

Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2019

Docencia
Investigación
Extensión
Gestión



DOCENCIA
INVESTIGACIÓN
EXTENSIÓN
GESTIÓN

Comisión evaluadora

Dirección General

Decano de la Facultad
de Arquitectura y Urbanismo

Dirección Ejecutiva

Secretaría de Investigación

Comité Organizador

Herminia ALÍAS
Andrea BENÍTEZ
Anna LANCELE
Patricia MARIÑO

Coordinación editorial y Compilación

Secretaría de Investigación

Diseño y Diagramación

Marcelo BENÍTEZ

Corrección de texto

María Cecilia VALENZUELA

Colaboración

Lucrecia SELUY
Cecilia DE LUCCHI

Edición

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

Mg. Arq. María Teresa ALARCÓN • Dr. Lic. Jorge ALBERTO • Mg. Lic. María Teresa ALCALÁ • Mg. Ing. Gisela ALVAREZ Y ALVAREZ • Arq. Abel AMBROSETTI • Esp. Ing. Guillermo ARCE • Arq. Julio ARROYO • Dra. Lic. Teresa Laura ARTIEDA • Mg. Prof. Milena María BALBI • Ing. Indiana BASTERRA • Prof. Esp. Claudia Virginia BENEYTO • Esp. Gladys Susana BLAZICH • Dr. Lic. Walter Fernando BRITES • Arq. César BRUSCHINI • Arq. René CANESE • Dra. Cra. Mónica Inés CESANA BERNASCONI • Dr. Arq. Rubén Osvaldo CHIAPPERO • Ing. Enrique CHIAPPINI • Dr. Arq. Mauro CHIARELLA • Lic. Susana COLAZO • Dr. Ing. Mario E. DE BÓRTOLI • Mg. Patricia DELGADO • Dra. Patricia Belén DEMUTH MERCADO • Dr. Arq. Juan Carlos ETULAIN • Mg. Lic. Claudia FINKELSTEIN • Dra. Lic. María del Socorro FOIO • Mg. Arq. Pablo Martín FUSCO • Dra. Arq. Graciela Cecilia GAYETZKY de KUNA • Dra. Arq. Claudia Fernanda GÓMEZ LÓPEZ • Dra. Lic. Elcira Claudia GUILLÉN • Mg. Arq. Delia KLEES • Arq. David KULLOCK • Mg. Lic. Amalia LUCCA • Mg. Lic. Elena Silvia MAIDANA • Dra. Lic. Sonia Itatí MARIÑO • Dr. Arq. Fernando MARTÍNEZ NESPRAL • Dr. Prof. Aníbal Marcelo MIGNONE • Dra. Lic. María del Rosario MILLÁN • Mg. Arq. Daniela Beatriz MORENO • Dr. Arq. Martín MOTTA • Dr. Ing. Bruno NATALINI • Dr. Lic. Claudio NÚÑEZ • Mg. Prof. Patricia NÚÑEZ • Arq. Susana ODENA • Mg. Lic. Mariana OJEDA • Dra. Lic. María Mercedes ORAISÓN • Mg. Lic. Silvia ORMAECHEA • Mg. Lic. María Isabel ORTIZ • Mg. Arq. Jorge PINO BAEZ • Mg. Prof. Nidia PIÑEYRO • Dra. Lic. Ana Rosa PRATESI • Lic. María Gabriela QUIÑÓNEZ • Dra. Lic. Liliana RAMÍREZ • Mg. María Ester RESOAGLI • Mg. Lic. Laura Liliana ROSSO • Dr. Arq. Mario SABUGO • Mg. Arq. Lorena SÁNCHEZ • Dra. Lic. María del Mar SOLÍS CARNICER • Mg. Arq. Luciana SUDAR KLAPPENBACH • Mg. Arq. Brian A. THOMSON • Dr. Ing. Luis VERA.

ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos. Im-
preso en Vía Net,
Resistencia, Chaco,
Argentina. Octubre
de 2020.

La información contenida en este volumen
es absoluta responsabilidad de cada uno
de los autores.

Quedan autorizadas las citas y la
reproducción de la información contenida
en el presente volumen con el expreso
requerimiento de la mención de la fuente.



INCIDENCIA DE LAS TRANSFORMACIONES IMPULSADAS POR EL MERCADO DE SUELO EN LA FRAGMENTACIÓN SOCIO-ESPACIAL. EL CASO "ZONA NORTE" DEL ÁREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA

Sebastián A. GALVALIZ

sebastian.galvaliz@gmail.com

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

RESUMEN

La siguiente comunicación da cuenta de las primeras aproximaciones en la lógica del mercado de suelo urbano (MSU) en el Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR); los procesos de valorización diferencial de sectores y la relación de estos fenómenos con la configuración de las ciudades actuales. Se tomará como área testigo un sector del nordeste de la ciudad de Resistencia. A partir de los avances del trabajo realizado en el transcurso de la investigación, surgió la siguiente pregunta: ¿de qué forma se relacionan las transformaciones impulsadas por el mercado inmobiliario con la fragmentación urbana del Área Metropolitana del Gran Resistencia?

PALABRAS CLAVE

Mercado de suelo; renta urbana; fragmentación.

INTRODUCCIÓN - OBJETIVOS

A partir de la adopción de políticas Neoliberales en la Argentina y paralelamente en otros países de Latinoamérica, 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. Es por esto que este trabajo busca indagar en primeras aproximaciones sobre la dinámica del MSU, en un caso testigo perteneciente al Área Metropolitana del Gran Resistencia, Chaco, más precisamente uno de los sectores de la región denominada "Zona Norte". El objetivo es, a partir de las variables localización y valor económico del suelo, describir las dinámicas vinculadas con la acción de diferentes actores en la configuración socio-espacial dentro de la ciudad, e identificar procesos de valorización,

desvalorización, territorialización de estrategias y prácticas de actores que contribuyen a la lógica del mercado y fomentan o inciden directamente en procesos de fragmentación y segregación socio-espacial.

La relevancia del tema abordado se debe a la implicancia que tiene el mercado de suelo urbano en la producción de ciudad, ya que la tierra es entendida por diferentes autores como el soporte y materia prima del desarrollo urbano, y este determina los patrones locacionales de la población a partir de su poder adquisitivo, como así también la configuración espacial de los diferentes sectores del ejido urbano (Urriza, 2003). Las causas de este fenómeno de estructuración socio-espacial dependen de la interpretación de cada disciplina, y van desde la existencia de diferentes órdenes urbanos configurados por

las relaciones de poder en el espacio, las políticas públicas desde acciones focalizadas e inacabadas, a las restricciones de acceso al suelo urbano y el rol del mercado inmobiliario en las ciudades junto a los procesos de acumulación de capital en el territorio.

DESARROLLO

El área determinada como “Zona Norte”, se encuentra bordeada por el río Negro, incluido en una región mayor donde priman los cauces del río Arazá, 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 vuelve una zona un tanto desfavorable para la urbanización.

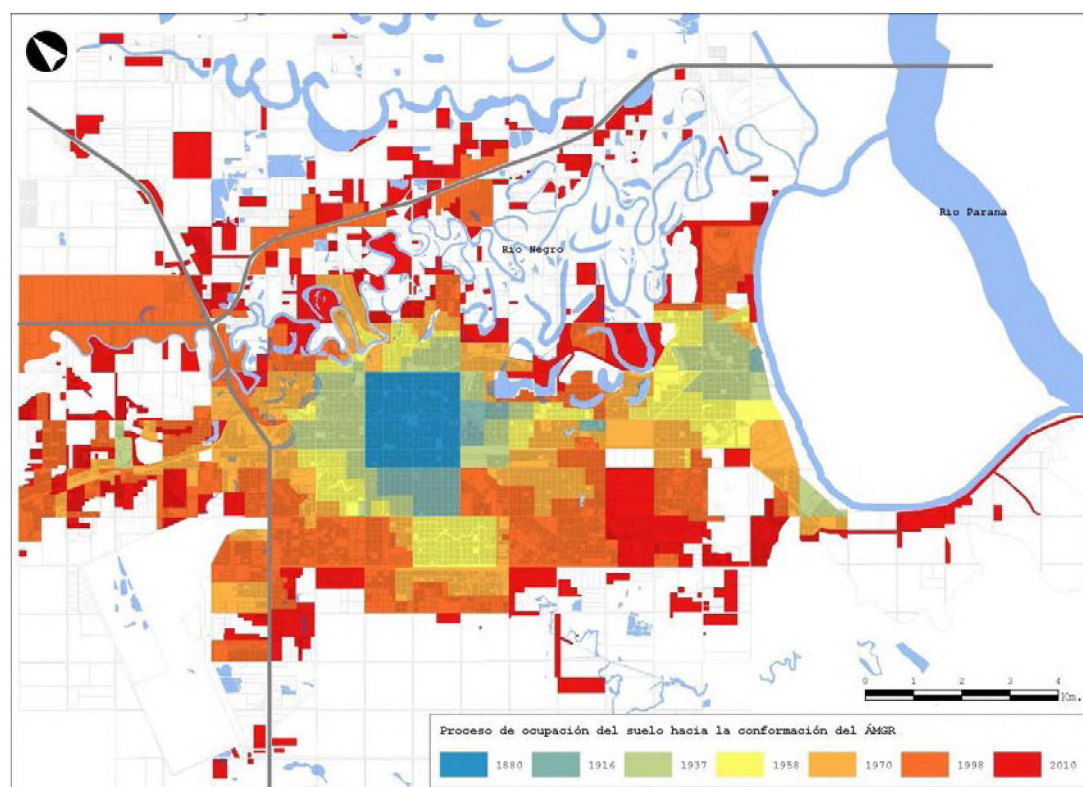


Figura 1. Actualización del proceso de expansión urbana del AMGR hasta 2010 (Cerno, 2013). En la imagen se evidencia la consolidación de la tendencia de avance hacia el norte, más allá de la frontera natural del río Negro

De esta forma, es posible inferir que el crecimiento demográfico y económico que caracteriza al 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, ya que esta puede estar condicionada o favorecida por las características físicas de suelo, lo que determinará el desarrollo de ciertas áreas por sobre otras y la estructura urbana en general (Urriza, 2003). En consecuencia, 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.

Ya que el suelo no es reproducible, es decir, no tiene un costo de reproducción que establezca el precio mínimo que el propietario pueda exigir, el precio queda determinado a partir de la puja que ejerza la competencia de 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-Schechinger, 2004).

Este sector históricamente ha constituido una periferia de la ciudad de Resistencia; teniendo en cuenta la gran concentración de actividades centrales que posee la ciudad, las actividades reservadas para ese lugar eran las de quintas, cultivos y tambos. Sin embargo, a partir de las inundaciones de 1966 el área comenzaría a tomar mayor protagonismo para los planificadores de la época, que tomaron acciones de emergencia con la construcción de terraplenes de tierra para contener el avance de las aguas. Después de las inundaciones de 1977, se decidió de forma impositiva la construcción de un dique regulador cerca de la desembocadura del río Negro al Paraná, para evitar el ingreso del agua hacia el área urbana, inaugurado para el año 1978. Cabe destacar que estas acciones fueron planificadas desde el gobierno provincial y los diferentes municipios involucrados, tomando un carácter profundamente autoritario y verticalista, característico de los gobiernos de facto, y en consecuencia una gran política de erradicación de asentamientos po-

pulares y por otro lado la ocupación de terrenos en concepto de baja densidad, residencial tipo parque y “valorizando” el paisaje natural. De esta forma es que comienza un paulatino pero creciente proceso de expansión residencial tradicional (villa Miranda Gallino, villa Universidad, villa Avalos) y paralelamente el asentamiento de sectores populares en los márgenes del río Negro, por ser suelo sin valor en el mercado en ese entonces (Santa Catalina, La Isla, Santa Lucía, asentamiento Avalos, entre otros).

Paralelamente, a raíz de la conclusión del puente General Belgrano en 1973, se promueve la consolidación de la ruta Nicolás Avellaneda y la prolongación de la Av. Sarmiento, lo que permite el rápido ingreso hacia el centro de la ciudad de Resistencia y determina así los primeros factores que generaron posteriormente el escenario propicio para que el crecimiento se incrementara y cobrase cada vez mayor valor para el mercado inmobiliario. En este sentido, **los cambios tecnológicos y las infraestructuras** también son percibidos como grandes fragmentadores urbanos que provocan la conexión (casi siempre rápida) de ciertos flujos y la desagregación de otros, manteniendo divisiones entre el tejido social y material de las ciudades. Provocan un “urbanismo astillado” (Graham y Marvin, 2001, cit. en Kozak, 2010), segregando y

conectando de forma selectiva (los sistemas de vigilancia, las autopistas, los muros, etc.).

Como consecuencia, vemos cómo actualmente el sector bordeado por 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 espacial 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 y/o inmateriales, la coexistencia de sectores socio-económicos distantes y desiguales: por un lado, la dispersión y la subutilización de terrenos y paralelamente el confinamiento exhaustivo del suelo. En este sentido, se

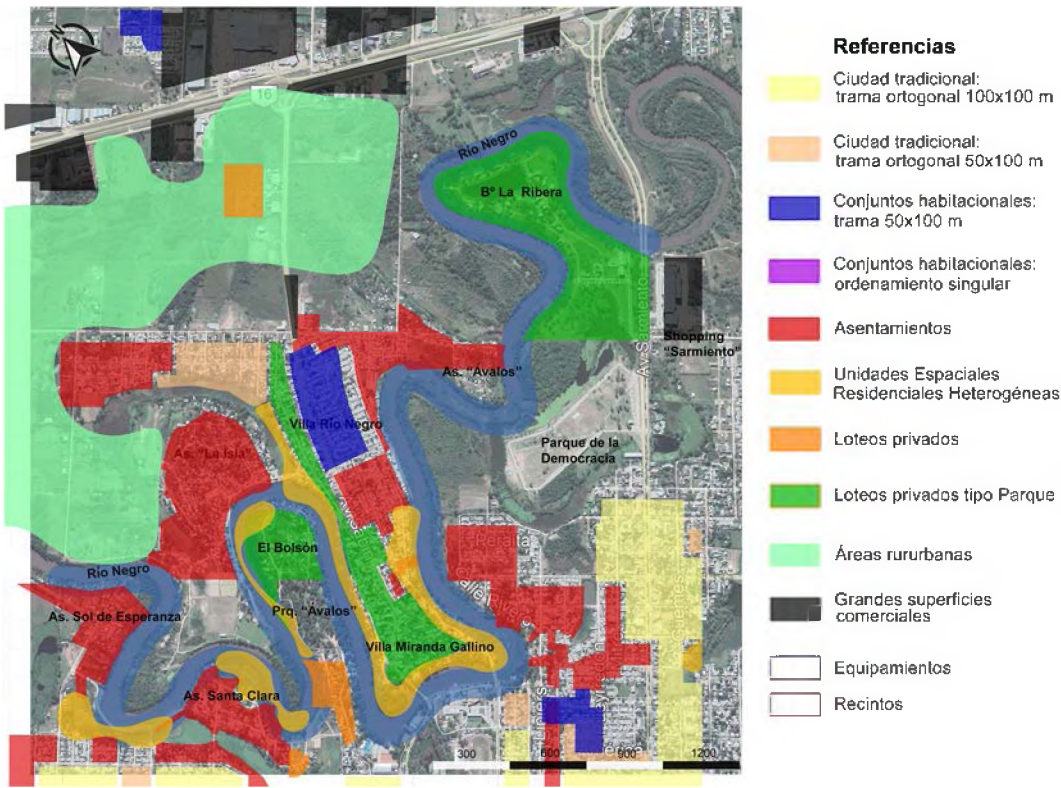


Figura 2. Esquema de usos del suelo del sector de la zona norte en que se encuentra el caso de estudio. Fuente: PI UNNE 16 C003 (2016)



evidencian grandes brechas a partir de las condiciones de acceso a la tierra, servicios e infraestructura; por un lado, con inversiones privadas-públicas por parte de los barrios cerrados y, por otro, las urbanizaciones informales y el acceso autogestivo de los asentamientos populares, lo que demuestra grandes brechas en el acceso al hábitat digno y la garantía de derechos fundamentales.

Los barrios tipo parque desarrollados en las orillas del río Negro, particularmente el B.º “La Ribera”, fueron implantados en zonas “riesgo hídrico por crecidas de ríos”, como lo indica la Administración Provincial del Agua en su Resolución N.º 1111/98, que demarca dicho sector como “zona prohibida”. Sin embargo, esto fue modificado en la actualización del año 2017 con la resolución N.º 303/17 que señaló estas zonas como de “restricción severa”, con la posibilidad de urbanizar y la construcción de viviendas palafíticas. Las consecuencias de esto han sido desfavorables para los barrios populares que circundan estos desarrollos inmobiliarios (asentamiento Avalos, villa Río Negro, villa La isla, etc.), ya que esto generó el desplazamiento del agua que antes se depositaba allí —por ser reservorio de crecidas— hacia los sectores más vulnerables.

En estas formas de territorialidad exacerbadas toman lugar nuevos procesos y lógicas de demarcación o agrupamientos afines con la autoexclusión (barrios privados) o la

exclusión conducida (asentamientos informales). En este sentido, pudimos observar que 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, instrumentos normativos, excepciones a las normativas respecto de usos de suelo, factores de impermeabilización, cotas de inundación, etc.; y asegurando con estos instrumentos los derechos de la propiedad privada y el libre funcionamiento del mercado. De esta forma otorga 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.

REFLEXIONES FINALES

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

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

En este contexto es imprescindible una regulación, tanto sobre los mercados como sobre el Estado, fundamentalmente de carácter social, entendida en forma amplia, como ejercicio ciudadano para reapropiarse de la política y la gestión de las estrategias de desarrollo. Esto involucra medidas simples pero urgentes, como la democratización de la toma de decisiones a través de la participación ciudadana directa y vinculante, junto con mecanismos de acceso a la información pública y transparente. Estos debates y decisiones deberán incorporar la *incerteza* y apuntar, sobre todo, a enfrentar los riesgos que conllevan (Gudynas, 2009).

BIBLIOGRAFÍA

ABRAMO, P. (2011). Mercado y orden urbano. Del caos a la teoría de la localización residencial. *Territorios*, 2(25), 245-252.

LEFEBVRE, H. (1974). La producción del espacio. *Papers: revista de sociología*, (3), 219-229.

GUDYNAS, E. (2009). Estado y mercado en América Latina: una pareja desaparecida. Cuando el mercado es plural y el Estado es heterogéneo. *Revista Nueva Sociedad* No. 221, mayo-junio de 2009, ISSN: 0251-3552.

DUHAU, E. y GIGLIA, Á. (2004). Conflictos por el espacio y orden urbano. *Estudios demográficos y urbanos*, 19(2), 257-288.

JANOSCHKA, M.; SEQUERA, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina — una perspectiva comparativista. *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina*, Juan José Michelini (ed.), pp. 82-104. Catarata. Madrid. ISBN: 978-84-8319-887-2.

KOZAK, D. (2011). Fragmentación urbana y neoliberalismo global. *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*, 13-62.

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.

URRIZA, G. (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).

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. 

