



## LA VERTICALIZACION COMO RESULTADO MATERIAL DE INCORPORACION INMOBILIARIA EN MARINGA-PARANA

*José Roberto Machado<sup>1</sup>, Cesar Miranda Mendes<sup>2</sup>*

### RESUMEN

El presente trabajo tiene por objetivo presentar el proceso de urbanización de la ciudad de Maringá, en el contexto de la verticalización, en su principal eje económico, el centro de la ciudad, además de aprender y analizar más profundamente el papel desempeñado por las sociedades en la creación de la verticalización, que se constituye en una nueva forma de vivir, en los edificios en la zona 1 (centro) en Maringá, así como también conocer el origen de los capitales de tal proceso, y el porqué de la opción por el edificio en la zona 1 (centro), abordando también, algunas cuestiones de orden ambiental y de infraestructura en el transcurso de ese proceso.

Palabras claves: Centro, verticalización, expansión urbana.

### Introducción

Para comenzar, quisiéramos decir que el objetivo del presente artículo es hacer un análisis de la urbanización Maringaense, en lo que respecta al tema de la Verticalización, buscando identificar los periodos de este proceso, en la zona del centro (zona1).

Además de comprender el proceso de reestructuración del espacio urbano de Maringá, en lo que se refiere al proceso de formación y evolución, rescatando los intereses que predominaran en esta expansión urbana del centro (zona1), sobretodo con relación al proceso de verticalización, además de analizar la actuación de algunos agentes en la creación del espacio urbano.

Dentro del proceso de urbanización, la verticalización se viene constituyendo en una nueva forma de reproducción del capital. Los centros urbanos en forma



*El centro de Maringá, una urbe que se verticaliza.*

<sup>1</sup> Geógrafo. Docente del Depto. de Geografía. Universidad Estatal de Maringá, UEM.

<sup>2</sup> Geógrafo. Docente del Depto. de Geografía. Universidad Estatal de Maringá, UEM. E-mail: [cmmendes-uem@wnet.com.br](mailto:cmmendes-uem@wnet.com.br)

general, se presentan como un verdadero conglomerado de edificios (principalmente comerciales).

En lo referente a la ciudad de Maringá, su proceso de verticalización se divide en cuatro periodos, los cuales serán analizados en el transcurso de ese trabajo.

Por lo tanto, el presente trabajo busca analizar en breves comentarios el proceso de formación y verticalización del área central de la ciudad de Maringá.

### **Algunas consideraciones metodológicas**

El presente trabajo se inició con el levantamiento de los referenciales teóricos - metodológicos, empíricos y técnicos, para tener de esta forma una mayor interiorización en lo referente a la temática estudiada.

El referencial teórico-metodológico fue realizado junto a la oficina y laboratorio de Geografía Humana a través de una búsqueda bibliográfica sobre los temas en cuestión: centro, verticalización y las categorías de análisis Estado/Gobierno y capital; que revelan con bastante nitidez la temática enfatizada en esta investigación, para de esta forma lograr una mejor comprensión y diagnóstico del área identificada.

El referencial empírico fue elaborado a partir de la investigación realizada en la Secretaria de Planeamiento de la Prefeitura Municipal de Maringá, que nos facilitó un mapa del centro (zona 1), escala 1:5000 y también a través de la Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação. (Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda). Luego del levantamiento empírico, siguió la etapa de tabulación y cuantificación, la cual nos permitió obtener resultados significativos para la comprensión del objeto en estudio.

En el referencial técnico fueron elaborados, confeccionados, restaurados y rescatados, mapas, tablas, gráficos, fotos aéreas y cintas de video que contribuyeron de forma importante a la concretización de este trabajo.

### **La incorporación inmobiliaria y su materialización: la verticalización**

Maringá, considerada por la propia Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, (Compañía de Mejoramientos Norte del Paraná) como un "exponente" de sus trabajos (LUZ, 1988), viene presentando en las

últimas décadas un crecimiento espacial bastante acentuado (principalmente vertical).

La ciudad fue dividida en varias zonas distintas, a través de patrones de zonificación rígidos para su uso, tales como: la zona de comercio, de la industria, almacenamiento y una zona de servicios públicos, definiendo así sus funciones urbanas.

Antes de eso, se observaba ya la fuerte especulación inmobiliaria como resalta COSTA (1991, p.25):

"Desde la implantación del proyecto original, ya había fuerte especulación sobre los terrenos que formarían el futuro distrito de Mandaguari. En 1942, las transacciones inmobiliarias llegaron a 496 en el área del Distrito, siendo que solamente 12,2% se localizaba en el área rural. Entretanto, la venta de los lotes del área reservada a la planta definitiva de la ciudad solo ocurriría a partir de 1947, con la fundación de la ciudad."

El modelo de ocupación del suelo utilizado por la CMNP obligaba a los futuros propietarios a construir en el primer año de hecha efectiva la compra del inmueble. Eso generó un gran proceso de crecimiento urbano constatado por Luz (1988, p.204) cuando dice "en el periodo comprendido entre 1946 (inicio de las ventas en "Maringá Antigo") y 1952 (Instalación del Municipio de Maringá), fueron vendidos por la Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, en el área urbana, 4.222 lotes".

Maringá fue elevada a la categoría de municipio el 14 de noviembre de 1951, y a partir de entonces la ciudad se desarrolló rápidamente, transformándose en una importante región metropolitana hoy en día.

Por lo tanto se observa que:

"Los primeros edificios de la ciudad fueron destinados al comercio y acogían las nuevas necesidades de la división del trabajo y de la concentración de actividades, sin embargo en la realidad brasileña y Maringáense el destino fue el habitacional "(MENDES, 1995, p.04).

Dentro de este aspecto, el periodo de verticalización de la ciudad de Maringá se divide en cuatro fases distintas entre si. El primer periodo de verticalización (1960 a 1969), fue conocido como "La Acumulación Cafetera y Comercial", ya que hubo un gran inversión



del área rural por parte de algunos productores de café y comerciantes. Ese periodo es resultado del excedente de riquezas provenientes, sobre todo de la fase inicial de la cultura cafetera y de las actividades comerciales, y durante esa fase, fueron construidos 13 edificios, todos en el centro. A continuación se muestra la tabla 1, fundamental para la comprensión de la verticalización maringaense, ya que esta referida al número de proyectos aprobados.

Los proyectos aprobados eran separados en: albañilería horizontal, madera y albañilería vertical. Se puede observar que los destinados a construcciones de madera fueron los que presentaron una cantidad y comportamiento creciente a lo largo del periodo. Tal hecho se debe a la disponibilidad de materia prima regional, incentivos y capitales provenientes de la compañía (principalmente 1947-60), y aquellos que ya acu-

mulaban capital de las producciones agrícolas, sobre todo de la producción del café. En fin, debido al propio proceso de desarrollo desencadenado en la región de forma dinámica y acelerada.

En 1965, se produjo una reducción de los proyectos en general, resultado de los cambios estructurales, ocurridos con el Golpe de Estado de 1964. Sin embargo, se observa que la tasa de inflación inicia un nuevo ciclo de reducción en sus índices.

En relación a los proyectos en albañilería, estos presentan un comportamiento diferente con respecto a los en madera. Presentan un crecimiento oscilante, resultante de los costos de los materiales de construcción, así como también por las altas tasas de inflación, y la distancia en relación a los centros productores y distribuidores, en esa oportunidad: Apucarana, Londrina, Curitiba y Sao Paulo.

TABLA Nº 1

CIUDAD DE MARINGÁ								
Número de Proyectos Aprobados entre el Período 1960-1969.								
Albañilería Horizontal			Albañilería Vertical		Madera		Mixtos	Total
AÑOS	PROYECTOS APROBADOS		EDIFICIOS CON 0 MÁS DE 4 PISOS					
		&		&		&		
1960	219	(5,57)	01	(10,0)	243	(3,85)	—	463
1961	280	(7,12)	02	(20,0)	374	(5,93)	—	656
1962	440	(11,18)	03	(20,0)	672	(10,65)	—	1. 114
1963	457	(11,62)	02	(10,0)	605	(9,59)	—	1. 063
1964	399	(10,14)	03	(30,0)	832	(13,18)	—	1. 234
1965	366	(9,30)	02	(10,0)	749	(11,87)	—	1. 116
1966	535	(13,60)	00	(00,0)	865	(13,71)	—	1. 400
1967	334	(8,49)	00	(00,0)	717	(11,36)	—	1. 051
1968	444	(11,29)	00	(00,0)	625	(10,13)	—	1. 096
1969	460	(11,69)	00	(00,0)	602	(6,53)	—	1. 062
<b>TOTAL</b>	<b>3. 934</b>	<b>(100)</b>	<b>13</b>	<b>(100)</b>	<b>6. 311</b>	<b>(100)</b>		<b>10. 255</b>

FUENTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990, in MENDES, 1992.

ORG.: MACHADO, J. R.

\*Datos no disponibles

En cuanto a los proyectos de albañilería vertical (edificios), el mercado de la construcción civil, comenzaba con su participación. Durante el transcurso del primer periodo del proceso en discusión, éste se presenta en dos fases distintas en los años sesenta. Según, algunos ciudadanos del mercado inmobiliario local, el desarrollo del aludido proceso ocurrió debido a la acumulación de capital por parte de algunos dueños de hacienda y comerciantes. Así, dentro de otros inversionistas (roles del sistema financiero, haciendas, departamentos, entre otros) se invirtió en departamentos y oficinas de los edificios destinados a la prestación de servicios y para habitación de la burguesía emergente. Estos acabaron localizándose en la zona 1 (Centro/ZC-1).

Entre los años 1958 y 1967 la producción de cemento nacional aumentó, así como también su consumo, y disminuyeron las importaciones que, como vimos, eran seleccionadas por el Gobierno Federal. Las importaciones retomaron su crecimiento a partir de 1967.

Los edificios construidos en el primer período del proceso de verticalización, se localizaron en la zona 1 (ZC-1), en función del área, presentando la infraestructura necesaria y dispositivos de la legislación urbana que viabilizasen la construcción de los mismos.

Los primeros edificios construidos en el Centro Tradicional de Maringá, datan del inicio de la década de los 60 y fueron resultado del excedente de riquezas, provenientes, sobre todo de la fase inicial de la cultura



*Moderno aeropuerto de la ciudad cafetera.*

cafetera y de las actividades comerciales, en que fueron aprobados 13 proyectos, con 200 departamentos y 256 salas comerciales, con un total de 48.199,74 m<sup>2</sup> construidos.

Este periodo de verticalización de Maringá, no alcanzó un mayor auge por la coyuntura económica pasada por el país en aquella oportunidad, caracterizada por altas tasas de inflación.

Otro aspecto de importancia en el contexto del periodo, fue el que mostraba que la zona 1 (ZC-1) a pesar de la infraestructura en ella instalada, esta no existía en toda su extensión, en el caso de las redes de aguas lluvias y redes de alcantarillado, fundamentales para la edificación.

Aun en la década de 1960, se podía notar la casi inexistencia de proyectos aprobados para construcción de edificios. Como ya fue abordada anteriormente, esa paralización fue fruto de la crisis estructural de economía brasileña, llevando a los inversionistas a invertir en fuentes alternativas más lucrativas, como los papeles financieros (MENDES, 1992)

El segundo período (1970 a 1979), fue llamado periodo de la “Modernización de la Agricultura”, debido a la consolidación de la modernización en la agricultura, generando la expulsión del agricultor rural (debido a la falta de empleo, condiciones financieras, entre otros) en dirección a las ciudades. Ese periodo

marcado por la modernización de la agricultura se caracterizó como aquel de expansión vertical para acoger a la clase media y alta, cada vez mayores, cuantitativamente en el suelo urbano. Fueron treinta y nueve el número de proyectos aprobados de edificios (Tabla 2), estando 14 de ellos en el centro (zona1), con 330 departamentos y 136 salas comerciales, y un total de 71.987,57 m<sup>2</sup> construidos. (Ver TABLA N° 2)

Esta fase del proceso de construcción de edificios en Maringá, fue el inicio de un proceso de sustitución de las construcciones de madera, por las de albañilería, resultante de la segunda fase de ocupación más intensa asociada a la creciente acumulación de capitales por la clase alta.

Al nivel de la realidad maringaense:

“ Se inició en las finales de los 60, la Segunda fase de ocupación, en la cual ocurrieron transformaciones en el sistema productivo, esas alteraron la forma de utilización de la tierra, provocando la emigración poblacional del campo, y el crecimiento de la población residente en la zona urbana y el aumento de la población económicamente activa ocupada en los sectores secundarios y terciarios. La primera fase se caracterizó por el crecimiento demográfico acentuado. En la segunda, la tendencia fue a una mayor estabilidad de la población en general, además de una mayor intensificación en el proceso de urbanización; la economía de la

TABLA Nº 2

CIUDAD DE MARINGÁ								
Número de Proyectos Aprobados entre el Período 1970-1979.								
AÑOS	PROYECTOS APROBADOS		EDIFICIOS CON 4 O MÁS DE 4 PISOS		MADERA	MIXTOS	TOTAL	
1970	447	(3,32)	02	(5,13)	671	(7,33)	—	1. 150
1971	445	(3,10)	01	(2,56)	545	(5,96)	—	911
1972	651	(4,54)	01	(2,56)	839	(9,17)	—	1. 491
1973	1. 126	(7,85)	02	(5,13)	1. 434	(15,67)	—	2. 562
1974	1. 227	(8,55)	04	(10,26)	1. 196	(13,07)	—	2. 427
1975	1. 201	(8,37)	09	(48,73)	1. 151	(12,58)	—	2. 371
1976	3. 171	(22,11)	06	(15,38)	1. 351	(14,77)	—	4. 528
1977	1. 661	(11,58)	02	(5,13)	811	(8,86)	—	2. 474
1978	3. 160	(22,03)	01	(2,56)	742	(8,11)	—	3. 903
1979	1. 227	(8,55)	01	(2,56)	410	(4,48)	—	1. 638
<b>TOTAL</b>	<b>14. 346</b>	<b>(100)</b>	<b>39</b>	<b>(100)</b>	<b>9. 150</b>	<b>(100)</b>	<b>—</b>	<b>23. 535</b>

FUENTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990, in MENDES, 1992.  
ORG.: MACHADO, J. R.

región se diversificó y el papel de la ciudad de Maringá como polo de importancia se consolidó (LUZ, 1988, p.335-336).

Es en ese periodo cuando se consolidó la asociación de algunas constructoras locales de mediana importancia, con el objetivo de impedir la penetración de grandes

constructoras de Curitiba por un lado, y por otro, hacer competir frente a las exigencia del mercado, en la construcción de grandes edificios. la asociación de las constructoras maringaenses fue viabilizada en un corto periodo, teniendo un relativo éxito.

Entre los años 1976-79, hubo un estancamiento del crecimiento vertical que acompañó a la desaceleración



La verticalización maringaense en una vista desde un contexto natural.

de la economía, en tanto esa desaceleración en el proceso de expansión de la verticalización, fue provocada, en parte, por el retraimiento de los inversionistas en la producción de inmuebles – Una consecuencia de las limitaciones de los financiamientos inmobiliarios, impuesto por el Gobierno Federal, que en 1976, por decisión de lo mismo, la Caja de Ahorros, bajo en más del 50% el límite de sus financiamientos inmobiliarios, limitando de esa forma a los compradores y, en consecuencia, inhibiendo la construcción.

La industria de la construcción civil fue considerada inflacionaria por el Gobierno Federal que restituyó el impuesto sobre el lucro inmobiliario e impidió el acceso de los sociedades al capital de giro. A partir de ahí los constructores deberían poseer recursos propios para la adquisición de los terrenos, pues los bancos fueron prohibidos a través de la Resolución Federal, de conceder financiamiento a ellos. A pesar de esta caída hubo una significativa elevación de tasa de inversiones en la economía. Por otro lado, no hubo restricciones a las importaciones, que aumentaron.

En la producción y reproducción del espacio urbano de Maringá, el proceso de verticalización, hacia la naturaleza de la historicidad de su ocupación, tendió a ser más relevante, sobretodo después de la década de 1980, cuando comienza a adquirir mayor importancia que el fenómeno de expansión horizontal.

Mientras tanto fue entre los años de 1980 a 1989 - tercer periodo- que la ciudad conoció un gran proceso de verticalización. Esto se debe según Mendes & Silva (1995), “a factores ligados al capital provenientes de la agroindustria, política del mercado agrícola y la implantación de planes económicos del gobierno, sobretodo después de la Segunda mitad de la década del 80”. El

periodo fue marcado por la agroindustria y, se nota una distribución ampliada del área de los edificios, si comparamos con los periodos anteriores.

Entonces, notamos, un porcentaje mayor de edificios construidos en la década de los 80, proveniente de la dinámica del proceso económico llevada a término en la década de los planes económicos (Cruzado, Bresser y Verao), donde fueron construidos 711 edificios (Tabla 3), de los cuales 99 están localizados en el centro tradicional con 2634 departamentos y 1765 locales comerciales y un metraje total de 635.928, 36 m<sup>2</sup>.

La verticalización de los años 80 fue mayor que en los periodos anteriores, siendo constantes los lanzamientos de edificios de gran altura, que se destacaban en el paisaje, los cuales son construidos para la clase de alto patrón económico. En el interior de este proceso, intervenían los intereses explícitos de grupos o personas de poder económico y político de la ciudad y región, y de las sociedades interesadas en realizar tal inversión, las cuales tenían grandes retornos lucrativos, lanzando inversiones de mediana y gran tamaño al sur de la zona estudiada, principalmente a partir de la década del 80, y al norte, pues pocos edificios, siendo casi todos construidos hasta inicio de la referida década, estando de esta forma, en algunos casos deteriorados y en proceso de revitalización, es decir, está evidente el proceso de segregación social en el Centro. (Ver Tabla N° 3)

El crecimiento desordenado del centro y de la ciudad como un todo, representó una extraordinaria posibilidad para la acumulación de capital inmobiliario, especialmente durante el periodo de 1980 a 1989. Fueron participes en esta fase, diferentes segmentos del empresariado en el sector de producción capitalista de inmuebles.

TABLA N° 3

**CIUDAD DE MARINGÁ**  
Número de Proyectos Aprobados entre el Período 1980-1989.

AÑOS	PROYECTOS APROBADOS		EDIFICIOS CON 4 O		MADERA	MIXTOS	TOTAL		
	HORIZONTAL		MÁS DE 4 PISOS						
1980	1.751	(8,88)	03	(0,44)	584	(41,21)	*	2.338	
1981	1.314	(6,66)	04	(0,56)	545	(10,16)	54	(12,19)	1.516
1982	2.011	(10,20)	28	(3,94)	839	(13,97)	47	(11,24)	2.284
1983	1.595	(8,09)	42	(5,91)	1.434	(8,40)	39	(9,33)	1.795
1984	1.442	(7,31)	102	(14,35)	1.196	(5,44)	40	(9,57)	1.661
1985	1.672	(8,48)	113	(15,89)	1.151	(5,08)	57	(13,64)	1.914
1986	2.689	(13,63)	139	(19,55)	1.351	(7,72)	58	(13,87)	2.996
1987	2.276	(11,55)	130	(18,28)	811	(4,87)	31	(7,42)	2.506
1988	2.312	(11,72)	77	(10,83)	742	(2,12)	42	(10,05)	2.461
1989	2.659	(13,48)	73	(10,25)	410	(0,99)	50	(11,46)	2.796
<b>TOTAL</b>	<b>19.721</b>	<b>(100)</b>	<b>711</b>	<b>(100)</b>	<b>9.063</b>	<b>(100)</b>	<b>418</b>	<b>(100)</b>	<b>2.267</b>

FUENTE: Prefeitura Municipal, CPUH, 1990, in MENDES, 1992.

ORG.: MACHADO, J. R.

\* Datos no disponibles

La diversidad de los agentes que actuaron en la producción inmobiliaria se va a traducir, a la vez, en la diversidad de los productos que son colocados en el mercado: de los grandes edificios, con un sin número de pequeños departamentos, como por ejemplo el Golden Park, con 26 pisos y 170 departamentos, hasta los edificios de alto lujo (un departamento por piso) como el Royal Garden ya mencionado y el Green Ville, con 34 pisos y 30 departamentos.

Ese proceso de construcción de edificios, principalmente de mediano y gran tamaño, se generalizó a partir del momento en que no existían leyes que ordenasen y disciplinasen la ocupación del suelo urbano.

Tomando en consideración algunas características de la realidad local, regional y nacional, ese periodo, en el que más de cuarenta y siete proyectos fueron aprobados en el centro, demostró una reducción considerable de aquellos, al compararlo con los años de 1985 y 1990. Es probable que debido a varios factores, principalmente la inestabilidad político-económica del país en el inicio de la década de los 90, junto a las distorsiones de la sobrevivencia en el contexto del modo de producción capitalista. El mercado inmobiliario inducido por la política de financiamiento gradualmente se adaptó al tema de la globalización y de la economía a el primer momento más estable, teniendo en cuenta la política neoliberal y el nuevo plan económico (real). La cultura de la inflación llevo al sector privado y publico de la elite regional a buscar salida por la reducción (crisis) del desarrollo vivificado en otros momentos en el centro de la cultura del materialismo.

Solamente es en los años noventa, que el poder publico asumió una postura más coherente en cuanto a la verticalización del Centro Tradicional, el mismo que, obligado por el Gobierno Federal, teniendo en cuenta que el Ministerio de la Aeronáutica en inspección a Maringá, prohibió la construcción de edificios con más de 18 pisos, debido al tráfico aéreo próximo al aeropuerto. Así el prefecto Ricardo Barros aprobó la nueva legislación urbana, en la cual fueron reducidos los coeficientes de aprovechamiento, que es el área de construcción dividida por el área del lote. Este índice era de 10 (diez) en el centro Tradicional, conforme a la Ley N° 1.736 y con el pasar del tiempo sufrió una reducción en sus índices, debido a la Ley N° 2.631/89, que quedo de la siguiente forma: en las calles comerciales, el coeficiente era 5 (cinco), en las avenidas comerciales, debería ser 6 (seis) En las calles de uso residencial, el índice pasa a ser 5 (cinco) y, en las avenidas residenciales, pasa a ser 6 (seis) La justificación para tal intervención del poder publico fueron argumentos de problemas como: saturación de la infraestructura, problemas estéticos, una densificación excesiva, entre otras cosas. Los nuevos índices de aprovechamiento son los siguientes: en las calles comerciales, 4 (cuatro), y en las avenidas comerciales 4,5. En las calles residenciales, 4 (cuatro) y en las avenidas residenciales 4,5.

El cuarto periodo (1990 a 1999) fue denominado como "Madurez de la Verticalización" debido a la inestabilidad político-económica del país al inicio de la década del 90, donde fueron construidos más de doscientos edificios en Maringá, siendo 51 de ellos en el centro tradicional.

Del total de 173 edificios (Tabla 4) construidos y en construcción en la zona 1, en el transcurso de esos treinta y nueve años, se destacaron los siguientes años: 1984 (15 proyectos-11,53%), 1987 (11 proyectos - 15,72% sobre el total), y en 1989 (17 proyectos -10,17%), este ultimo, año del plan económico denominado el Plan Cruzado. (Ver tabla N° 4)

En el sentido de proporcionar mayores subsidios a la concretización del proceso de verticalización, llevado a cabo en la zona 1, estos presentan problemas antes nunca enfrentados, que son: la concentración de edificios, luminosidad reducida, aumento de la temperatura, falta de espacio, entre otros.

La verticalización del centro tradicional de Maringá es bien heterogénea en términos del número de pisos (de acuerdo a la Figura 1), o sea, la altura del edificio. En lo que dice respecto entre la relación y el número de pisos por edificios, se constata que los mayores porcentajes fueron de 23,6% incluidos en la categoría de 19-21 pisos contra 21,9% en la categoría de 4-6 pisos, prevaleciendo los intereses de los inversionistas en la obtención de lucros y acumulación de capital.

La verticalización tomó impulso y a partir del inicio de la década de 1980, aceleró el ritmo de la construcción, concentrándose más al sur del centro, en especial en las proximidades de la Avenida Tiradentes, donde predominan los edificios residenciales construídos por empresas o grupos inmobiliarios que comercializan bajo el sistema de financiamiento de mediano a largo plazo.

En Maringá, observamos que el área localizada en el extremo oeste del área central había sido en un principio proyectada para ser parte del centro tradicional de la ciudad, es más hasta mediados de los años 80 predominaba la presencia de residencias. En esta área se desarrollo un proceso de ocupación - principalmente por una completa red de prestadores de servicios de salud, principalmente pertenecientes a la iniciativa privada, en que trasforma a Maringá en un importante centro de atención médico en las más diversas especializaciones, es decir, en esta área se estableció el área medica de Maringá - en relación al cual se puede aplicar el concepto de desdoblamiento de Cordeiro (1980), que es una dinámica que ocurre a través de la acción de determinados grupos económicos que buscan, en el interior de la ciudad, mantener las ventajas de las economías de aglomeración.

Otro hecho de importancia a ser destacado, es la presencia del Shopping Center donde, podemos destacar la influencia de dos de esos centros comerciales en el centro de la ciudad: el SHOPPING AVENIDA CEN-

TABLA N° 4

## CIUDAD DE MARINGÁ

Número de edificios aprobados en el Centro Tradicional de Maringá, conforme al tipo de uso en el período de 1960 – 03/08/1999.

PERÍODO	TIPO DE USO	N° DE PROYECTOS APROBADOS PMM	N° DE DEPTOS.	N° DE LOCALES COMERCIALES	ÁREA CONSTRUIDA EN M <sup>2</sup>
Hasta 1969*	Residencial	2	45	-	5.724,89
	Comercial	3	-	237	16.361,35
	Mixto	8	155	19	26.113,50
	Total Parcial	13	200	256	48.199,74
1970 – 1979*	Residencial	4	84	-	16.989,85
	Comercial	3	-	111	9.959,75
	Mixto	7	246	25	45.037,97
	Total Parcial	14	330	136	71.987,57
1980 – 1989*	Residencial	25	634	-	131.023,28
	Comercial	15	-	1.498	73.324,71
	Mixto	59	2.009	267	431.580,07
	Total Parcial	99	2.643	1.765	635.928,36
1990 – 1999*	Residencial	13	399	-	101.104,42
	Comercial	11	-	483	55.557,61
	Mixto	23	1.040	501	259.460,54
	Total Parcial	47	1.439	984	416.122,57
TOTAL GENERAL		173	173	3.141	1.172.237,94

FUENTE: S.D.U.H., Prefeitura do Municipal de Maringá 05-08-99. Org.: MACHADO, José Roberto.

\* Están excluidos los edificios que no aparecen en el listado de la Prefeitura.

TER y el ASPEN PARK SHOPPING, en las transformaciones en curso en el espacio urbano, una vez que las respectivas empresas reestructuran los espacios en una escala intra-urbana, produciendo una nueva morfología urbana y caracterizando cambios en las relaciones económicas con otras ciudades, como también interfieren en la propia construcción de la representación que se hace de la ciudad.

El área en estudio, a pesar de contener actividades económicas relevantes y disponibilidad de infraestructura, equipamientos urbanos, saneamiento y transporte, viene presentando un grado de deterioro, con algunos espacios vacíos, principalmente los edificios construidos en las décadas de 1950 y 1960, donde la especulación inmobiliaria acaba incentivando la expansión de la ciudad, principalmente asociada a la movilidad territorial de las clases de alto poder adquisitivo llevando al centro a una tendencia de evacuación de algunas áreas, ocasionado por la desvalorización económica, social y cultural, causando en algunos lugares, el propio abandono del espacio tanto en el sentido físico como en el estético. A consecuencia de este proceso es la deterioración.

Hoy, esas áreas consideradas deterioradas, son apropiadas por la población de bajos ingresos, y son ellas las principales consumidoras de ese espacio, que poseen actividades de comercio y servicio, alojadas para atender sus necesidades, presentando de esta forma los indicios de inadecuación bajo el punto de vista inmobiliario, dejando de corresponder las exigencias del mercado inmobiliario, que buscan invertir en nuevas áreas, agravando aun mas el proceso.

De esta forma, surge la revitalización urbana (intervenciones urbanísticas) que buscan la rehabilitación, recalificación y renovación de las estructuras existentes.

La tentativa de rescatar la calidad de algunas áreas del centro, la sustitución de usos de las antiguas formas espaciales y, fundamentalmente, la imagen de un revitalización, son ejemplos que muestran la búsqueda de valorización del lugar, que trae consigo la lógica de las relaciones de producción de nuestra sociedad, la lógica de la mercadotecnia del modo de producción capitalista.

La revitalización tiende a crear nuevos valores para las antiguas formas, garantizando su permanencia y centralidad, con bases en la imagen que se crea para

garantizar este consumo. El espacio se torna mercadotecnia y es consumido como tal.

El análisis de acciones tendientes a la revitalización del centro, tanto las ejecutadas por el poder público como por la iniciativa privada, evidencian la mercantilización de la imagen del centro. Se intenta revigorizar esa imagen, valorizando espacios públicos y privados por medio de restauraciones patrimoniales, acciones urbanísticas específicas y por la creación de mecanismos incentivos de mejoras espaciales. Se valoriza materialmente el espacio a partir de una perspectiva ocasionada por una valorización subjetiva de ese espacio.

El espacio aparece cambiado, renovado, revitalizado, pero su producción y consumo mantienen la lógica del medio de producción capitalista, la característica de la mercadotecnia esta presente en esta transformación del espacio. El espacio y su respectiva imagen son producidos y consumidos como mercadotecnia. La revalorización de algunas áreas del centro de Maringá, evidencian un proceso de mercantilización de la identidad de la ciudad.

El análisis que se hace es de que el proceso de revitalización del centro de Maringá evidencia una tentativa de sobrevivencia del capitalismo, verificada en la producción de un espacio nuevo, en verdad renovado, diferente del espacio deteriorado, que en un momento dado perdió el valor o la importancia del ambiente construido, tornándose más "limpio", más "frecuenteable", un ambiente más adecuado para el comercio y el consumo. Por cierto, la revitalización o recalificación de algunas áreas en el centro están pautadas en la recuperación del patrón arquitectónico de otra época. Por ser un área más antigua en el conjunto de la ciudad, la revitalización del área pasa, inevitablemente, por su embellecimiento, capaz de tornar el lugar al más próximo de los patrones de circulación y consumo del comercio actual.

Lo que se produce, o mejor, lo que se reproduce no es el espacio antiguo, con sus antiguas funciones, ni un espacio nuevo con funciones semejantes a las del anti-

guo, pero si una imitación del que fue el espacio, una imagen. El embellecimiento, la restauración, la recalificación, la "limpieza" del centro camuflan el sentido del consumo. Lo que se produce, en realidad, es una imagen-espacio-mercadotecnia, que se comercializa para "vender" un espacio otrora deteriorado, ahora recuperado, de moda, pronto para el consumo y para la especulación inmobiliaria.

Así se mercantiliza, la identidad del centro, por medio de la creación de un espacio que, a pesar de ser materialmente identificado con su pasado, esta desprovisto de sentido en su uso y de la funcionalidad que le es conferida por el nuevo patrón. Se vende una imagen, una apariencia del lugar, cuya identidad fue perdida, para que se pueda mantener el valor del espacio, ya sea de forma objetiva o subjetiva. De este modo, el capitalismo se reproduce en nuevas relaciones de producción. De otra forma, se conserva y se mantiene.

Sin embargo el Centro muestra algunos problemas económicos y sociales de la ciudad, con algunos pobladores de la calle y comercio informal, el no es un espacio abandonado o desvitalizado. Al contrario, es dinámico y representa buena parte de los empleos de Maringá, siendo también, su más importante polo estratégico de la llamada "nueva economía", representadas por las numerosas empresas de prestación de servicios avanzados, que ya se vienen instalando en esa área, atraídas por una excelente infra-estructura de telecomunicaciones y transporte, además de la atracción por parte del comercio y servicios tradicionales, atrayendo personas en el contexto regional.

Las ciudades brasileiras en un contexto general buscan viabilizar sus centros. No obstante, Maringá no podría quedar fuera. Sin embargo, esas experiencias contemplan renovaciones puntuales y no acogerán, hasta el presente, la recuperación del espacio urbano con políticas efectivas apoyadas en la recuperación de la dualidad de la inclusión y exclusión de la sociedad con un todo. En ellas se percibe la existencia de dos ciudades, la de la minoría, la de la clase media y sobre la media, y la de la mayoría, de la clase bajo de la media.



*Espacios urbanizados lejanos y ajenos de los procesos de verticalización en Maringá.*



*Verticalización de Maringá como resultado de la incorporación inmobiliaria.*

Por lo tanto, rehabilitar algunas áreas del centro de Maringá, dependerá de una política urbana volcada a ese objetivo. Esta política debe contemplar los diferentes aspectos de la política habitacional, medios financieros, técnicos, operacionales y estrategias que faciliten la actuación de diferentes agentes, articulados con programas de rehabilitación y readecuación de los espacios públicos. El papel del Poder público es insustituible, pero el debe actuar con la participación de la sociedad en la gestión del espacio público. Él tiene la responsabilidad y el deber de promover y garantizar que los beneficios engrandezcan el conjunto de la ciudad, en una política de rehabilitación urbana de algunos espacios.

A partir de investigaciones realizadas hasta este momento, se comprueba la existencia de un crecimiento formado por dos engranajes: el crecimiento urbano y la calidad de vida. El contacto entre esos dos entes hace mover un eje en torno de cual gira la problemática ambiental urbana. Así el crecimiento urbano y calidad de vida se relacionan como movimientos contrarios, pero complementarios, que causan un fuerte impacto en la naturaleza.

El avance tecnológico y la falta de planeamiento en el desarrollo de una ciudad pueden generar una situación ecológicamente insustentable, tanto bajo el punto de vista socioeconómico así como el ambiental. La preocupación en el (re)planeamiento de una ciudad se centra en las prácticas innovadoras necesarias para proteger y mejorar los elementos más vulnerables del entorno urbano o grupos sociales urbanos con necesidades específicas. Por eso es esencial una evaluación de los proyectos, acciones y políticas innovadoras e integradas, dirigidas a un espacio urbano multifuncional y pluricultural en que, en la mayoría de las veces, coexisten el crecimiento y la decadencia. Cada ciudad es única y posee sus propios factores que ejercen una influencia decisiva en el

planeamiento; por esto, estas directrices deberán interpretarse de manera distinta según los diferentes niveles en el proceso de toma de decisiones.

Las estrategias para mejorar el medio ambiente urbano deben explorar nuevos caminos en las funciones de las ciudades, de manera que se haga posible unir el crecimiento urbano y la calidad de vida. Para que una ciudad pueda tener sustentabilidad ambiental es fundamental la participación de órganos gubernamentales (tanto municipales, como estatales o federales) al definirse cuales son las responsabilidades del gobierno en relación con el bienestar de la población, las formas de convivencia, la concretización del concepto de ciudadanía, entre otros.

Cuando se ejerce un planeamiento urbano bien elaborado, es decir el desarrollo esperado por las autoridades y también la elevación del nivel de la calidad de vida de

los ciudadanos, implica un mejoramiento en las siguientes áreas: política social urbana y municipal, descentralización (intraurbana), infraestructura (gestión y privatización), espacios públicos y áreas verdes, medio ambiente urbano, destino de los residuos tóxicos, suelo urbano, violencia y seguridad y evaluación de impacto ambiental de proyectos urbanos.

En cuanto a los procesos de verticalización en áreas centrales, comprobamos en las obras de algunos autores que esta es una tendencia común de esa área de la ciudad, sin embargo será más intenso cuando hay intereses de los productores inmobiliarios y/o de los propietarios de los terrenos en la realización de la misma. Generalmente estos agentes esperan una participación del poder público, a través de la realización de inversiones en obras de infraestructura, principalmente aquellas ligadas a los sistemas viales y de saneamiento básico, pues la concentración de actividades en esta área aumentara los flujos materiales e inmateriales.

Constatamos también en un primer momento, que una gran parte de las grandes sociedades también ejercen la función de constructores, según la opinión de personas ligadas al mercado inmobiliario. Además que, el centro del proceso de construcción de edificios en el Centro Tradicional de Maringá, las sociedades, tienden a buscar espacios que dispongan de lotes/terrenos de determinado tamaño, disponibilidad de bienes de consumo colectivos, y maximización del uso de equipamientos de la empresa, entre otros...

Se constata que el mercado inmobiliario no es regido por leyes sólidas, teniendo en cuenta, la falta de existencia de estrategias para el mercado. Son las más diversas razones lo que lo rigen. En el centro del mercado inmobiliario, el objeto de negociación que era el valor de uso del inmueble, pasa a tener su valor de cambio, desviando así, la atención sobre el nivel de

precio a favor de la valorización esperada para tal inmueble, es decir, la variación futura de su precio. Esto es fácilmente desprendido del llamado de la propaganda inmobiliaria. Y de esta forma, las sociedades inmobiliarias no son el agente soporte del capital productivo.

### Consideraciones finales

El proceso de verticalización modifica el espacio urbano, redefiniendo el valor y el uso del suelo y alterando las relaciones sociales entre los hombres y el medio ambiente urbanizado. La relación social, que es establecida por la verticalización, esta íntimamente ligada a la idea del ascenso social, de seguridad, de confort y modernidad. Se comprueba también que la verticalización, además de la producción del edificio, realiza plenamente la reproducción, a través de la combinación de las diversas formas de capital, valoriza o sobrevaloriza el espacio urbano donde se instala.

La verticalización de Maringá no puede ser comprendida solo como la evolución natural del proceso de urbanización, sino como consecuencia tanto de las transformaciones técnico científicas, como de las acciones definidas a partir de los intereses económicos y políticos de los agentes estructuradores del espacio urbano, en que los promotores y sociedades inmobiliarias son solo uno de los agentes responsables por la (re)organización espacial de la ciudad. Mientras tanto se debe destacar que su actuación en el proceso modelador del espacio urbano ocurre de forma contundente, dejando registrada su principal característica: el interés en la obtención de lucros y acumulación de capital.

Una constatación, con relación a la localización de los edificios, nos mostró como algunos se encontraban aglomerados entre si causando grandes problemas, como: insalubridad, poca ventilación, presencia de humedad en el interior de los departamentos, entre otros.

Vemos también, a través de algunos autores, que las sociedades son empresas que individualmente o asociadas a los propietarios lotean sitios para uso residencial y que ejercen las siguientes funciones: escoger y comprar el terreno, análisis del mercado, concepción y desarrollo del proyecto y la movilización del capital necesario para la operación.

La función de las sociedades en la ciudad, podrá estar vinculada a los intereses de las clases dominantes, a las estrategias del Estado en el crecimiento de la ciudad, o ligado a momentos históricos y de mayor expresión, en la cual el territorio urbano propicia determinado valor de cambio.

Con relación al Estado, comprobamos que su actuación se hace, fundamentalmente (y en el ultimo análisis), intentando crear condiciones de realización y reproducción de la sociedad capitalista, esto es, condiciones que viabilizan el proceso de acumulación y reproducción de las clases sociales y sus fracciones.

Comprobamos también que la acción del Estado se manifiesta inicialmente a aves del establecimiento del un conjunto de leyes que rigen la estructuración del espacio urbano (lo que en la practica debería ocurrir, pero debido a los intereses particulares o de grupos económicos, no ocurre), y en segundo lugar, a través de medidas de carácter tributario (recaudación de impuestos y contribuciones) y finalmente en la producción y comercialización del suelo urbano, asociado a la iniciativa privada, para suplir la escasez de terrenos y habitaciones para determinados segmentos de la población.

En vista de lo expuesto, podemos decir que el proceso de verticalización del centro y consecuentemente de la ciudad como un todo, es resultante de algunos factores, tales como: inversiones provenientes del campo y del sector comercial (en el primer periodo del proceso de verticalización 1960/69); modernización agrícola ocurrida en el Estado de Paraná, donde hubo un gran movimiento poblacional (en el segundo periodo del proceso de verticalización 1970/79); el crecimiento de la actividad agroindustrial (en el tercer periodo del proceso de verticalización 1980/89); y debido a la inestabilidad político-económica del país al inicio de la década de los 90 (en el cuarto periodo 1990/99, denominado como "Madurez de la verticalización")

Observamos también la construcción de algunos edificios de mediana y gran altura, pero son pocos, debido al alto precio del suelo en esa área de la ciudad, haciendo de esta forma, que las sociedades lancen sus empresas en otras zonas de al ciudad, debido al menor precio del suelo.

El rápido crecimiento territorial de la ciudad de Maringá, es el reflejo de un planeamiento con miras a una integración internacional, nacional y regional característico del proceso de expansión y acumulación capitalistas. Esta expansión es manejada por presiones de los agentes inmobiliarios, provocando dificultades y deterioración de la calidad de vida de la mayoría de la población y el beneficio de pequeños grupos de la sociedad.

### REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- COSTA, A. G. da. 1991. Os Conjuntos Habitacionais e a sua Contribuição para o Processo de Apropriação e Construção do Espaço Urbano Maringaense. Maringá, (monografia de especialização).
- LUZ, F. 1988. As Migrações Internas no Contexto do Capitalismo no Brasil: A Microrregião Norte Novo de Maringá-1950-1980. São Paulo, USP, (tese de doutorado).
- MENDES, C. M. 1992. O Edifício no Jardim: um Plano Destruído. A Verticalização de Maringá. São Paulo, DG-USP, (tese de Doutorado).
- MENDES, C. M. & SILVA, G. da. 1995. "Algumas Considerações Sobre os Conjuntos Habitacionais Verticais no Contexto Sócio-Econômico de Maringá". Boletim de Geografia. UEM, ano 13, nº1, pg.1-20.