

ACTAS DIGITALES DEL

XXXVIII ENCUENTRO DE GEOHISTORIA REGIONAL



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES GEOHISTÓRICAS- CONICET/UNNE
RESISTENCIA, 26, 27 Y 28 DE SEPTIEMBRE DE 2018

CONICET



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DEL NOROESTE

I I G H I

Arnaiz, Juan Manuel

Actas del XXXVIII Encuentro de Geohistoria Regional : VIII Simposio Región y Políticas públicas / Juan Manuel Arnaiz ; María Silvia Leoni de Rosciani ; compilado por María Laura Salinas ... [et al.]. - 1a ed compendiada. - Resistencia : Instituto de Investigaciones Geohistóricas, 2019.

Libro digital, DXReader

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-4450-07-4

1. Historia Regional. 2. Historia de la Provincia del Chaco . 3. Historia de la Provincia de Corrientes . I. Salinas, María Laura, comp. II. Título.
CDD 982

Fecha de catalogación: 26/06/2019

Primera edición.

Actas del XXXVIII Encuentro de Geohistoria Regional. VIII Simposio Región y Políticas públicas

Compiladoras

Dra. María Laura Salinas

Dra. Fátima Valenzuela

Diseño y maquetación

DG. Cristian Toullieux

© Instituto de Investigaciones Geohistóricas (IIGHI)-CONICET/UNNE

Av. Castelli 930 (3500) Resistencia (Chaco) (Argentina)

Correo electrónico: iighi.secretaria@gmail.com

ISBN 978-987-4450-07-4

Impreso en Argentina - Printed in Argentina

Queda hecho el depósito que marca la Ley 11.723

Queda prohibida la reproducción parcial o total, por cualquier medio de impresión, en forma idéntica, extractada o modificada, en castellano o en cualquier otro idioma. Las opiniones vertidas en los trabajos publicados en esta compilación no representan necesariamente la opinión de la Institución que la edita.

El mercado inmobiliario como factor de fragmentación socio-espacial. El caso de zona norte en el Área Metropolitana del Gran Resistencia

AUTOR

Sebastián A. Galvaliz

IIDVI-FAU-UNNE

sebastián.galvaliz@gmail.com

RESUMEN

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 a 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.

1. Introducción

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”¹. El

objetivo es, a partir de las variables localización y valor económico del suelo, describir las dinámicas vinculadas a 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 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 pobla-

ción 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 diversas interpretaciones, 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.

2.1. El suelo urbano como mercancía

El suelo urbano posee ciertas características únicas, entre ellas se encuentra: la relativa **irreproducibilidad**, no por la dificultad de crearlo como soporte físico de activi-

1 Área de estudio N° 7 según PI

UNNE 16 Coo3 Dirigido por la Dra.
Arq. Laura Alcalá.

dades en general, sino por la incapacidad de repetir su ubicación respecto a 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 en el tiempo; la **escasez**, refiere a que existe una oferta limitada y rígida de suelo disponible (urbanizable o urbanizado) para determinadas actividades, que es disputado 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 de 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, p. 7). 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 economistas políticos clásicos, la capacidad de tener un valor de uso y un valor de cambio, a partir de la propiedad privada, es expresado a través de la renta. Por otro lado, para aquellos autores neoclásicos el hecho de que la tierra constituya 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 “del nivel que alcanza la demanda frente a una oferta rela-

tivamente rígida” (Sabatini, 1982 en Urriza 2003, p. 17)

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 o no con el centro económico-histórico-administrativo (área central y/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, genera el valor elevado de los precios. Al contrario, si un paño no responde a estos atributos y por ende a la demanda, podrían 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 o externalidades de vecindad, inserción en una zona con ciertas posibilidades de uso asignadas por la normativa local, etc. Ya que, como se dijo, 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 grado de fuerzas que ejerza 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. Es por ello que se define a la demanda de suelo como

una “demanda indirecta” derivada del uso que se le pueda dar (Morales-Schechinger, 2004).

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 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, sumado a la desregulación de la actividad privada y la reducción del gasto público (Espasa, L., Fittipaldi, R., & Michalijos, M., 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 donde, 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 **al ingreso**² de

2 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

la población; es decir “determina el patrón locacional de los distintos sectores sociales según su solvencia económica” (Urriza, 2003, p. 23).

En este contexto socioeconómico 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 al proceso de urbanización de las ciudades implica necesariamente una demanda de tierras; 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

.....
perspectiva más amplia a partir de 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 de tiempo. (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, 1973:95).

propiedad privada en los procesos de construcción de la ciudad, permitiendo que el dueño de la tierra retenga el o los diferentes lotes fuera del círculo de la oferta de forma pasiva bajo procesos especulativos de valoración futura, esto genera que solo una proporción del suelo a ser urbanizado fluye 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 la dinámica del 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 relacionado 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.; hasta 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. 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 particulares, en este sentido, la plusvalía que se genera en los incrementos del precio del suelo incluye esta acumulación a lo largo del tiempo. Esto es importante para comprender como la propiedad de la tierra 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 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. Factores de fragmentación, segregación

La valoración del suelo urbano tiene relación directa con la configuración locacional de la población, ya que a partir de la conformación de sectores de mayor y/o menor valoración en la ciudad quedan determinados ciertos procesos de estructuración socio-espacial (fragmentación, segregación) y la consecuente distribución desigual en el territorio.

La segregación socio-espacial es descripta en muchos estudios como un concepto de carácter geográfico, haciendo referencia a la “distribución desigual de los grupos sociales en el espacio urbano” (Brun, 1994; en Mera, 2014, p 28). Es decir, es una noción que en principio se remite a la “localización”, suponiendo la posibilidad de identificar patrones de asentamientos asociados con los grupos de población. Altos niveles de Segregación abordada desde lo residencial, implica que distintos estratos socioeconómicos tienden a compartir el vecindario solo con personas del mismo estatus. (Arraigada y Rodríguez Vignoli, 2004); o como lo define Castells (1999) es “la tendencia a la organización en el espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no sólo en términos de diferencia, sino de jerarquía” (p. 203). A partir de comprender la forma en que los grupos sociales se disponen en el espacio, nos ayuda a reconocer al espacio urbano como lugar esencial donde se afirma el poder y la violencia simbólica. Así como sostiene Bourdieu (1993), las diferencias sociales son expresadas a partir de estructuras espaciales, donde el hábitat se construye producto de luchas, donde las personas recurren a los capitales que poseen. Y en sentido inverso, los “efectos de lugar”, influyen y refuerzan las jerarquías frente a las posibilidades

que proporcionan. La cuestión de la residencia es esencial para entender los patrones de ubicación y la trama de relaciones sociales, considerando que el hábitat se constituye a partir de un conjunto de externalidades (servicios, transporte, educación) que refiere a las luchas por el espacio urbano.

El término Fragmentación es cada vez más recurrente en las investigaciones urbanas actuales, utilizado para “analizar los procesos que hicieron estallar la unidad de ciudad” (Schapira, 2000); en relación a los debates sobre la globalización como nueva forma de relación mundial asociada al sistema capitalista y a sus dos caras más prominentes en el fenómeno urbano: la “metropolización y tercerización” y la “disociación social de las partes en relación a un conjunto urbano”, como “ruptura que puede llegar a la autonomía total, una fragmentación de la sociedad urbana como unidad y su reemplazo por una serie de territorios marcadamente identitarios” (Navez-Bouchanine; 2002; en Schapira, 2001).

Kozak (2010) define a la Fragmentación Urbana como “una forma de organización espacial – entendida como ambos un proceso y un estado espacial resultante – en la que los límites duros, lo confinado y los obstáculos adquieren un rol central. Es un estado espacial de separación e inconexión que a menudo es acompañado de divisiones socioeconómicas y/o étnicas. Una ciudad fragmentada es aquella en la que la capacidad de usar y atravesar el espacio se encuentra dominada por el principio de exclusión y hay una reducción en el número de lugares de encuentro universal” (p. 33). Desde este concepto, se puede reconocer como para algunos autores el término fragmentación pone mucho énfasis en las rupturas de integridad dentro de la ciudad, formas de división y separación de los espacios de relación entre los ciudadanos, consolidándose como estado y proceso físico-espacial y social. Es decir, es utilizado para analizar un fenómeno

no cada vez más frecuente en las ciudades Latinoamericanas, esto es la proximidad entre ricos y pobres, pero en espacios herméticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos partes de la ciudad; por otro lado, la materialización, cada día más visible de los procesos de separación, de aislamiento –exclusión y archipiélización, mediante muros, rejas, barreras, “aduanas privadas”, ha contribuido ampliamente a la banalización del término. Sin embargo, todos los enfoques tienen en común establecer un vínculo entre las dinámicas espaciales ligadas a la metropolización (extensión, movilidad, surgimiento de nuevas centralidades) y los procesos de fragmentación de la unidad, como resultado de la agravación de las desigualdades sociales, de formas no solidarias y reagrupamientos por afinidad (Schapira, 2001).

Existen diversos estados espaciales urbanos que son vinculantes a procesos de fragmentación, como por ejemplo, cambios epistemológicos en el modo de concebir la ciudad, como el paso de las transformaciones modernas conductoras hacia una ciudad abierta, y la planificación total e integral hacia el avance de sistemas urbanos cerrados a partir de los procesos actuales que tienden a construir comunidades cerradas, fortificaciones, grandes recintos mono funcionales, sistemas de vigilancia, vías de circulación rápida, conexiones de servicios a medida para algunos sectores. Según Kozak (2010) estos procesos, son denominados como “erosión de la grilla”, a partir del surgimiento de nuevos espacios que pierden las relaciones con el entorno: las autopistas, aeropuertos, shoppings, parques de diversiones, parques de oficina, parques industriales, túneles, desarrollos privados, etc. (Pope, 1996; Graham y Marvin, 2001; Cit. en Kozak, 2010)

Al igual que con la segregación urbana, existen actores de la ciudad que contribuyen a procesos de fragmentación. El Estado, por ejemplo, ocupa un rol preponderante en el proceso de exacerbación, mitigación

de las particiones, definido por algunos autores como el “motor” y el “acelerador”; aparece muchas veces acompañando las lógicas privatizantes a partir de concesiones o regímenes público-privados, los permisos brindados al mercado de avanzar en áreas que deberían ser públicas, las normativas urbanísticas. Al mismo tiempo, el mercado es un determinante principal, y está constituido por un cúmulo de actores que operan activamente e influyen en las políticas estatales.

Según Schapira (2001) a diferencia de la ciudad norteamericana, la expansión urbana latina no es resultado de una postura antiurbana, sino más bien de políticas públicas y mecanismos de mercado que expulsan a las poblaciones de desposeídos. Los períodos nacionales-populares poseen correlatos con el “desbordamiento popular”, el clientelismo, que la mayoría de las veces se contradice con las estrategias de incorporación a la ciudad, y si condice con el surgimiento de periferias semi-servidas, marcadas por la desigualdad y la precariedad. Seguidas por los procesos ocurridos en Argentina desde la crisis del 80 en adelante, las políticas neoliberales de ajuste, las privatizaciones fueron determinantes en el proceso de urbanización. Así mismo, las políticas públicas o las organizaciones sociales juegan un rol atenuador o de amplificador en la asignación territorial.

3. Área metropolitana del Gran Resistencia: polarización y demanda diferencial de 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 dispo-

nible con la oferta de suelo, influyendo 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, 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 efectivo de la tierra. Estos procesos, de reconversión de tierra rural a urbana (expansión), la infraestructura incorporada (consolidación), y los cambios en las normas de usos, 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 centralizada, 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, traducido finalmente en el precio de los paños de tierra. Por otra parte, el precio de los lotes varía, a su vez, 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 altos ingresos, de ingresos medios y de bajos ingresos. Sus diferencias más importantes serían el tamaño de los lotes, los servicios de infraes-

tructura, localización y condiciones ambientales. Desde el punto de vista de la comercialización, se distinguen por los precios y el financiamiento (Clichevsky, 1990b, 13).

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, elevando 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, 79).

De esta forma, las diferentes demandas locacionales dependiendo el uso y la capacidad económica, supone la existencia de submercados de suelo urbano. Ya que

al tener en cuenta las preferencias de localización de las diversas actividades y las diferentes productibilidades de la tierra urbana, “se podría 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, 79).

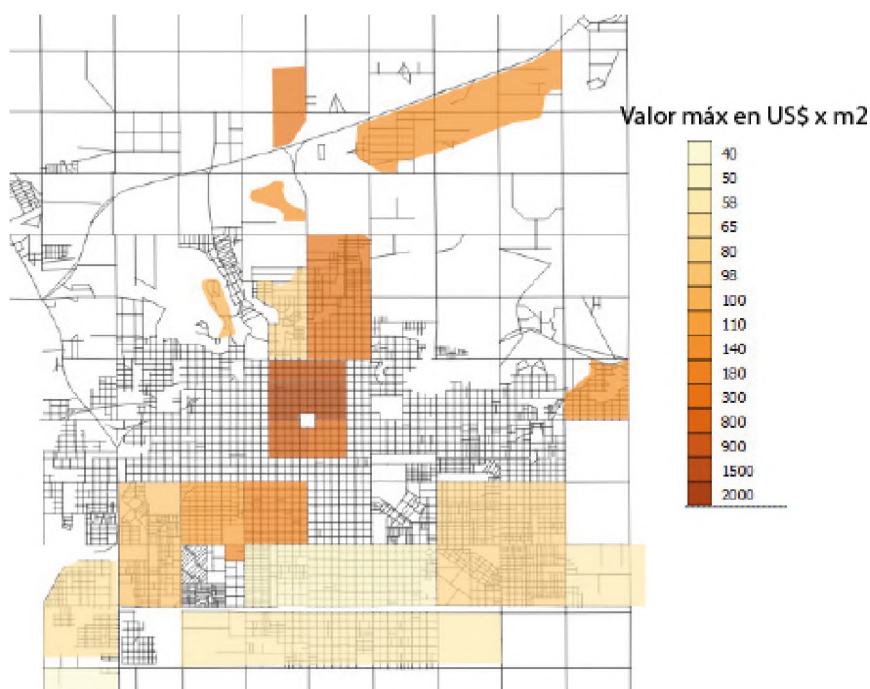
Estos sectores diferenciales determinan la localización espacial de la población a partir de su condición socioeconómica, en este sentido un agente inmobiliario exponía:

...en la región Norte se localiza la clase media- alta y en el sur la clase baja ³.

Esto se debe a que los precios de los paños de tierra responden a esa demanda locacional preferencial de un sector socio-económico específico, es decir, los valores de los terre-

3 Cita de entrevista realizada a agente inmobiliario. Diciembre 2017

Mapa de valor de suelo: Valor máx. en US\$ por m² - Gran Resistencia



Fuente: Elaboración propia, 2018.

nos condicionan y son condicionados por los sectores socio económicos 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 sustituibilidad locacional de ciertas actividades; es decir que la escasez de tierras aptas y la concentración de propietarios plantea 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.

3.1. La zona norte como fragmento de un territorio en disputa

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 escaso los terrenos aptos para urbanizar. Esta zona se encuentra dentro del valle de inundación del Río Paraná, y es por ello que muchos de los lotes quedan afectados por las fuertes crecidas del

río, constituyendo una zona un tanto desfavorable para la urbanización.

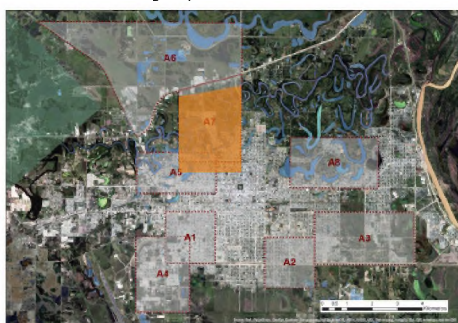
Este sector, históricamente ha constituido como una periferia de la ciudad de Resistencia, teniendo en cuenta la gran concentración de actividades centrales que posee la ciudad, las actividades reservadas para ese lugar eran las de quintas, cultivos y tamberos. A partir de la promoción del Estado en el año 70' con la construcción del primer barrio de vivienda económica, Villa Río Negro, 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, permitiendo el rápido ingreso hacia el centro de la ciudad de Resistencia, determinando así los primeros factores que generaron posteriormente el escenario propicio para que el crecimiento se incrementara y cobre 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); segregando y conectando de forma selectiva (los sistemas de vigilancia, las autopistas, estrategias de diseño, los muros).

El área analizada 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 configura un mosaico de diferentes usos del suelo con formas y contenidos diversos donde se producen particulares procesos de desigualdad social y barreras materiales y/o inmateriales. Se observa la coexistencia de sectores socioeconómicos distantes y desiguales: por un lado, la dispersión y la subutilización de terrenos y por el otro, el confinamiento exhaustivo del suelo. En este sentido, se puede evocar la forma de “ciudad dual” establecida por Castellls (1995) que refiere a 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 tendencias 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 de la autoexclu-

Imagen satelital del AMGR y A7



Fuente: PI UNNE 16 Coo3 (2016).

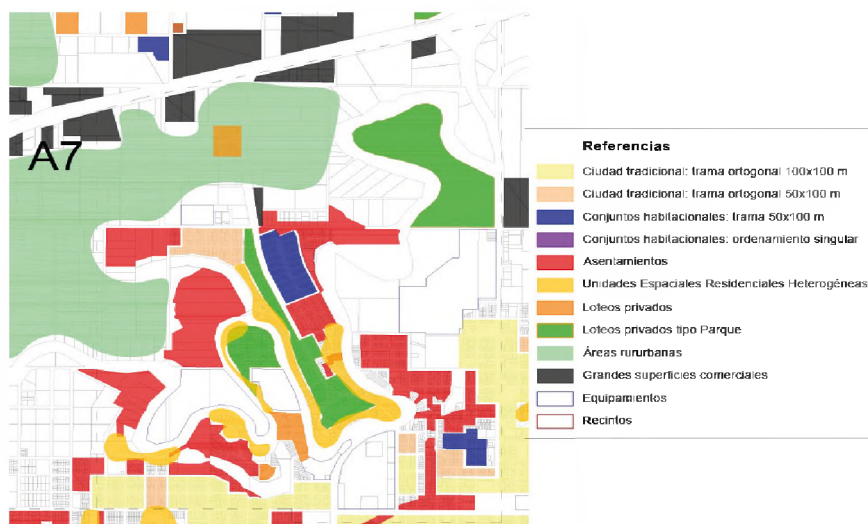
sión (barrios privados) o la exclusión conducida (asentamientos informales). A raíz de estas dos tendencias, la de perifización de los sectores medios y medios-altos y la de los sectores populares, algunos en loteos formales y la gran mayoría en irregulares dentro de un mismo territorio, se produjo la paradoja de una “competencia” por el suelo disponible en la periferia entre ambos extremos del espectro social (Pintos, 2014).

Los barrios tipo parque que han optado por localizarse a las orillas del Río Negro, particularmente el Barrio “La Ribera”, lo han hecho en zonas que según la “Zonificación por riesgo hídrico por crecidas de ríos” de reglamentación de la Asociación Provincial del Agua en su Res. N°1111/98, demarca a dicho sector como “zona prohibida”, sin embargo esto fue modificado en la actualización del año 2017 con la resolución N° 303/17 determinando a estas zonas bajo la categoría de “restricción severa”, posibilitando la urbanización y la construcción de viviendas palafíticas. Sin embargo, las consecuencias de esto han sido desfavorables para los barrios populares que circundan a 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 vulnerables⁴.

Esto supone un viraje en las políticas públicas en beneficio de grandes capitales y desarrollos inmobiliarios, a partir de crear y promover un marco institucional acorde a estas prácticas, garantizando modelos de defensa, de vigilancia y control, y asegurando con estos instrumentos los derechos de la propiedad privada y el libre funcionamiento del mercado formal. En esta línea podemos observar el accionar del Estado respecto a la dotación de servicios e in-

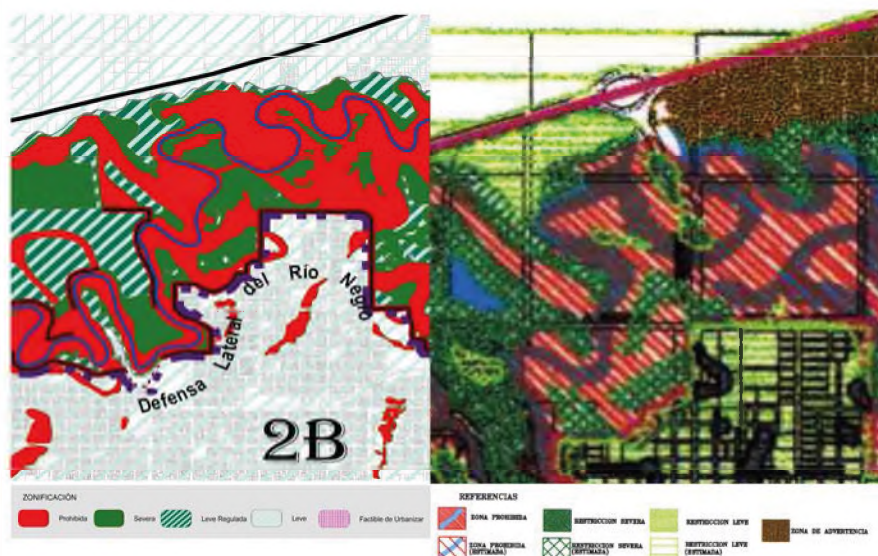
4 <https://vrnnoticias.com/noticia.php?action=viewtpc&tid=4139>
<http://www.diarionorte.com/article/162267/lentamente-el-agua-se-retira-de-resistencia-y-los-barrios-vuelven-a-la-normalidad>

Unidades Espaciales Homogéneas en el Área 7



Fuente: PI UNNE 16 C003 (2016).

Res N° 303/17 (2017) – Res N° 1111/98 (1998)



Fuente Asociación Provincial del Agua

fraestructura para los sectores más pudientes y de interés comercial (B° Privados, Centro Comercial, Hotel 5 estrellas, etc.) protagonizando las excepciones necesarias a las normativas vigentes respecto a los usos de suelo, factores de impermeabilización del terreno, cotas de inundación, etc.; otorgando de esta manera 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 procesos de especulación inmobiliaria, la apropiación de bienes colectivos (como las áreas localizadas en el valle de inundación del Río Negro) y la consecuente fragmentación y ex-

pulsión de la población de menores recursos que allí reside.

Reflexiones finales

El caso de estudio nos permite inferir que la localización junto a componentes paisajísticos (cauces de río, lagunas, meandros, etc.) configuran sectores con alta demanda a partir de la deseabilidad de sus atributos. Esto da como resultado áreas propicias para inversiones tanto locales, como de flujos financieros. Lo que crea la posibilidad de presiones de grandes capitales para la expulsión de sectores vulnerables, ya que a partir la titularización de la tierra de estos sectores y la puesta en circulación de las tierras en el merca-

do, la inversión no tardaría en llegar en pos de nuevos emprendimientos y el desplazamiento de los sectores pobres hacia los márgenes periféricos de la ciudad, 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, impidiendo 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, produciendo posibilidades de expansión y distribución de los recursos diferenciada, inaccesibilidad o accesibilidad a determinadas locaciones de acuerdo a los ingresos. El Estado, o más bien sus diferentes instituciones, eluden las responsabilidades asumidas en sus cuerpos normativos, colaborando en los procesos de acumulación y concentración de la riqueza implícitos en la lógica del mercado y produciendo una configuración socio-espacial desigual.

Mientras no exista una fuerte presencia del Estado como regulador y redistribuidor de las rentas generadas por el suelo y conductor de políticas que tengan como objetivo real el desarrollo de ciudades más equitativas con perspectivas de derecho; las ciudades solo pueden continuar expulsando a grandes masas de población hacia condiciones cada vez más precarias.

Referencias bibliográficas

- 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". Ed. Alianza. Madrid.
- Clichevsky, N. et. al., (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 DE
- Duhau, Emilio, 2000. "Doctrinas de planeación y gestión del desarrollo urbano". En: Iracheta Cenecorta, Alfonso X. y Martim O. Smolka (Coords.), 2000. 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., & 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. (1973) *Urbanismo y Desigualdad*. Ed. Siglo XXI. España, 2007
- 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
- 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 Angel 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. (2001). Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. Perfiles latinoamericanos: revista de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede México, (19), 33-56.
- 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, num 7, p.405-431. 2000.
- Smolka, M. (2005) Disfunciones y funciones del mercado del suelo en América Latina: retos y oportunidades. 1er 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).