidades e intereses propios, con el objetivo de maximizar sus beneficios.

Aunque el Estado se destaca como un importante propietario de tierras, es el sector privado quien actúa como el principal productor de suelo urbano (Gargantini, Pasquale y Garbellotto, 2014). Además, las transacciones de compra y venta, que fomentan diferentes modalidades de especulación (Jaramillo, 2008), configuran un sistema que responde a las lógicas del mercado y no necesariamente a las necesidades colectivas. La expansión urbana es un proceso continuo y acelerado, influenciado por la disponibilidad y el costo del suelo, ambos aspectos profundamente vinculados a la dinámica del mercado de tierras. Según Harvey (1985), el crecimiento urbano está intrínsecamente ligado a la acumulación de capital, donde las dinámicas especulativas en torno al valor de la tierra juegan un rol central. La especulación provoca que la tierra se transforme en un bien de inversión y/o resguardo de capital, no siendo siempre un recurso accesible para todos.

En este marco, el aglomerado de Rosario ha sido una de las áreas de mayor crecimiento en Argentina. Esto ha implicado la integración de ciudades y comunas cercanas mediante un proceso de transformación territorial, caracterizado por una expansión urbana dispersa y de baja densidad. Factores como los cambios asociados a la vida moderna, la mayor movilidad, el elevado valor del suelo en áreas centrales de Rosario, el acceso a créditos hipotecarios y la pandemia han influido en la elección de las zonas residenciales y en la valorización comercial de los terrenos (ECOM, 2022). Los sectores sociales de mayor poder adquisitivo han tendido a concentrarse en una zona conformada en forma de cono, que se extiende desde el centro y Puerto Norte hacia el noroeste, alcanzando el corredor Funes-Roldán en el Área Metropolitana de Rosario (Barenboim, 2016).

¹ Este ensayo es un avance de investigación del Proyecto 31, que lleva el mismo nombre de esta ponencia.

² Doctora en Geografía, Magister en Planificación en Planificación Urbana-Regional, Arquitecta y Profesora FAPyD-UNR y FA-UAI Sede Rosario. Investigadora independiente de Conicet.

Específicamente, Funes y Roldán ofrecían originalmente a la población rosarina un espacio de esparcimiento y recreación, favorecido por sus condiciones naturales. Su origen se vincula estrechamente con la instalación del ferrocarril, pero a partir de la década de 1970 se produjo un desarrollo sostenido de loteos destinados al descanso de fin de semana, lo que dio lugar a la formación de un eje de "residencias-jardín" (Pontoni, 2003). En comparación con las áreas urbanas de mayor importancia en Rosario, la compra de tierras en estas localidades se realizaba a precios más bajos, aunque con infraestructuras y servicios incompletos. No obstante, los terrenos ofrecían mayores dimensiones, nivel de seguridad y un atractivo paisajístico superior.

Recién a fines de los noventa comienzan aparecer nuevas formas de residencia (barrios cerrados, clubes de campo) orientado a los sectores sociales de ingresos altos y medio-altos. Sumado a eso, las obras públicas viales interurbanas y regionales de gran envergadura mejoraron la conectividad y movilidad, adquiriendo ventajas locacionales que aceleraron la transformación en centros residenciales con lugar de trabajo en la ciudad central. Entre ellas la pavimentación de Av. Newbery posibilitó el acceso a Rosario desde el oeste, la pavimentación de la calle Mendoza incorporó un nuevo acceso a Funes alternativo a la Ruta Nacional 9 y la ejecución del tramo Av. Circunvalación – Ruta A012 de la Autopista Rosario - Córdoba, concreto un nuevo acceso rápido a Funes y Roldán (Barenboim, 2023a).

En las últimas dos décadas, habiendo superado la crisis económica y política del 2001, se evidencia un proceso de crecimiento excesivo consumiendo parte del suelo rural, donde fueron transformándose en loteos para viviendas permanente, a los que se agregan barrios abiertos, barrios cerrados y recientemente condominios, incorporando la densificación vertical. Asimismo, surge la alternativa del alquiler para fin de semana y alquiler temporario. Por último, comienzan a tomar protagonismo otros mercados como el comercial con galerías a cielo abierto y el industrial con la construcción del Nuevo Parque Industrial Funes.

En conclusión, profundizar en el conocimiento sobre el crecimiento y la dinámica inmobiliaria en el corredor noroeste del Área Metropolitana de Rosario resulta de especial importancia para dimensionar adecuadamente dicho proceso y, así, poder identificar los aspectos que deberán considerarse en futuras planificaciones urbanas. Esto es particularmente relevante, dado el debilitamiento normativo en la regulación del suelo. Además, es esencial evaluar si la producción de suelo urbano responde a una demanda real, es decir, si los nuevos loteos se construyen y habitan efectivamente, o si se trata de una burbuja inmobiliaria similar a la de los departamentos vacíos en Rosario.

1 Crecimiento urbano y demográfico de las dos localidades

Entre los años 2001 y 2022, la dinámica poblacional ha experimentado un notable incremento, especialmente en las localidades de Funes y Roldán. En este sentido, el crecimiento de Funes ha sido particularmente destacado, con un aumento del 345 %, mientras que Roldán ha registrado un crecimiento del 263 % (Barenboim, 2023b).

El proceso de expansión poblacional no se debe únicamente al aumento natural de la población local, sino que está estrechamente vinculado a los movimientos migratorios,

especialmente provenientes de sectores de la población de Rosario. Muchos de ellos se han asentado de manera definitiva en Funes y Roldán, buscando mejorar su calidad de vida fuera del núcleo urbano rosarino. Además, se ha observado la llegada de personas de otras regiones del noroeste argentino, con especial relevancia de las provincias de Corrientes, Formosa y Chaco, quienes se han establecido en estas localidades para aprovechar las oportunidades laborales emergentes en sectores vinculados a la vivienda, tales como la construcción, reparación, jardinería y el servicio doméstico (Bragos, Mateos, Pontoni y Vasallo, 2003).

El acelerado crecimiento demográfico ha ido de la mano con una expansión física del área urbana, transformado el paisaje del corredor. Esta no solo ha sido física, en términos de extensión territorial, sino que ha tenido un ritmo similar al aumento de la población y en la distribución de recursos. A medida que crece la población, las ciudades se ven obligadas a adaptarse, extendiéndose hacia nuevas áreas y modificando su infraestructura para dar cabida a los nuevos habitantes.

En promedio, la expansión de la planta urbana en ambas localidades ha sido considerable, con un crecimiento del 301 % y 307 % respectivamente. Sin embargo, al observar este fenómeno por períodos, se pueden identificar variaciones significativas entre Funes y Roldán. Durante la primera década del período analizado, Roldán experimentó una mayor ocupación de suelo, con un aumento del 149 %, en comparación con el 117 % registrado en Funes. No obstante, en la segunda década, esta tendencia se invirtió, siendo Funes la que mostró un incremento más notable en la ocupación de suelo, con un 184 %, frente al 158 % de Roldán (Barenboim, 2023b).

Es importante destacar que, a pesar de la expansión física y demográfica, la densidad poblacional ha seguido trayectorias diferenciadas en ambas localidades. En Funes, la densidad de población en superficie urbanizada aumentó de 8 habitantes por hectárea en 2001 a 11 habitantes por hectárea en 2022. Contrariamente, en Roldán, la densidad poblacional ha disminuido, pasando de 11 habitantes por hectárea en 2001 a 9 habitantes por hectárea en 2022. Este fenómeno puede estar relacionado con diferentes patrones de desarrollo urbano y con la naturaleza de los nuevos proyectos de urbanización, que en el caso de Funes parecen estar más enfocados en una ocupación intensiva del suelo, mientras que en Roldán podría haber una preferencia por desarrollos más extensivos.

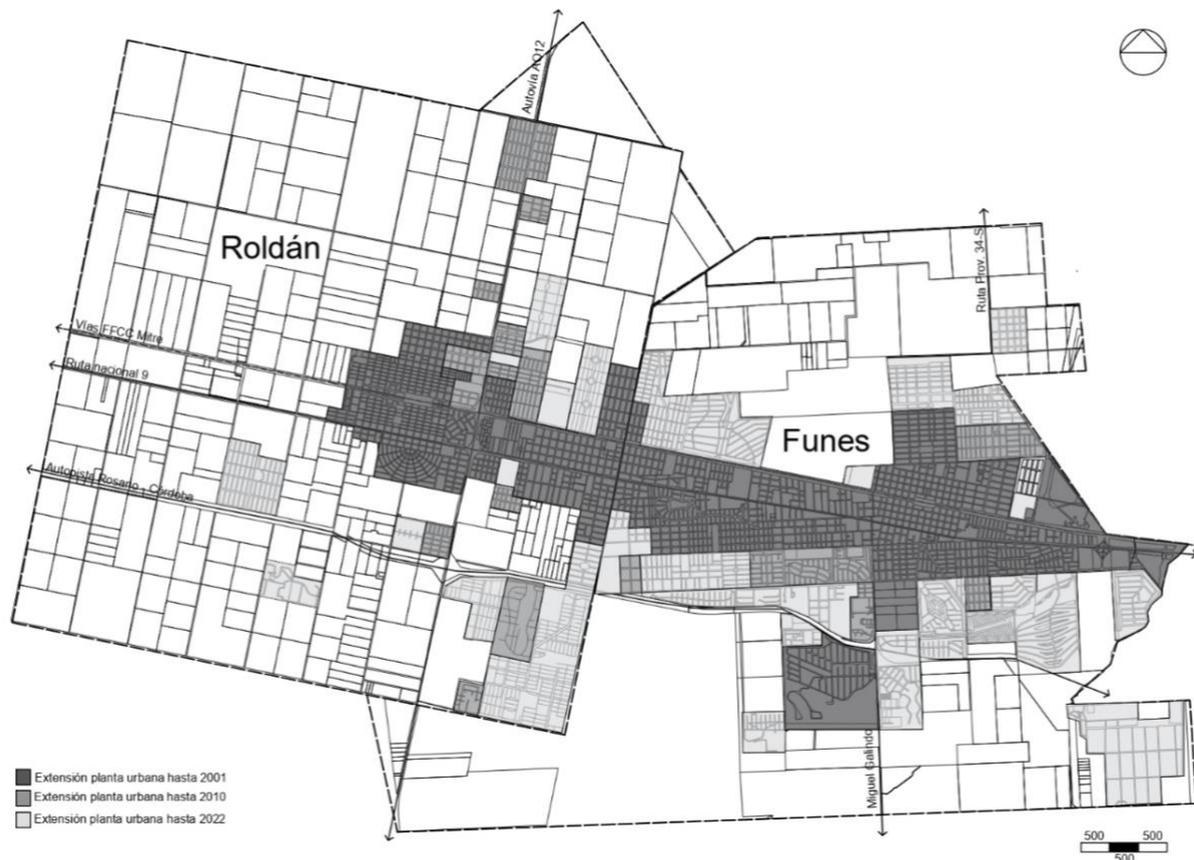
Tabla 1. Población, superficie urbanizada y densidad del Corredor Funes Roldán

Territorio	Población			Superficie urbanizada (has)			Densidad pob. sup urbanizada (hab/has)		
	2001	2010	2022	2001	2010	2022	2001	2010	2022
Funes	14.665	23.520	43.533	1.871	2.186	4.022	8	11	11
Roldán	11.470	14.299	19.712	952	1.422	2.250	12	10	9
Corredor FR	26.135	37.819	63.245	2.823	3.608	6.272	9	10	10

Fuente: elaboración propia en base datos de población de INDEC (2001,2010) y proyección del IPEC (2022), 2023.

Por último, la ubicación geográfica de los núcleos urbanos de Funes y Roldán es un factor clave en su configuración territorial. Ambos se han desarrollado de manera lineal a lo largo de un eje bien definido por la ruta nacional 9 y las vías del ferrocarril Mitre, cuya presencia histórica ha sido fundamental en el origen y crecimiento de estas localidades. En años recientes, los nuevos desarrollos urbanos se han expandido principalmente hacia el norte de las vías del ferrocarril y hacia el sur de la avenida Arturo Illia – Fuerza Aérea, dejando al mismo tiempo espacios vacantes, lo que refleja una reorganización espacial en función de las infraestructuras y la disponibilidad de suelo. Esta expansión hacia nuevas áreas evidencia un patrón de crecimiento periférico que caracteriza a muchas localidades en proceso de suburbanización.

Plano 1. Expansión de la planta urbana del Corredor Funes Roldán



Fuente: Elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth (2023)

2. Dinámica inmobiliaria: la relación entre la oferta y la demanda.

La dinámica inmobiliaria del sector noroeste del Área Metropolitana Rosario (AMR) fue muy intensa habiendo superado la crisis económica y política del 2001. Allí los excedentes de capital se volcaron a la industria de la construcción, evidenciando un proceso de crecimiento excesivo de la planta urbana y suburbana, orientada principalmente hacia los sectores sociales que no necesitaban financiamiento.

En este contexto, se han presentado diversas oportunidades de inversión, abarcando terrenos con superficies que van desde 250 m² en adelante, adaptándose a diferentes destinos: residencial, comercial e incluso industrial.

Las unidades resultantes se muestran mayormente a través de la vivienda familiar, localizadas tanto en el tejido tradicional de los núcleos urbanos consolidados, como en las nuevas urbanizaciones que han surgido de barrios abiertos y cerrados. La tipología de las viviendas familiares se ha diversificado, ofreciendo opciones con dos, tres y cuatro dormitorios, aunque la demanda de unidades de un dormitorio sigue siendo muy limitada. En particular, las tipologías de condominios, clubes de campo y estancias son características solo de Funes, que ha sabido atraer a un público interesado en dichos desarrollos.

En el mercado de la región, se encuentran diversos actores que juegan roles clave en la promoción y venta de propiedades. Por un lado, están los inversores y/o propietarios, que son principalmente locales de Funes y Roldán, así como rosarinos. Las unidades se destinan a diferentes fines: uso personal, alquiler, reventa o como un medio para resguardar capital. Por otro lado, las desarrolladoras e inmobiliarias se encargan de ofrecer lotes para la construcción, ubicados en áreas que están en proceso de valorización. Es decir que dan respuesta a una demanda concreta de lotes para la construcción, ofreciendo al mismo tiempo al nuevo propietario la posibilidad de una inversión rentable.

Las operaciones de promoción y venta suelen estar en manos de las mismas desarrolladoras, que también actúan como inmobiliarias. Las empresas tienen el conocimiento del mercado y pueden orientar a los compradores sobre los usos permitidos, los tipos de construcción más adecuados y proporcionar información sobre los servicios infraestructurales que estarán disponibles en las nuevas áreas urbanizadas, aunque a veces estas infraestructuras pueden demorar en completarse. La demanda se ha concentrado principalmente en productos con posesión inmediata, con gran cantidad de cuotas a los propietarios, provistas por mecanismos financieros de las empresas desarrolladoras. Existe una clara preferencia por la compra de terrenos en lugar de construcciones ya existentes, lo que refleja un interés por personalizar las unidades según las necesidades individuales de los compradores.

A pesar de la gran cantidad de desarrollos inmobiliarios realizados en la región, la demanda por terrenos para viviendas unipersonales sigue siendo alta, especialmente en áreas que ofrecen servicios similares a los de Rosario. También el desarrollo económico demanda suelo logístico e industrial, siendo cada vez más limitada y costosa la oferta en la ciudad central, consolidándose nuevos parques industriales en el AMR.

Los escasos lotes baldíos que aún quedan en Funes y Roldán están siendo rápidamente ocupados y desarrollados. A medida que la oferta se ajusta a la demanda,

los inversores también están buscando oportunidades en proyectos de construcción y preventa, lo que a su vez está fomentando la reinversión en nuevos lanzamientos. Esto incluye desde grandes desarrolladoras, como Rosetti, hasta pequeños grupos de arquitectos que se enfocan en la construcción de dos o tres casas. Un ejemplo notable es la asociación de cuatro empresas—*Fundar, Rosental, Ivanary y Rosetti Desarrollos*— que están llevando a cabo un nuevo parque industrial conocido como Ciudad Industria. En un entorno inmobiliario cada vez más competitivo, la demanda ha evolucionado, volviéndose más exigente.

Los compradores, que son tanto inversores como usuarios finales, tienen acceso a una cantidad considerable de información sobre los nuevos emprendimientos. Esto les permite comparar características de los proyectos y precios con facilidad. La nueva realidad ha llevado a que los interesados busquen activamente la oportunidad de adquirir un lote para construir una vivienda, ya sea para uso permanente o como residencia de fin de semana.

Además, desean invertir parte de sus ahorros en operaciones que sean percibidas como seguras y con un bajo riesgo.

En suma, la oferta en las localidades de Funes y Roldán ha sido consistentemente alta a lo largo de los años, con una demanda que también se ha mantenido robusta. Este crecimiento ha estado impulsado por una combinación de factores, incluyendo la diversificación de la oferta, la aparición de nuevos actores en el mercado, un consumidor cada vez más exigente y la preferencia de localidades de menor tamaño que la ciudad central.

Con la proyección de futuras urbanizaciones y el desarrollo industrial, el sector inmobiliario del corredor noroeste promete seguir siendo un área de gran interés, sin vislumbrarse un límite en su crecimiento.

3. Tipos de mercados: residencial, comercial e industrial

Las nuevas demandas, en función de los cambios económicos y sociales, generan modificaciones de los sub-mercados y la incorporación de otros. La comercialización se presenta en forma variada según la actividad.

En la actualidad, la mayor parte del suelo urbano se destina al uso residencial. En el caso de Funes, este uso representa el 81,11% del total, mientras que en Roldán alcanza un 86,73%. Esto refleja una fuerte preferencia por las viviendas, incluidas aquellas en construcción, que se alinean con las necesidades de una población en crecimiento.

A continuación, se encuentra el suelo industrial, que ocupa el segundo lugar en Funes con un 6,46% y en Roldán con un 4,89%. Este sector ha visto un crecimiento moderado, impulsado por la necesidad de establecer áreas productivas que puedan abastecer a la región.

En tercer lugar, el suelo comercial, que incluye servicios de hotelería, representa un 3,19% en Funes y un 2,4% en Roldán. Este segmento es crucial para el desarrollo económico de la región, ya que fomenta la creación de empleo y atrae inversiones, aunque todavía se encuentra por debajo de los usos residenciales e industriales.

Tabla 2. Usos de suelo del Corredor Funes Roldán

Localidad	Tipos de Zonas	Superficies (has)	% sup en territorio	Sup total (has)
Funes	Industrial	260	6,46	4022
	Residencial en construccion	571	14,20	
	Residencial	2651	65,91	
	Comercial	108	2,69	
	Áreas verdes	124	3,08	
	Centro administrativo	1	0,02	
	Hotelería	20	0,50	
	Suelo Vacante	194	4,82	
	Logística transporte	93	2,31	
Roldán	Industrial	110	4,89	2250
	Residencial en construccion	0	0,00	
	Residencial	1951	86,73	
	Comercial	53	2,36	
	Áreas verdes	36	1,60	
	Centro administrativo	1	0,04	
	Hotelería	1	0,04	
	Suelo Vacante	91	4,05	
	Logística transporte	7	0,29	
Corredor F-R	Industrial	370	5,90	6272
	Residencial en construccion	571	9,10	
	Residencial	4602	73,38	
	Comercial	161	2,57	
	Áreas verdes	160	2,55	
	Centro administrativo	2	0,03	
	Hotelería	21	0,33	
	Suelo Vacante	285	4,54	
	Logística transporte	100	1,59	

Fuente: Elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth, 2023.

Plano 2. Usos de suelo del Corredor Funes Roldán



Fuente: Elaboración propia en base a medición de fotografías Google Earth, 2023.

Los sub-mercados no siempre funcionan aisladamente sino que se articulan entre sí, tanto en relación con los agentes que actúan en ellos, como con los productos, coincidiendo en algunos casos, en un mismo predio espacios para distintas actividades. A continuación se describen los principales:

a) Mercado residencial

El mercado residencial en el corredor noroeste se clasifica en diversas tipologías habitacionales, destacando que aproximadamente la mitad de la superficie urbana está constituida por tejido tradicional: 50,70 % en Funes y 53,78 % en Roldán. Este tejido se desarrolla de manera continua desde el casco histórico hacia las afueras, con intensidades variables a lo largo del área.

A pesar de que Funes cuenta con 10 barrios abiertos y Roldán con 8, el porcentaje de superficie que ocupa en la planta urbana es mayor en este último 33,73 % respecto al anterior 15,91 %. Asimismo, el barrio más grande es Funes City (173 has.) con lotes

de 1810 m², contando con una plaza y escuela secundaria. En contraste, Don Juan , es el barrio más pequeño, abarca solo 8 hectáreas, ofreciendo lotes de entre 400 y 900 m² (Barenboim, 2023a).

Imagen 1. Barrio Abierto *Tierra de Sueños 1* Roldán



Fuente: Evisos, 2022.

Los barrios cerrados, que representan el 13,63 % (11 barrios) de la superficie en Funes, son casi la mitad del 7,2 % (6 barrios) en Roldán. Algunos de estos desarrollos están en fase de ejecución. Durante la actualización normativa, específicamente con el Plan Estratégico de Roldán, se prohibieron los nuevos barrios cerrados. No fue sino hasta la sanción de la Ordenanza 1097 en 2020 que se reafirmó esta prohibición, que también incluye a los clubes de campo (Municipalidad de Roldán, 2020). Entre los barrios cerrados más destacados se encuentra *Vida Crystal Lagoon*, aún en construcción, con 150 hectáreas y 1.042 lotes que oscilan entre 800 y 1.200 m², con una serie de *amenities* sobresalientes como una laguna cristalina de 23300 m², asemejándose a un *resort* turístico.

Los clubes de campos y estancias al igual que los condominios se concentran solo en Funes alcanzando los primeros el 13,10 % de la superficie de la planta urbana, dimensión similar a la de los barrios cerrados. Esto duplica la superficie cerrada de la ciudad, generando una mayor fragmentación y discontinuidad del tejido urbano existente. *Kentucky club de campo* es uno de los de mayor antigüedad y magnitud, con una superficie de 242 hectáreas, ofrece 676 lotes desde 1250 m² de superficie, junto a un campo de golf, lago artificial, canchas de tenis y fútbol, equitación, entre otros *amenities* (Barenboim, 2023a).

Imagen 2. *Kentucky club de campo* Funes.



Fuente: Argenprop, 2024.

En cuanto a los condominios, actualmente hay 7 que ocupan un espacio muy limitado (0,17 %), aunque su número está en aumento. Entre ellos, *8 Sauces* se destaca por ofrecer 275 departamentos que varían entre 60 y 124 m², junto con una amplia gama de *amenities*.

Imagen 3. Condominio *8 Sauces* Funes



Fuente: Dunod propiedades, 2023.

Por otro lado, el espacio destinado a vivienda social es sumamente reducido (0,31 %), y se limita solo en la ciudad de Roldán. Las políticas habitacionales son casi inexistentes en el corredor noroeste, habiéndose implementado tres planes, todos

enfocados en los sectores de menores ingresos: el Plan Federal de Vivienda a nivel nacional y dos iniciativas provinciales de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo. En ambas localidades, se han ofrecido líneas de financiamiento para la construcción de viviendas en lotes propios a través de Pro.Cre.Ar., dirigidas a sectores medios y medio-bajos, integrándose al tejido tradicional.

En resumen, el mercado inmobiliario del corredor muestra una clara tendencia hacia desarrollos de alta gama y barrios cerrados, mientras que la oferta de vivienda social es escasa, lo que resalta la necesidad de políticas habitacionales más inclusivas para atender la demanda de los sectores más vulnerables.

b) Mercado Industrial

El sector industrial en la región del corredor noroeste se destaca por su organización y desarrollo, acogiendo a diversas empresas rosarinas a través de dos parques industriales clave.

Por un lado, situado sobre la Ruta Nacional A012, al norte de la ciudad, el Parque Industrial Roldán abarca 38 hectáreas en total, de las cuales 19 están desarrolladas y 19 están en proceso de construcción.

Actualmente, alberga más de 20 empresas que se encuentran en plena expansión, lo que refleja un dinamismo notable en el área. Los lotes disponibles varían desde una superficie de 300 m² en adelante, lo que permite una flexibilidad considerable para diferentes tipos de emprendimientos, desde pequeñas a grandes empresas.

Entre las infraestructuras y servicios que ofrece se incluyen:

- Suministro de electricidad y gas.
- Bomba de agua y sistema de riego.
- Pavimento en todas las calles internas.
- Conectividad a internet de alta velocidad.
- Servicios de seguridad privada para garantizar la protección de las instalaciones.

Además de los desarrollos dentro del parque, algunas empresas están ubicadas en la trama urbana de Roldán, combinando la tradición de industrias con años de historia y nuevos emprendimientos que están surgiendo en la región.

Imagen 4. Parque Industrial Roldán



Fuente: ON24, 2021.

Por el otro, *Ciudad Industria* ubicada estratégicamente sobre la autopista Rosario-Córdoba, en una zona caracterizada como Industrial por la Municipalidad de Funes. El polígono posee una superficie de 260 hectáreas, siendo una oportunidad de inversión para empresas de diferentes escalas, desde la pequeña y medianas (pyme) hasta industrias que buscan expandir sus operaciones y áreas de logística. El parque se divide en dos sectores:

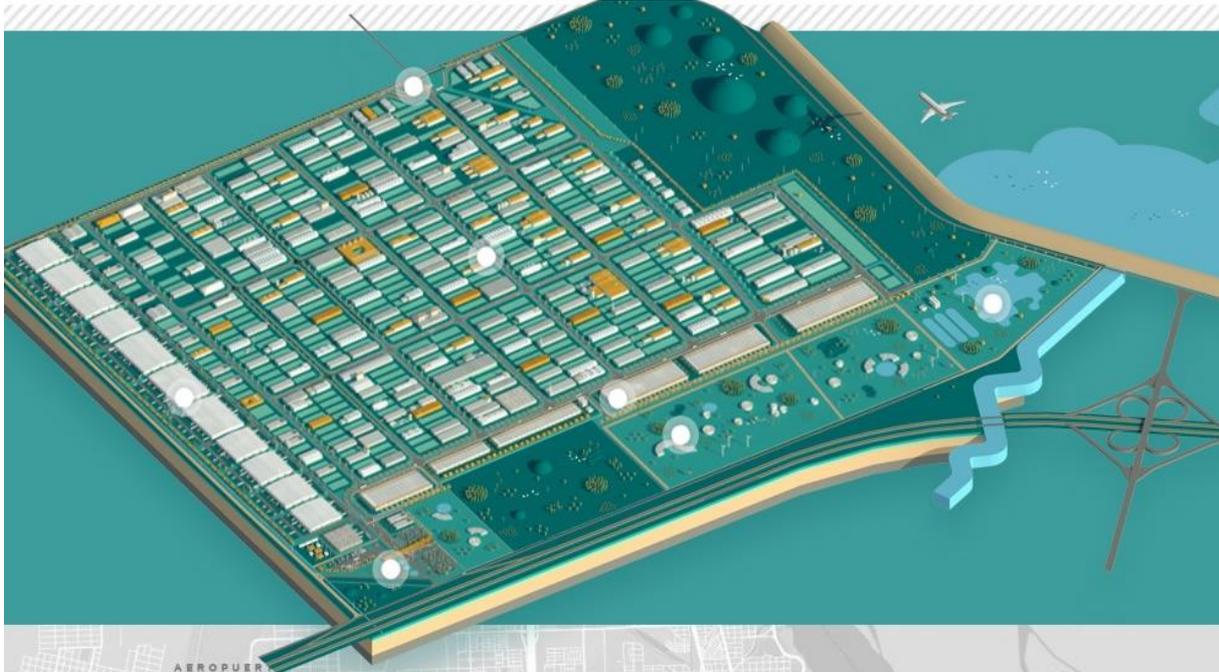
Área de desarrollo pyme e industria: distribuidos en más de 700 lotes. La primera cuenta con aproximadamente 170 lotes que van desde los 600 a 800 m², dispuestos como un área especial para pymes, que posibiliten la migración de emprendimientos desde el tejido urbano de Funes al Parque industrial. Los otros 570 lotes de mayor tamaño, van desde los 1400 a los 4000 m² destinados a empresas de mayor escala.

Área de desarrollo logístico: se encuentra subdividido en parcelas que poseen su playa de estacionamiento y maniobra de uso propio. Por su valiosa ubicación se consolida como un polo ideal para el desarrollo logístico y de cross-docking, además no se prevén actividades productivas ni industriales en este sector, por lo tanto, será un área libre de emisiones. También ofrece una serie de infraestructuras modernas y servicios adicionales:

- Calles pavimentadas que facilitan la movilidad.
- Suministro de agua potable y conectividad a internet.
- Instalaciones para la generación de energía a través de paneles fotovoltaicos, contribuyendo así a una red de energía eléctrica más sostenible.
- Equipamiento para el uso de bicicletas públicas y vehículos eléctricos, promoviendo un enfoque ecológico en el transporte.

- Servicios de transporte, atención de primeros auxilios y seguridad privada.
- Locales gastronómicos, recreación y deportes.

Imagen 5. *Ciudad Industria* Funes



Fuente: *Ciudad Industria*, 2024.

En resumen, el corredor noroeste, con el Parque Industrial Roldán y Ciudad Industria, se presenta como un entorno propicio para el crecimiento y desarrollo de diversas industrias, ofreciendo infraestructura moderna y un enfoque en la sostenibilidad, generando nuevas fuentes de trabajo.

c) Mercado comercial

Las localidades de Funes y Roldán están experimentando un notable dinamismo comercial, transformando sus centros históricos en polos comerciales diversificados, incorporando nuevas áreas comerciales. Este fenómeno no solo implica la renovación de locales existentes sino la apertura de nuevos comercios, ampliando significativamente las opciones para los consumidores.

En Funes, los principales ejes comerciales se encuentran en arterias clave como la ruta nacional 9, la Avenida Illia y Miguel Gallardo, así como en el barrio *Funes City*. Aquí, los comercios se presentan tanto de manera individual como en conjuntos tipo galería a cielo abierto, siendo *Tierra Chica* con más de 30 locales y oficinas, un ejemplo de ello. Los rubros más destacados incluyen la gastronomía, donde restaurantes y cafeterías han proliferado, así como almacenes y supermercados que atienden las necesidades diarias de los residentes. Además, el sector inmobiliario ha tomado un

papel importante, junto con la venta de indumentaria y vehículos, y una creciente oferta de entretenimiento.

Imagen 6. Paseo Comercial *Tierra Chica* Funes



Fuente: PuntoBiz, 2023.

Por su parte, Roldán también muestra un crecimiento en su actividad comercial, con locales ubicados sobre las vías del ferrocarril Mitre y la ruta nacional 9, así como en el barrio abierto Tierra de Sueños. Los comercios tienden a ser individuales, abarcando rubros como librerías-jugueterías, indumentaria, y almacenes y supermercados, junto a una oferta gastronómica en expansión y un sector inmobiliario en auge.

Las superficies de los locales comerciales en ambas localidades varían considerablemente, oscilando entre 18 y 1000 m², con precios que dependen en gran medida de la ubicación. Esta transformación no solo refleja un cambio en la dinámica comercial, sino también un aumento en la calidad de vida de los habitantes, que disfrutan de una oferta variada y accesible.

En relación a la hotelería en ambas localidades ha experimentado un desarrollo significativo, adaptándose a las necesidades de una población en crecimiento, el incremento del turismo o por cuestiones laborales, localizadas principalmente sobre la autopista Rosario- Córdoba y la ruta nacional 9.

Hay una combinación de opciones que van desde pequeños hoteles boutique hasta alojamientos más grandes, de cadenas internacionales como el Howard Johnson, que ofrecen servicios personalizados, con un enfoque en el confort y la calidad.

Imagen 7. Hotel *Howard Johnson* Funes



Fuente: Howard Johnson, 2024.

Conclusiones

El crecimiento urbano y demográfico de Funes y Roldán entre 2001 y 2022 ha sido impresionante, evidenciando un cambio en las dinámicas habitacionales y económicas del sector noroeste del Área Metropolitana Rosario. Este fenómeno no solo se debe a un aumento natural de la población, sino también a la demanda constante de la migración de habitantes de Rosario y otras provincias, junto a quienes también la eligen como lugar de inversión. Sin embargo, este crecimiento plantea importantes desafíos y oportunidades que deben ser abordados a través de políticas urbanas bien estructuradas.

Uno de los aspectos más destacados de este crecimiento es la diferenciación en la densidad poblacional y la ocupación del suelo entre ambas localidades. Funes ha mostrado un aumento en su densidad, mientras que Roldán ha experimentado una disminución. Esta discrepancia sugiere que Funes se ha enfocado en un desarrollo más intensivo y vertical siendo más permisivo a las inversiones inmobiliarias mientras que Roldán podría estar adoptando un enfoque más extensivo. Esta divergencia resalta la necesidad de una planificación urbana que considere las características y necesidades específicas de cada localidad.

En términos de mercado inmobiliario, la predominancia de barrios cerrados y clubes de campo en Funes, en contraste con las restricciones en Roldán, indica una tendencia hacia desarrollos de alta gama que podrían generar una mayor fragmentación del tejido urbano. Esta fragmentación no solo afecta la cohesión social, sino que también plantea

cuestiones sobre la accesibilidad a servicios básicos y la infraestructura. Para abordar esto, es esencial implementar políticas que promuevan la integración de proyectos habitacionales, asegurando que existan espacios públicos y servicios accesibles para todos los ciudadanos, independientemente de su nivel socioeconómico.

Además, la escasez de vivienda social es un tema que debe ser atendido. A pesar de que se han implementado algunos planes para sectores vulnerables, la falta de políticas habitacionales inclusivas resalta una brecha significativa en el mercado. Futuras políticas deben enfocarse en la creación de un marco normativo que incentive la construcción de vivienda asequible, promoviendo no solo la disponibilidad de terrenos, sino también el acceso a financiamiento adecuado para familias de bajos ingresos. Es crucial que los planes de vivienda se centren en la cantidad, en la calidad de las viviendas y en su integración al tejido urbano existente.

El sector industrial también presenta oportunidades de crecimiento. Los parques industriales como el *Parque Industrial Roldán* y *Ciudad Industria* han demostrado ser puntos clave para el desarrollo económico local, ofreciendo infraestructuras modernas y sostenibles. Sin embargo, es importante que estas áreas sean complementadas con políticas que fomenten la sostenibilidad y la innovación. Incentivar a las empresas a adoptar prácticas ecológicas y a generar empleo de calidad beneficiará a la economía local y contribuirá a la creación de un entorno más saludable.

Por último, la transformación del mercado comercial en ambas localidades refleja un cambio en las dinámicas de consumo y en la calidad de vida de sus habitantes. Sin embargo, esta expansión comercial debe ser cuidadosamente gestionada para evitar la saturación y asegurar que se mantenga la diversidad económica. Las políticas urbanas deben promover la creación de espacios comerciales inclusivos que no solo respondan a las necesidades de los residentes, sino que también fomenten el desarrollo de negocios locales.

En conclusión, el crecimiento de Funes y Roldán plantea desafíos y oportunidades que requieren una atención urgente y estratégica. Las políticas urbanas del futuro deben ser inclusivas, sostenibles y adaptadas a las características únicas de cada localidad. Al abordar la fragmentación urbana, la escasez de vivienda social, el ordenamiento de las nuevas urbanizaciones y el fomento del desarrollo industrial y comercial de manera equilibrada, junto a una planificación territorial integrada con las otras localidades del AMR, se podrá garantizar una mejor calidad de vida, construyendo comunidades cohesivas y resilientes. La planificación urbana debe ser una herramienta que facilite la integración y el bienestar, asegurando que el crecimiento no solo se traduzca en cifras, sino en mejoras tangibles en la vida de las personas.

Bibliografía

Barenboim, C. (2016). *Proceso de segregación socioespacial y revalorización inmobiliaria. El caso de Rosario, Argentina*. Rosario: Editorial UNR.

Barenboim, C. (2023a). *Nuevas tipologías residenciales en el corredor noroeste, Área Metropolitana Rosario, en Revista ARQUISUR 34*. Santa Fe: UNL. Págs. 56-67. <https://bibliotecavirtual.unl.edu.ar/publicaciones/index.php/Arquisur/article/view/13063>

- Barenboim, C. (2023b) *Proceso de urbanización en el corredor residencial noroeste del Área Metropolitana Rosario*, en 2° Jornadas CEUR - Espacio, tecnología y acumulación. Buenos Aires: CEUR.
- Barenboim, C. (2024). *Expansión acelerada del sector noroeste en el Área Metropolitana Rosario*, en *Cuadernos del Centro de Estudios en Diseño y Comunicación* N° 213. Buenos Aires: Universidad de Palermo, Págs.223 – 236
<https://dspace.palermo.edu/ojs/index.php/cdc/article/view/10991/18825>
- Bragos, O., Materos, A, Pontoni, S. Y Vasallo, O. (2003). *Políticas urbanas y nuevos roles de ciudad frente a las transformaciones metropolitanas*, en Queiroz Ribero, L. y Bragos, O. 2003. *Territorios en Transición: Políticas Públicas y Transformaciones Territoriales*. Rosario: Editorial UNR.
- ECOM. (2022). *La urbanización vacía. Hacia una nueva política metropolitana de suelo*. Rosario: ECOM.
- Gargantini, D.; Pasquale, M. F. y Garbellotto, L. (2014). *Políticas de acceso al suelo urbano: repensar las categorías de análisis*, en *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* N° 7(14), Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana, Págs. 202-217.
<https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/11170>
- Harvey, D. (1985). *The Urbanization of Capital: Studies in the History and Theory of Capitalist Urbanization*. Johns Hopkins University Press.
- Jaramillo, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Paris: Éditions Anthropos.
- Municipalidad de Roldán. (2020). *Plan Estratégico Urbano Territorial de la ciudad de Roldán (Ord. N° 1097/20)*. Concejo Municipal. <https://www.rolدان.gov.ar/wp/documents/reglamento-de-edificacion/>
- Pontoni, S. (2003). *Procesos de segregación social y espacial en el oeste rosarino*, en Queiroz Ribero, L. y Bragos, O. 2003. *Territorios en Transición: Políticas Públicas y Transformaciones Territoriales*. Rosario: Editorial UNR.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. México: Edicol.