

DINÁMICAS DEL PRECIO DEL SUELO DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA (CHACO-ARGENTINA). APROXIMACIONES A UNA LÓGICA FRAGMENTARIA

GALVALIZ, Sebastián A.

sebastian.galvaliz@gmail.com

Estudiante avanzado de Arquitectura, becario de pregrado EVC-CiN¹ (dirección: Giró, Marta Graciela). Integrante del equipo de investigación del Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda (IIDVi) FAU-UNNE.

PALABRAS CLAVE

Mercado de suelo; renta urbana; fragmentación.

KEYWORDS

Teaching degree, energy, efficiency.

RESUMEN

El siguiente artículo da cuenta de las primeras aproximaciones a la lógica del mercado de suelo urbano (MSU) en el Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR); la configuración de precios sobre la base de la localización y la relación con la configuración de las ciudades actuales. Se tomará como área testigo un sector del nordeste de la ciudad de Resistencia, Chaco.

ABSTRACT

The following article gives an account of the first approximations in the logic of the urban land market in the Gran Resistencia metropolitan area, the configuration of prices based on the location and the relation with the configuration of the current cities. A sector of the North-East of the city of Resistencia-Chaco will be taken as a test area.

1. Beca de investigación de pregrado EVC-CiN Res. N.º 389/18, enmarcada en el PICT 2014.0999: Las Áreas Urbanas Deficitarias Críticas como unidades de planificación e intervención de una política del hábitat social; articulado con otros proyectos de investigación en curso dentro del Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda (IIDVi, FAU, UNNE).

<http://dx.doi.org/10.30972/adn.074061>

1. INTRODUCCIÓN - OBJETIVOS

La inquietud por desarrollar esta temática responde a la importancia y relación que tiene el funcionamiento del mercado de suelo urbano con la organización y configuración de las ciudades actuales, y viceversa. Es posible determinar ciertos efectos morfológicos, ya que afecta el crecimiento espacial de la mancha urbana, las características del espacio construido y el comportamiento selectivo de las inversiones, entre otros aspectos, que a su vez inciden en la formación de los precios. Por su parte, el valor de la tierra implica una diferenciación socioeconómica espacial dada por la posibilidad de acceder al suelo y/o vivienda de acuerdo con el poder adquisitivo de la población, es decir que determina el patrón locacional de los distintos sectores sociales según sus recursos económicos. Asimismo, la capacidad de pago de las actividades y el nivel socioeconómico de los grupos que se instalan o demandan localizarse en un espacio afectan los valores del suelo del lugar (Urriza, 2003).

Toda vida humana se desarrolla de forma vinculada con una porción del territorio, la cual se hace necesaria, ya que el suelo constituye el soporte imprescindible para las actividades de habitar, producir, trabajar, relacionarse en una sociedad que produce su espacio, crea y recrea formas sociales que construyen sentidos y significados, sobre la base de fuerzas políticas en constante tensión (Lefebvre, 2007). De esta forma, el espacio urbano es disputado por diferentes sectores socio-económicos, ya que constituye el medio por el cual se establece una posición física y simbólica de relación directa con la ciudad, manifestándose así órdenes distintos en permanente conflicto. La existencia de "órdenes" es la forma de esclarecer por algunos autores que la configuración de la ciudad no es aleatoria. Duhau y Giglia (2004) definen el concepto como el

conjunto de normas y reglas tanto formales como convencionales a las que recurren los habitantes de la ciudad explícita o tácitamente en el desarrollo de prácticas relacionadas con los usos y las formas de

apropiación de los espacios y bienes públicos o colectivos.

En ese sentido, Abramo (2011) atribuye al mercado el rol de coordinador de los procesos que conforman estos órdenes a partir de diferentes mecanismos y en relación con los ingresos de los individuos. En este complejo marco general, el consumo del espacio para las actividades se traduce en una demanda de tierras, que a simple vista se refleja en la progresiva ocupación del suelo y en la densificación de la mancha urbana. De esta manera, la necesidad de anclaje físico con el territorio, en una economía capitalista, configura un campo de lucha por el espacio en el que el suelo representa una mercancía en disputa.

El objetivo del artículo responde a los avances de una beca de pregrado ya finalizada y una beca actual en curso respecto del funcionamiento del mercado de suelo urbano en la ciudad de Resistencia (Chaco-Argentina), entendiendo la estrecha relación que existe entre el valor del suelo urbano y la localización de los predios en el espacio urbano, y cómo este afecta de alguna forma el proceso constitutivo de la ciudad y su relación con el patrón locacional de la población. Se propone el desarrollo de un área testigo del sector nordeste de la ciudad de Resistencia, respecto de aproximaciones en la relación existente entre el mercado de suelo urbano y la fragmentación socio-espacial.

2. DESARROLLO

2.1. El suelo urbano como mercancía, valoración y conformación del precio de renta

El suelo urbano posee ciertas características únicas, entre ellas: la relativa **irreproductibilidad**, no por la dificultad de crearlo como soporte físico de actividades en general, sino por la incapacidad de repetir su ubicación respecto de otras actividades de la sociedad; es decir que no existe

un actor social capaz de reproducir las condiciones de un lugar en otro; la **inamovilidad**, que responde a la dependencia directa de los atributos externos que posea (el entorno) y que no podrán ser trasladados hacia otra localización; la **indestructibilidad**, ya que su consumo no requiere destruir el bien y posee inercia y perdurabilidad; la **escasez**, porque existe una oferta limitada y rígida de suelo disponible (urbanizable o urbanizado) para determinadas actividades, y este se disputa entre los diferentes actores que demandan ciertas localizaciones en particular. Al mismo tiempo, el suelo constituye un soporte imprescindible, ya que las actividades humanas —habitar, trabajar y producir, etc.— requieren necesariamente un lugar donde desarrollarse (Urriza, 2003).

En la economía capitalista contemporánea, el suelo y las mejoras realizadas en él son consideradas mercancías, ya que, "A pesar de no haberse producido individualmente la tierra deviene como una mercancía vendiéndose en un mercado a un precio que iguala el flujo de beneficios convenientemente actualizados que otorgará como activos" (Yujnovsky, 1977 cit. en Urriza, 2003). El hecho de que la tierra posea un precio constituye una paradoja, ya que, a priori, no es un bien producto del trabajo social; sin embargo, para los autores clásicos, la capacidad de tener un valor de uso y un valor de cambio, a partir de la propiedad privada, es expresada a través de la renta. Por otro lado, para aquellos autores neoclásicos, la tierra constituye un bien de carácter escaso, irreproducible, y los costos de oportunidad que suponen su uso son los factores que generan el valor de renta, es decir, el monto que alcance el precio del paño de tierra urbana dependerá del grado de escasez del bien respecto "al nivel que alcanza la demanda frente a una oferta relativamente rígida" (Sabatini, 1982, en Urriza, 2003).

La demanda de tierra urbana es uno de los factores determinantes en la valoración del precio del suelo, ya que dependerá del grado de deseabilidad

de los atributos que tenga el terreno con respecto a otros en el ejido urbano. Algunos de estos atributos pueden ser: su proximidad con el centro económico-histórico-administrativo (área central o subcentros); accesibilidad con respecto a la movilidad y transporte; conformación de un entorno social favorable; acceso y dotación de infraestructura completa y de calidad; equipamiento público y privado, entre otras. La superposición de estos atributos en un paño de tierra y la potencial demanda por estos terrenos generan el valor elevado de los precios. Al contrario, si un paño no responde a estos atributos y por ende a la demanda, podría presentar un valor reducido del precio de renta final. A su vez, esta valoración se da en relación con el contexto al que pertenece, ya que la valoración depende de las consideraciones y expectativas que exceden a esa porción específica de territorio: cercanía a determinadas áreas de la ciudad, capital simbólico del barrio, inserción en una zona con ciertas posibilidades de uso asignadas por la normativa local, etc. Ya que el suelo no es reproducible, es decir, no tiene un costo de reproducción que pueda determinar el precio mínimo que el propietario pueda exigir, el precio queda determinado a partir del tirón de fuerzas que ejerzan la competencia por los demandantes con una oferta de tierra relativamente escasa y con una única localización irreproducible. Los demandantes, entonces, no desean el suelo para consumirlo por sí mismo, sino por las actividades que se podrían realizar sobre él, ya que se dispondrán a competir a partir de los beneficios que genere la actividad que sobre el paño de tierra pueda realizarse. Por ello es que se define la demanda de suelo como una demanda indirecta, derivada del uso que se le pueda dar (Morales-Scheching, 2004).

La renta será entendida desde la visión de Jaramillo (1994) como "un sobre lucro", es decir, una ganancia superior a la normal apropiada por alguien ajeno al proceso de producción. El autor incorpora una serie de

diferenciales de renta resultado de una revisión de la "Teoría General de la Renta de Tierras" expuesta por Marx (1894)², donde propone nuevas nociones sobre los tipos de renta, que complementan el concepto de la renta absoluta³, la cual es compartida por todos los terrenos urbanos más allá de sus características particulares. Con la intención de que los conceptos puedan ser utilizados para interpretar la lógica del mercado actual, propone dos modalidades de rentas primarias: diferencial tipo I, referido al sobre-beneficio por las condiciones extrínsecas de la parcela, y diferencial tipo II, referido a la sobre-ganancia por las condiciones intrínsecas de la parcela. Además, propone varias modalidades de rentas secundarias: diferencial de comercio, vinculada con la localización; monopolio de segregación, referido a la disposición de pagar un sobreprecio por un área con una determinada identificación o estrato social; diferencial de vivienda, que tiene una modulación paulatina en el espacio, y, por último, industrial diferencial y de monopolio, que surge en la medida en que haya distintas condiciones para la producción industrial en la ciudad. (Jaramillo, 1994,1974; en Barenboim, 2013). De esta forma, las diferentes modalidades de renta urbana se combinan y superponen sobre los terrenos constituyendo el valor efectivo del suelo.

Asimismo, existen otros factores que generan fluctuaciones en los

precios de la tierra, que se entremezclan y convergen con diversas características. Al respecto existen los "movimientos estructurales generales", cuyo proceso tiende a afectar el precio de la totalidad de las tierras de la ciudad o a conjuntos extensos, relacionado con fenómenos macroeconómicos y regionales, particularmente ascendente con un ritmo pausado y gradual. Además, existen "movimientos coyunturales generales" que obedecen a fenómenos transitorios, responden a oscilaciones en el mercado, con lo cual está conectado el valor de la tierra a partir de aceleraciones o deceleraciones en la demanda que transmite sus fluctuaciones a los precios de los terrenos. Por último, los "movimientos estructurales particulares", que consisten en movimientos bruscos que sufren determinados terrenos por efectos de la transformación de la estructura urbana. Algunos de los principales determinantes son el cambio de usos y el aumento de las densidades (Barenboim, 2013, p. 21). Sin embargo, también son afectados por grandes intervenciones urbanísticas, normativas o equipamientos que generan un impacto directo en la valoración del precio y la plusvalía urbana (debido al aumento de atributos deseables). En este sentido, uno de los principales promotores de estos movimientos es el Estado a partir de políticas públicas⁴. Morales-Scheching (2005) expone que tanto la desregulación como la

2. La TGRT tiene como propósito general "interpretar la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo", es decir, definir la categoría que distingue a los propietarios de la tierra como una clase de la sociedad capitalista (terratinentes), ya que, gracias a la propiedad privada, controlan una condición que es indispensable para la producción: la tierra.

3. La renta absoluta existe a partir de la existencia de la propiedad privada de la tierra, la cual es retenida por los terratenientes con la capacidad de exigir una renta a cambio de cederla para la producción.

4. En Argentina, esto quedó evidenciado con la implementación del Programa de Crédito Argentino (ProCreAr), lanzado en el año 2010, cuya subvención a la demanda en un contexto desregulado, por un lado, provocó el aumento de precios de los lotes que ya se encontraban ofertados, y por otro generó nuevas urbanizaciones periféricas (con dotaciones mínimas) adaptadas a los requerimientos del crédito. Dichas urbanizaciones, a su vez, generaron vacíos periurbanos entre pequeños loteos, cuyo valor aumentó por extensión, e incluso traccionaron la migración hacia municipios alejados de los centros urbanos, cuyo suelo también se encareció.

obra pública pueden aumentar los precios del suelo, sobre todo en un entorno de escasez.

2.2. El mercado como conductor en el estado de la excepción

En el ámbito local nacional, un aspecto fundamental para comprender el accionar y rol del mercado de suelo es entender el contexto ideológico y político en el que se desenvuelve. La adopción de políticas de ajuste y la implementación de estrategias económicas de liberalización a finales de la década de 1970, con su máxima consolidación en los años 90, constituyeron medidas coyunturales que incidieron en el mercado de suelo urbano. Las profundas modificaciones estructurales en este período tendieron a reducir el papel del Estado a partir de apertura, privatización de los medios de producción y empresas estatales, liberalización de flujos comerciales y de capital, sumadas a la desregulación de la actividad privada y la reducción del gasto público (Espasa; Fittipaldi y Michalijos, 2010). Desde entonces, el mercado de suelo ha adquirido el carácter de principal regulador de la economía urbana y configuración de las ciudades, lo que relega al Estado a un papel subsidiario en el cual, a pesar de contar con mecanismos indirectos que intervienen en la distribución de los valores del suelo, como la definición de

usos y ocupaciones, la recaudación de impuestos, la inversión en obras públicas, entre otros, no interviene activamente en el funcionamiento del mercado, colaborando en la producción fragmentada del espacio urbano, ya que el valor del suelo implica inevitablemente una diferenciación socio-económica espacial dada por la posibilidad de acceder al suelo y/o vivienda de acuerdo **con el ingreso**⁵ de la población; es decir, "determina el patrón locacional de los distintos sectores sociales según sus recursos económicos" (Urriza, 2003).

En este contexto socio-económico, el Mercado de Suelo Urbano (MSU) fue adquiriendo una gran influencia en la configuración y crecimiento de las ciudades: determinando áreas de expansión, direccionando inversiones focalizadas hacia sectores de mayor demanda y, por lo tanto, configurando el espacio construido de la mancha urbana y la localización socio-espacial de la población. En este sentido, el crecimiento demográfico y económico que caracteriza el proceso de urbanización de las ciudades implica necesariamente una demanda de tierras, ya que el suelo constituye el soporte imprescindible para el asentamiento humano, las relaciones y actividades sociales. Esta demanda se ve reflejada en la progresiva ocupación del suelo y en la densificación de la mancha urbana, que se extiende hoy en día hacia sectores periféricos

de forma acelerada; esto puede estar condicionado o favorecido por las características físicas de suelo, lo que determinaría el desarrollo de ciertas áreas por sobre otras (Urriza, 2003).

Resulta significativo destacar el rol que cumplen los derechos de propiedad privada en los procesos de construcción de la ciudad, ya que esto permite que el dueño de la tierra retenga uno o varios lotes fuera del círculo de la oferta, acumulándolos de forma pasiva bajo procesos especulativos de valoración futura. Esto genera que solo una proporción del suelo para ser urbanizado fluya al mercado y, por ende, la retención indefinida de predios subutilizados.

El rol que cumple el Estado es fundamental, ya que su intervención tiene implicancias directas en el mercado de suelo y consecuentemente en la generación y apropiación de la renta urbana (Urriza, 2003). Sus incumbencias se extienden desde una fuerte injerencia del Estado relacionada con la regulación urbana, definiendo y determinando normativas de usos y ocupación de suelo, con políticas impositivas dirigidas al suelo, las inversiones en obras públicas y viviendas, etc., y por otro lado, con la desregulación total, dejando el desarrollo urbano librado al juego del mercado y la iniciativa privada. Estas y otras acciones son las que afectan en forma diferencial a la tierra urbana, aumentando la cantidad de atributos del paño, el crecimiento de la ciudad y la distribución de las riquezas. Debido a que la creación de dichas condiciones en que el suelo se localiza se debe a la sociedad en su conjunto y en ningún caso a propietarios en lo individual, y que la plusvalía que se genera en los incrementos del precio del suelo incluye lo acumulado a lo largo del tiempo, implica la asunción de responsabilidades con la sociedad en general y por ende con el Estado en particular (Morales-Schechinger, 2004). A partir de reconocer la particularidad de la tierra urbana y del

5. Harvey (1973) estudia cómo los cambios en las formas espaciales de la ciudad y los procesos sociales producen variaciones en los ingresos de los individuos. El concepto de ingreso es estudiado desde una perspectiva más amplia que considera las entradas que aumentan el dominio de cada persona sobre los recursos escasos de una sociedad, a partir de dos cuestiones: 1) las posibilidades y derechos de consumo según valores del mercado y 2) el cambio en el valor de los derechos de propiedad, en un período determinado (Titmus, 1962, en Harvey, 1973) El autor a partir de esto establece que el ingreso es desigual en tanto existen desequilibrios en la ciudad entre oportunidades de alojamientos y empleos, y donde la dinámica de crecimiento y desarrollo urbano modifica el valor de la propiedad y el valor y precio de los recursos. En este sentido, el ingreso es redistribuido en la ciudad de forma inequitativa por una serie de mecanismos que "parecen conducirnos hacia un estado de mayor desigualdad y mayor injusticia" (Harvey, 1973, p. 95).

mercado de suelo, la responsabilidad pública de regular su funcionamiento y orientar el desarrollo urbano resulta inevitable; es decir que el Estado debe intervenir activamente, ya que la operatoria del mercado genera un conjunto de externalidades positivas y negativas que no producen una solución deseable desde el punto de vista social y urbano (Urriza, 2003).

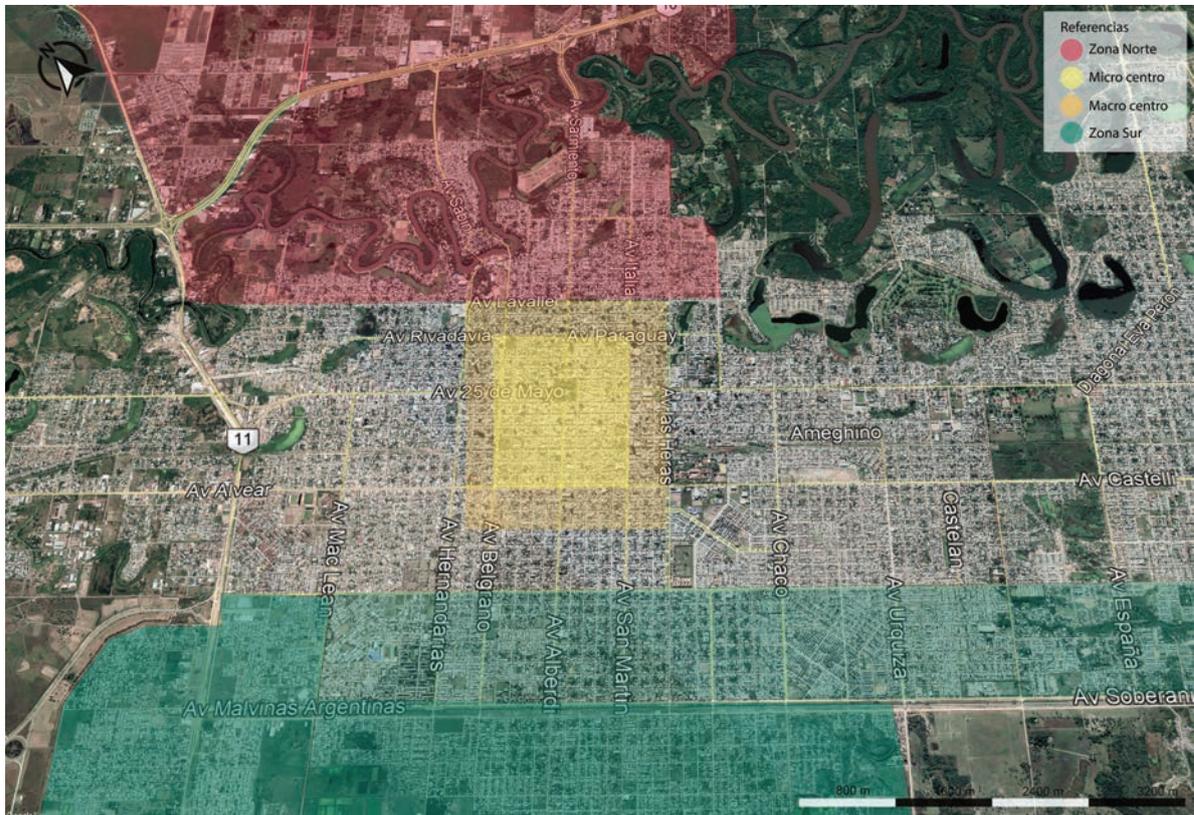
2.3. Área Metropolitana del Gran Resistencia: dinámicas del precio del suelo

La ciudad de Resistencia se asienta sobre el valle de inundación del río Paraná y el de sus afluentes, el río Negro y el Arazá (este último entubado casi en la totalidad de su curso), formando así una serie de meandros y de lagunas, accidentes característicos de los ríos de llanura

con pendiente mínima. Esta característica es la que, entre otras, limita la tierra apta para el asentamiento y la disponibilidad de suelo urbanizable. En este sentido, Barenboim (2013) vincula la cantidad de tierra disponible con la oferta de suelo, lo que influye sustancialmente en los precios, ya que su escasez puede depender de factores principalmente territoriales (topografía o hidrografía) y de la existencia de terrenos urbanizados, con localización adecuada y dotación de infraestructura. Es decir que “la disponibilidad de suelo y la cobertura de infraestructura son dos variables inherentes que actúan sobre el precio urbano” (Barenboim, 2013, p. 91).

El proceso de valorización de la tierra tiene relación directa con el proceso constitutivo de la ciudad, ya que allí es donde se conforma el precio efec-

tivo de la primera. Estos procesos de reconversión de tierra rural a urbana (expansión), la infraestructura incorporada (consolidación) y los cambios en las normas de usos y edificabilidad (densificación) son los que, entre otros, determinan la valorización del suelo urbano. En este sentido, en la ciudad de Resistencia existen grandes distancias —diferencias cualificables— entre los sectores que sufren estos procesos de expansión, consolidación y densificación. Las áreas que cuentan con infraestructura completa y poseen altos niveles de densificación se encuentran centralizadas, mientras que existen vastas áreas con déficit de infraestructura, servicios de transporte y baja densificación. Estos saltos diferenciales son los que impactan directamente en la valorización del suelo, y, por ende, en la demanda, lo que se traduce finalmente en el precio de los paños de tierra. Por otra



Delimitación de zonas AMGR. Fuente: elaboración propia sobre base Google Earth (2018)

parte, el precio de los lotes varía repentinamente en cada zona, por lo que no es posible determinar vastas regiones de precios homogéneos. En este sentido, según Nora Clichevsky, los mercados de tierra se definen según el tipo de bien ofertado y las formas de comercialización, que responden a demandas diferentes. De manera genérica pueden agruparse en aquellos destinados a sectores de ingresos altos, medios y bajos. Sus diferencias más importantes serían el tamaño de los lotes, los servicios de infraestructura, la localización y las condiciones ambientales. Desde el punto de vista de la comercialización, se distinguen por los precios y el financiamiento (Clichevsky, 1990b, p. 13).

Es por ello que la ciudad de Resistencia presenta ciertas particularidades respecto de los precios de los terrenos, la oferta y la demanda, ya que existen grandes brechas entre los valores más elevados y los más bajos. Estos sectores polarizados pueden resumirse de forma genérica en zona norte y zona sur:

La zona norte se encuentra delimitada entre la Av. Lavalle/Laprida hasta el segundo anillo de defensa hídrica, en el cuadrante entre la Av. Italia al este y la calle Andreani al oeste⁶; dicho sector está compuesto por meandros, el río Negro y afluentes del Paraná, junto a cuantiosas lagunas dispersas, algunas ya rellenadas, otras loteadas y apropiadas. En este sector se ubican los barrios de mayor poder adquisitivo, como algunos barrios privados tipo parque, barrios cerrados, centro comercial tipo *shopping*, contando con un valor relativamente elevado debido al grado de deseabilidad de las localizaciones, ya que constituyen lugares de gran "interés paisajístico"

6. Cuadrante delimitado de forma aproximada y categorizado con el nombre Zona Norte.

y esto se traduce directamente en el precio final de los predios, que alcanzan un valor máximo de 800 US\$ x m² máximo.

La zona sur, en cambio, se encuentra delimitada entre la Av. Mc Lean y Urquiza, en el radio de influencia de la Av. Soberanía hacia el norte y sur, respectivamente. El sector sur de la Av. Soberanía se constituye como uno de los sectores más bajos topográficamente e inundables. También existen lagunas de oxidación que sirven de tratamiento de los efluentes cloacales de la ciudad. La infraestructura del sector es un tanto deficitaria, ya que cuenta con redes viales no consolidadas y carece de red cloacal, además de presentar tendidos eléctricos informales y colapsados. En este sentido, la autora Guillermina Urriza expone:

En los casos que aún no se ha regularizado la tenencia de la tierra, la precariedad dominial, la escasez de recursos y el carácter "temporario" e ilegal de su solución habitacional explican —entre otros factores— la construcción deficitaria de los hogares, las carencias de servicios públicos y, en definitiva, las condiciones de habitabilidad de estos sectores (Urriza, 2003).

Esto genera una desvalorización simbólica, ya que se constituye como un área estigmatizada por la población, que se traduce en el precio relativamente bajo que poseen estos lotes (40 US\$ x m² mín.)

Esta polarización de precios en la ciudad de Resistencia podría arrojar evidencias de las condiciones desiguales en las que se conforma el espacio urbano, ya que existe una gran concentración de sectores con infraestructura completa y una alta densidad y por otra parte sectores en condiciones precarias, con altos déficit de infraestructura, servicios y habitacionales. Esto genera una alta deseabilidad por los lotes que cuentan con una vasta cantidad de atributos, lo que eleva su precio de forma ascendente por su alta demanda efectiva. De esta forma,

"resulta imperante considerar que la capacidad de pago de las diferentes actividades y el nivel de ingreso de las familias que demandan tierras no solo determinan las posibilidades de acceder al suelo sino también inciden en su precio" (Urriza, 2003).

El mayor precio por metro cuadrado se observa en el microcentro de la ciudad, delimitado por las avenidas Paraguay/Rivadavia, Wilde/Belgrano, Alvear/Castelli, San Martín/Italia, que registra un precio de (2000 US\$ x m²). Esto se debe al rol histórico fundacional y concentrador de actividades del centro, ya que le confiere un valor simbólico altamente significativo en constante crecimiento y reconocido por toda la sociedad. En este sector es donde se concentran la mayor cantidad de actividades administrativas, de gobierno, comerciales, financieras, de servicios y residenciales, sumadas a la dotación de servicios de transporte público, infraestructura completa, equipamientos y escasos terrenos disponibles. Cabe mencionar que este sector cuenta con la mayor cantidad de edificios en altura y, por ende, la máxima rentabilidad por metro cuadrado de la ciudad, lo que explica la alta demanda y competencia por la apropiación traducidas en el precio final de renta.

De esta forma, las diferentes demandas locacionales dependiendo del uso y la capacidad económica suponen la existencia de submercados de suelo urbano. Al tener en cuenta las preferencias de localización de las diversas actividades y las diferentes *productibilidades* de la tierra urbana,

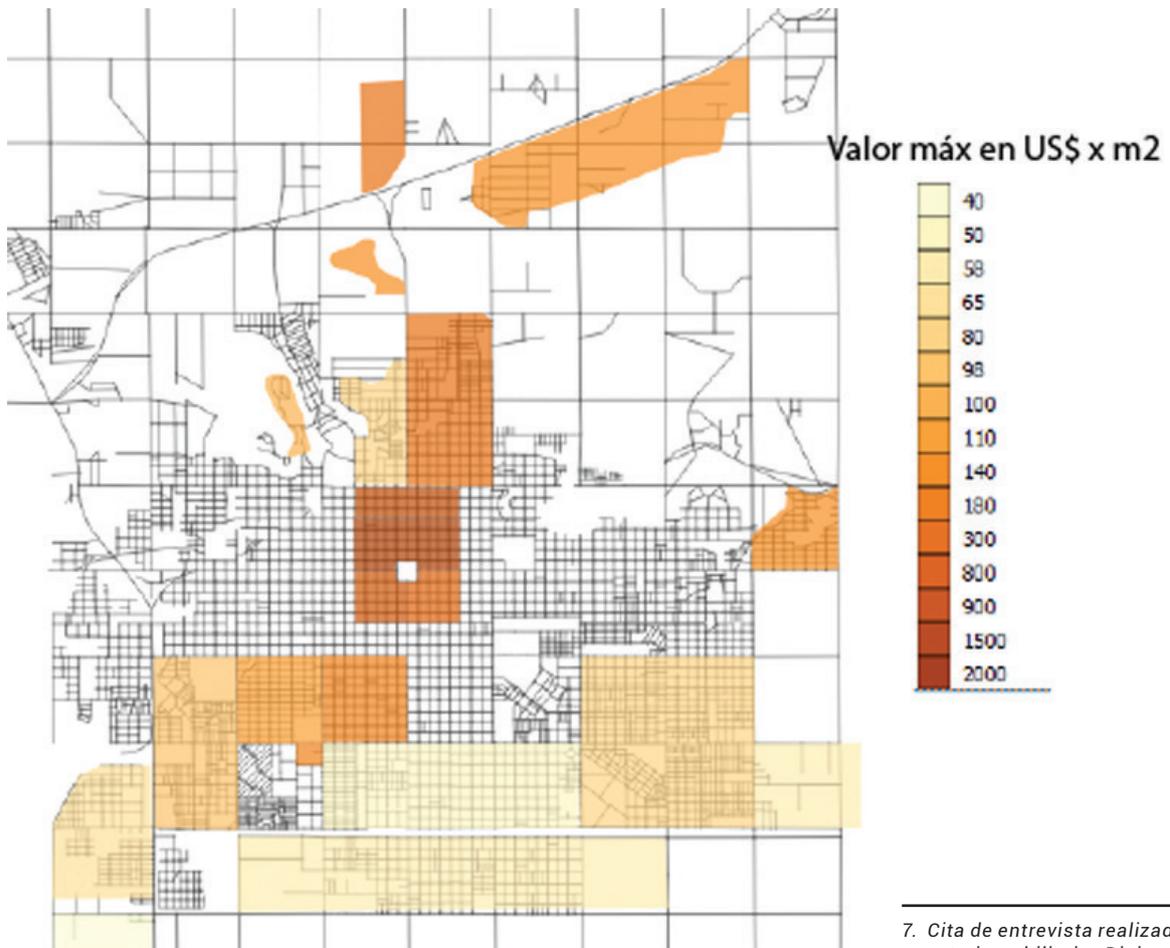
es posible explicar las diferencias de valor en términos de un proceso competitivo por el uso del espacio. La dinámica competitiva llevaría, entonces, a un uso preferencial de las mejores localizaciones (las más "fértil"), donde las actividades más rentables (y/o más sensibles a la localización central) desplazarían a las demás hacia localizaciones relativamente periféricas (Barry, 1971, en Urriza, 2003).

Estos sectores diferenciales determinan la localización espacial de la población a partir de su condición socioeconómica. En este sentido, un agente inmobiliario exponía: “en la región Norte se localiza la clase media-alta y en el sur, la clase baja”⁷. Esto se debe a que los precios de los paños de tierra responden a la demanda directa de emplazamientos preferenciales de un sector socio-económico específico, es decir, los valores de los terrenos condicionan y son condicionados por los sectores socioeconómicos que los rodean y a los que están destinados. La heterogeneidad del suelo y la dificultad de reproducir situaciones espaciales a voluntad permiten una discriminación del bien en el mercado, situación que se ve acentuada debido al bajo grado

de sustitución locacional de ciertas actividades. Es decir, que la escasez de tierras aptas y la concentración de propietarios plantean la posibilidad de situaciones monopólicas generadas a partir de los atributos diferenciales de ciertos terrenos, ya que, por un lado, la oferta de suelo con determinadas características es limitada y, por el otro, la demanda tiene requisitos y preferencias locacionales.

El auge inmobiliario sobre algunos sitios periféricos en la zona norte del AMGR, con un perfil residencial exclusivo, se encuentra en constante crecimiento. Emplazados en sitios que resultan relativamente alejados del centro administrativo, suponen un alto valor económico, ya que, como expone Jaramillo (1977), se dispone

a pagar un sobreprecio a los terrenos que responden a una cierta identificación o estrato social (diferencial de renta secundaria: monopolio de segregación). Aunque notablemente carezcan de infraestructura completa (luz, agua, cloaca, red vial, desagüe pluvial) y no cumplan todas las normas para ser urbanizados —siendo algunos terrenos inundables o pertenecientes a las zonas de reserva— son comercializados en cuantiosas cifras (300 a 900 US\$ x m²). Esta tendencia creciente de trasladar el hogar permanente hacia la franja periurbana, que antes era considerada solo como lugar de residencia de fin de semana, convirtió estas áreas en la zona preferencial de desarrollo y un submercado de la tierra claramente diferenciado en la ciudad.



Mapa de valor de suelo: valor máximo en US\$ por m², Gran Resistencia. Fuente: elaboración propia (2018)

7. Cita de entrevista realizada a agente inmobiliario. Diciembre de 2017.

2.4. La zona norte como fragmentos de un territorio en disputa

El área determinada como "zona norte", como se mencionó anteriormente, se encuentra bordeada por el río Negro, incluido en una región mayor donde priman los cauces del río Arzá, río Negro y una serie de lagunas dispersas y meandros, lo que hace aún más escasos los terrenos aptos para urbanizar. Esta zona se encuentra dentro del valle de inundación del río Paraná, y es por esto que muchos de los lotes quedan afectados por las fuertes crecidas del río, lo que la hace una zona un tanto desfavorable para la urbanización.

Esta área ubicada entre la Av. Sarmiento y la autovía Nicolás Avellaneda posee una diversidad en las formas ocupación del suelo, contando paralelamente con loteos privados tipo parque (algunos cerrados) ubicados en los márgenes de río Negro, asentamientos informales, que se encuentran bordeando estos desarrollos privados, zonas rururbanas, grandes superficies comerciales (shopping, supermercados mayoristas, etc.). Esto revela los procesos de fragmentación inevitables de las ciudades actuales, es decir, un mosaico de diferentes usos del suelo con formas y contenidos diversos, además de los procesos de desigualdad social y barreras materiales o inmateriales, la coexistencia de sectores socioeconómicos, distantes y desiguales: por un lado, la dispersión y la subutilización de terrenos y paralelamente el confinamiento exhaustivo del suelo.

En este sentido, el autor Manuel Castellls (1995) podría darnos indicios de una "ciudad dual", definida por la coexistencia espacial de sectores profesionales ejecutivos, clase media y una subclase urbana; sin embargo, este término resulta un tanto simplista o tal vez una alegoría que refiere a ten-



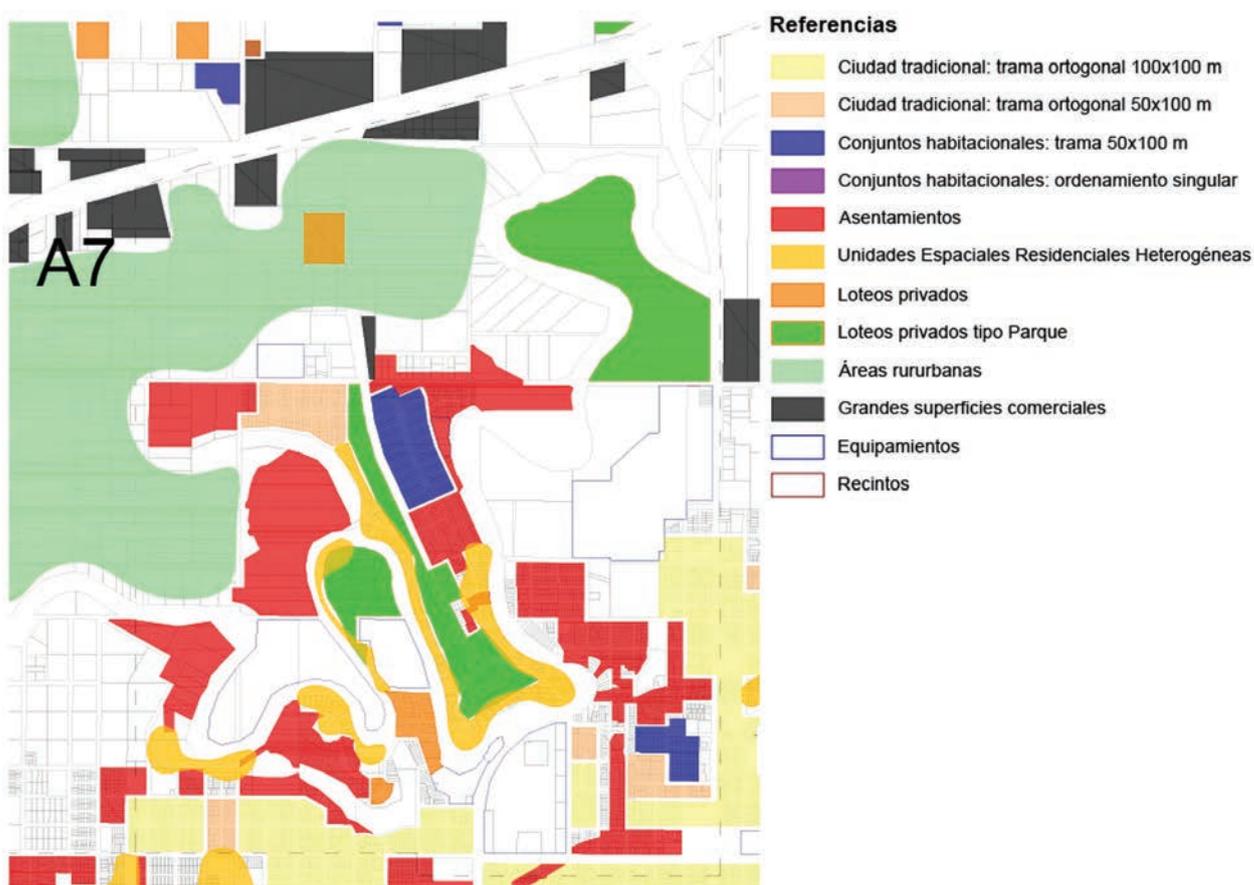
Imagen satelital y barrios A7⁸. Fuente: elaboración propia sobre base Google Earth (2018)

dencias de polarización y desigualdad exacerbadas en la ciudad. Marcuse (1989) utiliza el término "quartered" o cuarteado, ya que una ciudad cuarteada refleja la realidad que la mayoría de la gente encuentra en las ciudades donde vive: muestra el profundo sentido de división que prevalece en toda la sociedad.

En estas formas de territorialidad exacerbadas toman lugar nuevos procesos y lógicas de demarcación o agrupamientos afines a la autoexclusión (barrios privados) o la exclusión conducida (asentamientos informales). Existe una multiplicidad de actores que contribuyen a la fragmentación de la ciudad; el Estado es un caso representativo, a partir de crear y promover un marco institucional

acorde con estas prácticas, garantizando modelos de defensa, vigilancia y control, instrumentos normativos y asegurando con estos elementos los derechos de la propiedad privada y el libre funcionamiento del mercado. En esta línea podemos observar el accionar del Estado respecto de la dotación de servicios e infraestructura para los sectores más pudientes y de interés comercial (barrios privados, centro comercial, hotel cinco estrellas, etc.) protagonizando las excepciones necesarias a las normativas vigentes respecto de los usos de suelo, factores de impermeabilización del terreno, cotas de inundación, etc., otorgando la capacidad de un aumento en la renta final de los predios a partir de procesos de cualificación del suelo en sectores donde existe una demanda solvente, lo que a su vez genera los procesos de especulación inmobiliaria, la apropiación del territorio dado y la consecuente fragmentación y expulsión de la población que allí reside.

8. Área de estudio N.º 7 según PI UNNE 16 C003 dirigido por la Dra. Arq. Laura Alcalá. IIDVI-FAU-UNNE.



Unidades Espaciales Homogéneas en el Área 7⁹. Fuente: PI UNNE 16 C003 (2016)

Los barrios privados tipo parque, con características de grandes espacios parqueados, que han optado por localizarse a orillas del río Negro —zona que según lo indican los códigos de reglamentación de la Administración Provincial del Agua son prohibidas o de restricción severa por inundaciones—, lo han hecho a partir del relleno progresivo del suelo para elevar la cota de nivel y así quedar fuera de peligro de estas crecidas. Sin embargo, las consecuencias de esto han sido desfavorables para los barrios populares que circundan estos desarrollos inmobiliarios, ya que esto generó el desplazamiento del agua que antes se depositaba allí —por ser reservorio de crecidas— hacia los sectores más vulnerables. Esta sumisión del Estado ante megaemprendimientos inmobiliarios no es reciente, ya que los agentes inmobiliarios nucleados a partir de entes o grupos integran la mesa chica de discusión de normati-

vas, códigos de planificación y manejo de reglamentaciones urbanas, lo que supone un viraje en las políticas públicas en beneficio de grandes capitales y desarrollos inmobiliarios.

A partir de su localización privilegiada junto al componente paisajístico del río Negro, se comienza a configurar un sector con una alta demanda por la deseabilidad de sus atributos específicos, lo que da como resultado un área en gran auge inmobiliario que propicia inversiones tanto locales como de flujos financieros nacionales e internacionales. Las incidencias que estas tendencias de desarrollos urbanos privados presentan posibilitan las presiones de grandes capitales para la expulsión de sectores vulnerables.

Ante la inminente titularización de la tierra de estos sectores y la puesta en circulación de las tierras en el mercado, la inversión no tardaría en llegar en pos de nuevos emprendimientos y el desplazamiento de los sectores pobres hacia la periferia sur de la ciudad de Resistencia, reproduciendo y acentuando aún más los procesos de desplazamiento de la población con bajos recursos y la apropiación de los sectores de alto poder adquisitivo. Sobre esto, los autores Janoschka y Sequera (2014) determinan el papel fundamental que juegan las administraciones públicas en la promoción de la gentrificación, considerando los efectos violentos que los mercados inmobiliarios formales provocan, ya

9. Área de estudio N.º 7 según PI UNNE 16 C003 dirigido por la Dra. Arq. Laura Alcalá. IIDVI-FAU-UNNE.

que el desplazamiento es una política estratégica para expulsar ciertas prácticas (sociales, culturales, económicas y políticas) no deseadas e impedir que cierta población pueda apropiarse de sectores específicos de la ciudad, erradicando expresiones culturales de la pobreza.

De esta forma el crecimiento actual de la ciudad y la producción urbana queda determinado por la acción del mercado, que produce sectores de expansión diferenciada, inaccesibilidad o accesibilidad a determinadas locaciones de acuerdo con los ingresos y la consecuente expulsión de determinados sectores sociales de áreas de la ciudad, acentuado por la incapacidad de regulación del Estado.

REFLEXIONES FINALES

De esta forma, el crecimiento actual de la ciudad queda determinado por la acción del mercado o "la mano invisible del mercado", como lo define Abramo (2001), aunque es notable que en el correr del tiempo esa invisibilidad es cada vez más visible, y apoyada por políticas públicas tendenciosas que eluden las responsabilidades asumidas en sus cuerpos normativos, habiendo sobrada evidencia de las consecuencias que producen en el territorio, por simple definición, los procesos de acumulación y concentración de la riqueza, implícitos en la lógica del mercado.

Mientras no exista una fuerte presencia del Estado como regulador y redistribuidor de las rentas generadas por el suelo, que conduzca el desarrollo de ciudades más equitativas, para el acceso de todas las personas al territorio, las ciudades solo pueden conti-

nuar expulsando a grandes masas de población hacia condiciones cada vez más precarias, desde las que cada vez acceden menos a la ciudad, a la vez que dependen cada vez más de ella.

BIBLIOGRAFÍA

BARENBOIM, C. A. (2013). *El mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades: el caso de Rosario, Argentina*. Teseo.

CASTELLS, M. (1995) *La ciudad Informacional. Tecnología de la información, reestructuración económica y el proceso urbano regional*. Madrid: Ed. Alianza.

CLICHEVSKY, N. et ál. (1990) La tierra urbana como objeto de estudio. Algunos aspectos conceptuales. En *Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires. El caso del Municipio de Moreno*. Buenos Aires. CEUR-CREDAL. pp. 7-16.

DUHAU, Emilio (2000). Doctrinas de planeación y gestión del desarrollo urbano. En: Iracheta Cenecorta, Alfonso X. y Martim O. Smolka (Coords.) *Los pobres de la ciudad y la tierra*. México: El Colegio Mexiquense A. C., Lincoln Institute of Land Policy. pp. 185-195.

ESPASA, L., FITTIPALDI, R., y MICHALIJOS, M. (2010). El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso. *Huellas*, 14, 163-182.

HARVEY, D. (2007) *Urbanismo y Desigualdad*. España: Ed. Siglo XXI.

JANOSCHKA, M.; SEQUERA, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. Juan José Michelini (ed.) *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*. Madrid: Catarata. pp. 82-104.

JARAMILLO, S. (1994). *Hacia una*

teoría de la renta del espacio urbano. Uniandes-Instituto de Geografía Agustín Codazzi, Bogotá.

JARAMILLO, S. (1977). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (No. 46). Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico, Facultad de Economía, Universidad de los Andes.

KOZAK, D. (2010) Fragmentación Urbana y Neoliberalismo Global. En: Pradilla E. (Ed.) *Ciudad Compacta y Ciudad Dispersa*. México DF: Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco y Miguel Ángel Porrúa Editor.

MARX, K. (1894). *El Capital* (tomo III/vol. 6). México: Siglo XXI Editores.

MORALES-SCHECHINGER, C. (2005). Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías. Texto correspondiente a la investigación *La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano*, desarrollada en Universidad Nacional Autónoma de México, México.

PINTOS, P. (2014) Paisajes que ya no serán. Acumulación por desposesión e hibridación pseudo-urbana de humedales en la cuenca baja del río Luján, Argentina. En libro *Perspectiva sobre el Paisaje*.

PRÉVOT SCHAPIRA, M. F. (2000) Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. *Economía, sociedad y Territorio*. Vol. II, núm. 7, pp. 405-431.

SMOLKA, M. (2005) Disfunciones y funciones del mercado del suelo en América Latina: retos y oportunidades. *1.er Congreso Nacional de Suelo Urbano*. Ciudad de México.

URRIZA, Guillermina (2003). El mercado del suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina: la consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socio espacial. *Doctoral dissertation*, Pontificia Universidad Católica de Chile.