

# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales

2017

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN



## Comisión evaluadora

### Dirección general

Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo

### Dirección ejecutiva

Secretaría de Investigación

### Comité organizador

Herminia ALÍAS  
Andrea BENÍTEZ  
Anna LANCELLE  
Patricia MARIÑO

### Coordinación editorial y compilación

Secretaría de Investigación

### Diseño y diagramación

Marcelo BENÍTEZ

### Corrección de texto

María Cecilia VALENZUELA

### Impresión

BECOM S.I. - Obligado 311 -  
Resistencia - Chaco -  
becom-si@hotmail.com

### Colaboradora

Lucrecia SELUY

### 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>

Teresa ALARCÓN / Jorge ALBERTO / María Teresa ALCALÁ / Abel AMBROSETTI / Guillermo ARCE / Julio ARROYO / Teresa Laura ARTIEDA / Gladys Susana BLAZICH / Walter Fernando BRITES / César BRUSCHINI / René CANESE / Rubén Osvaldo CHIAPPERO / Enrique CHIAPPINI / Mauro CHIARELLA / Susana COLAZO / Mario E. DE BÓRTOLI / Patricia DELGADO / Claudia FINKELSTEIN / María del Socorro FOIO / Pablo Martín FUSCO / Graciela Cecilia GAYETZKY de KUNA / Elcira Claudia GUILLÉN / Claudia Fernanda GÓMEZ LÓPEZ / Delia KLEES / Amalia LUCCA / Elena Silvia MAIDANA / Sonia Itatí MARIÑO / Fernando MARTÍNEZ NESPRAL / Aníbal Marcelo MIGNONE / María del Rosario MILLÁN / Daniela Beatriz MORENO / Martín MOTTA / Bruno NATALINI / Carlos NÚÑEZ / Patricia NÚÑEZ / Susana ODENA / Mariana OJEDA / María Mercedes ORAISÓN / Silvia ORMAECHEA / María Isabel ORTIZ / Jorge PINO / Nidia PIÑEYRO / Ana Rosa PRATESI / María Gabriela QUIÑÓNEZ / Liliana RAMÍREZ / María Ester RESOAGLI / Mario SABUGO / Lorena SÁNCHEZ / María del Mar SOLÍS CARNICER / Luciana SUDAR KLAPPENBACH / Luis VERA.

---

### ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos.

Impreso en BECOM S.I., Resistencia, Chaco, Argentina.

Octubre de 2018.

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.



## LA LÓGICA DEL MERCADO DE SUELO URBANO. EL CASO DEL ÁREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA

**GALVALIZ, Sebastián A.**  
sebastian.galvaliz@gmail.com

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

### RESUMEN

Esta comunicación da cuenta de las primeras aproximaciones a la lógica del mercado de suelo urbano (MSU) en el Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR). El propósito de la investigación responde a la inquietud de indagar la relación que existe entre el valor del suelo y la localización en el AMGR, considerando a estos como principales determinantes en el patrón locacional de la población y la configuración morfológica-espacial de las ciudades. Se considera que este estudio constituirá un aporte para la toma de decisiones más acertadas en la conformación de un espacio urbano más equitativo y accesible al conjunto de la población.

### PALABRAS CLAVE

Mercado de suelo, renta, cartografía.

### OBJETIVOS

#### General

- Elaborar una cartografía temática a partir del estudio exploratorio centrado en la localización del suelo urbano residencial según su valor económico, en el Área Metropolitana Gran Resistencia (AMGR).

#### Particulares

- Realizar una revisión teórica del tema "Mercado de Suelo Urbano".  
- Indagar acerca del valor del suelo urbano residencial y su ubicación en el área Metropolitana Gran Resistencia.  
- Representar cartográficamente la ubicación y el valor del suelo en el área Metropolitana Gran Resistencia.

### INTRODUCCIÓN

La relevancia de la problemática abordada radica en la incidencia que tiene el mercado de suelo urbano en la configuración y crecimiento de las ciudades, al determinar diferentes sectores de expansión que direccionan inversiones selectivas hacia sectores de mayor demanda, configurar el espacio construido de la mancha urbana y, en consecuencia, causar la fragmentación socio-espacial a partir de sectores diferenciales dentro de la ciudad.

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 del suelo, lo que determinará el desarrollo de ciertas áreas por sobre otras y, por ende, la estructura urbana en general (Urriza, 2003).

La adopción de políticas de ajuste y la implementación de estrategias económicas de liberalización a finales de la década del 70, y con su máxima consolidación en los años 90 en Argentina, constituyeron medidas coyunturales que incidieron en el mercado de suelo urbano. Las profundas modificaciones estructurales en es-

tos períodos tendieron a reducir el papel del Estado en su accionar a partir de la privatización de los medios de producción y empresas estatales, la liberalización de flujos comerciales y de capital, sumada a la imposibilidad de regular la actividad privada y la reducción del gasto público (Espasa, L., Fittipaldi, R., & Michalijos, M., 2010). El mercado de suelo, entonces, adquiere el carácter de principal regulador de la economía, 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. Colabora así en la producción fragmentada del espacio urbano, porque 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 poder adquisitivo de la población; es decir, “determina el patrón locacional de los distintos sectores sociales según sus recursos económicos” (Urriza, 2003).

Los avances obtenidos hasta el momento permitieron una primera aproximación teórica y conceptualizaciones sobre el mercado de suelo urbano, a partir de las cuales surgieron hipótesis preliminares de trabajo respecto de las variables de valor y localización de los predios en

el AMGR, incorporando a esta última la variable infraestructura, ya que se considera que influirá notablemente en la formación del valor efectivo del suelo urbano.

## **METODOLOGÍA**

Dada la complejidad que caracteriza al mercado de suelo, se hace imprescindible diseñar instrumentos que permitan cuantificar y cualificar de forma gráfica datos espaciales y económicos. Estos datos serán recopilados a partir de la aplicación de entrevistas semiestructuradas a informantes clave (inmobiliarias, desarrolladores, inversores, organismos gubernamentales, informantes barriales, etc.) y la sistematización de anuncios clasificados. Una vez sistematizada esta información se representará en una cartografía temática, utilizando un **software** SIG (Sistema de Información Geográfica), ya que este instrumento permite la significación gráfica de las lógicas de funcionamiento del mercado de suelo, el análisis de sus implicancias espaciales urbanas y el rol que cumple en la producción de ciudad.

Esta presentación constituye un primer avance exploratorio y teórico, sustentado a partir de la recopilación, sistematización y análisis de textos de autores pertinentes al tema mercado de suelo urbano, lo que arrojó como resultado una serie de hipótesis preliminares de estudio que constituyen un primer abordaje a la lógica del MSU en el Área Metropolitana del Gran Resistencia.

## **DESARROLLO**

### **1.1. El suelo, la renta y el valor efectivo de los predios**

El hecho de que la tierra posea un precio constituye una paradoja, ya que no es producto del trabajo social ni una mercancía. Para los autores clásicos, la capacidad de tener un valor de uso y un valor de cambio, a partir de la propiedad privada, genera la valoración del suelo urbano que se expresa a través de la renta. Sin embargo, para los autores neoclásicos el hecho de que la tierra constituya un bien de carácter escaso, irreproducible, y los costos de oportunidad que suponen su uso 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 del “nivel que alcanza la demanda frente a una oferta relativamente rígida” (Sabatini, 1982, en Urriza, 2003).

La demanda de tierras urbanas genera 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: proximidad con el centro económico-histórico-administrativo (área central y/o sub-centros); accesibilidad con respecto a 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 y la potencial demanda de



estos terrenos generan el valor elevado de los precios. Así mismo, si un paño no responde a estos atributos, y por ende a la demanda, ya que sus posibles consumidores no tendrían el mismo interés, y podría presentar un valor reducido del precio de renta final (Urriza, 2003).

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)<sup>1</sup>, donde plantea nuevas nociones sobre los tipos de renta, que complementa al concepto de la renta absoluta<sup>2</sup>, 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, referida al sobrebeneficio por las condiciones extrínsecas de la parcela, y diferencial tipo II, referida a la sobreganancia 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.

### 2.1. Hipótesis preliminares de trabajo (HP)

Estas hipótesis preliminares constituyen un punto de partida para la comprensión de la lógica adoptada por el mercado de suelo en el AMGR, formuladas a partir de la revisión teórica y los primeros avances en la recopilación de información y datos. Se basaron en dos variables: localización y valor de los predios. Estas hipótesis son señaladas en el gráfico 1.1 sobre un esquema urbano del AMGR.

**HP1.** 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 (1974), “se dispone a pagar un sobre precio de los terrenos con una cierta identificación o estrato social”. Algunos de estos sectores son, B.º La California, B.º Los Troncos, Villa Fabiana, B.º La Ribera. Aunque notablemente carezcan de infraestructura completa (luz, agua, cloaca, red vial, desagüe pluvial),

son comercializados en pequeñas urbanizaciones diferenciales a cargo de desarrolladores inmobiliarios (ver categoría 1).

**HP2.** Los sectores del microcentro (ver categoría 2) constituyen el valor de renta más elevado del AMGR, debido a su proximidad y conexión con el centro histórico-administrativo, su conectividad teniendo en cuenta los medios de movilidad y transporte que generan menor gasto, su acceso a infraestructura completa formal (desagüe cloacal y pluvial, agua, electricidad, red vial pavimentada). Todo esto genera un sobrevalor diferenciado de los lotes. Además de su potencial respecto del código de edificación de la ciudad de Resistencia sobre los usos y superficies edificables, le otorgan mayor rentabilidad por metro cuadrado de terreno, ya que el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) permite la construcción en mayor altura.

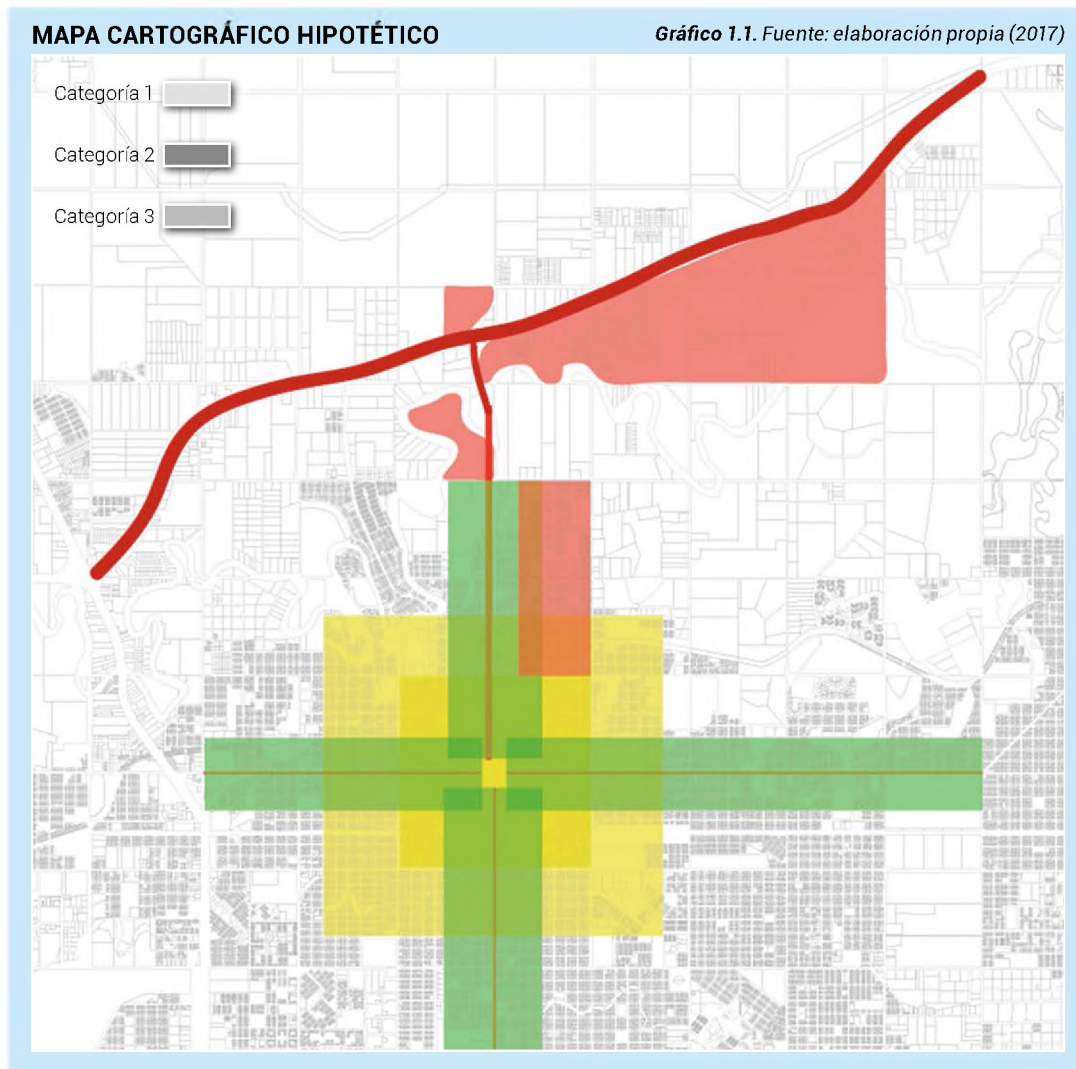
-----  
 1. La TGRT tiene como propósito general “interpretar la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo”, es decir, definir la categoría que distingue a los propietarios de la tierra como una clase de la sociedad capitalista (terratenientes), ya que, gracias a la propiedad privada,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

-----  
 2. 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.

**HP3.** Es probable que los predios en torno de avenidas principales presenten un sobreprecio elevado (ver categoría 3), a partir del proyecto de modificación del código urbano que

permitiría mayor densificación y altura en las edificaciones, además de otros factores que, se supone, inciden en la valoración del precio de renta de los terrenos, como su

proximidad con ciertos equipamientos en la ciudad como, por ejemplo, "Campus UNNE", "Hospital Perrando", "Shopping Resistencia", entre otros.





## REFLEXIONES FINALES

A raíz del avance en la investigación surgió una serie de inquietudes respecto del MSU en el AMGR, expresadas a manera de preguntas: **¿cuál es el comportamiento de la renta, respecto de los predios en borde de laguna?; ¿existen áreas homogéneas o heterogéneas de renta urbana diferenciada?; ¿de qué forma incide el mercado de suelo en la producción de ciudad?; ¿qué factores influyen en la desvalorización del precio?; ¿los sectores de asentamientos informales funcionan con la misma lógica?** Se pretende que esta serie de preguntas sirva como disparadora para futuras investigaciones sobre la temática.

Actualmente el mercado inmobiliario se encuentra inmóvil, siendo esto el reflejo de una baja en el movimiento de la economía local, ya que solo aquellos sectores sociales que generan un excedente en su renta mensual se encuentran invirtiendo en tierras. Sin embargo, se prevé que a partir de la puesta en funcionamiento de diferentes líneas de créditos hipotecarios para vivienda, el mercado se vuelva más dinámico. Se supone también que esta puesta en marcha de líneas de créditos (actualmente orientadas a una clase social media) genere una alta especulación en los precios de los lotes a partir de la creciente demanda, lo que influirá negativamente en el acceso a terrenos para aquellos sectores que no se ven beneficiados por programas de vivienda del Estado ni pueden acceder al mercado formal del suelo.

## BIBLIOGRAFÍA

- ESPASA, L.; FITTIPALDI, R.; 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.
- BARENBOIM, C. A.** (2013) *El mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades: el caso de Rosario, Argentina*. Teseo.
- MARX, K.** (1894) *El Capital* (tomo III/ vol. 6). México, Siglo XXI Editores.
- 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.
- URRIZA, Guillermina** (2003). "El mercado del suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina: la consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socioespacial". Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica de Chile.

