



ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN

PRECIOS DEL SUELO URBANO EN LA CIUDAD DE RIO CUARTO. RELEVAMIENTO Y COMPARACIÓN DE SU COMPORTAMIENTO, AÑOS 2010-2018

ARQ. ALFREDO MARINELLI - ARQ. MARIANO AMBROGGIO

FAUD - Universidad de Mendoza Sede Rio Cuarto – Profesores.

RESUMEN

Durante los años 2010 y 2018 el CeCimCba transfirió la información de precios del suelo utilizada por sus socios a un plano de la ciudad de Rio Cuarto, utilizó como criterio de zonificación las zonas del Código de Planeamiento Urbano. En el 2011 la Municipalidad de Rio Cuarto, lidera un proceso de discusión de la normativa urbana vigente (Ord. 1096/02) que finaliza en la sanción del Plan urbano de la ciudad de Rio Cuarto (Ord. 1082/11). El trabajo es parte de una investigación para las

carreras de Corredor Inmobiliario y Arquitectura de sede Rio Cuarto de la Universidad de Mendoza.

Se sustenta en la recolección, ordenamiento y tabulación de la información de dos fuentes de datos. A partir de esas tablas se generan modelos que permitieron visualizar el efecto de las regulaciones urbanísticas y los precios de esas zonas urbanas en cada uno de los períodos de análisis.

Rio Cuarto, en similitud a la mayoría de las ciudades intermedias de Argentina, ha experimentado en el último decenio un proceso de expansión de su

huella urbana, en convivencia con la ruptura del tejido del área central mediante uso de la tipología en torres y la consolidación de las costas del río y las zonas adyacentes a las vías del tren con asentamientos informales.

La base de este modelo de crecimiento tiene como una de sus causas las inconsistencias e incapacidades de los instrumentos de gestión urbana local para incidir en la dinámica del mercado inmobiliario.

Ya en el siglo diecinueve algunos pensadores advirtieron sobre el "mercado próspero" del suelo (Mill J., 1848) y como

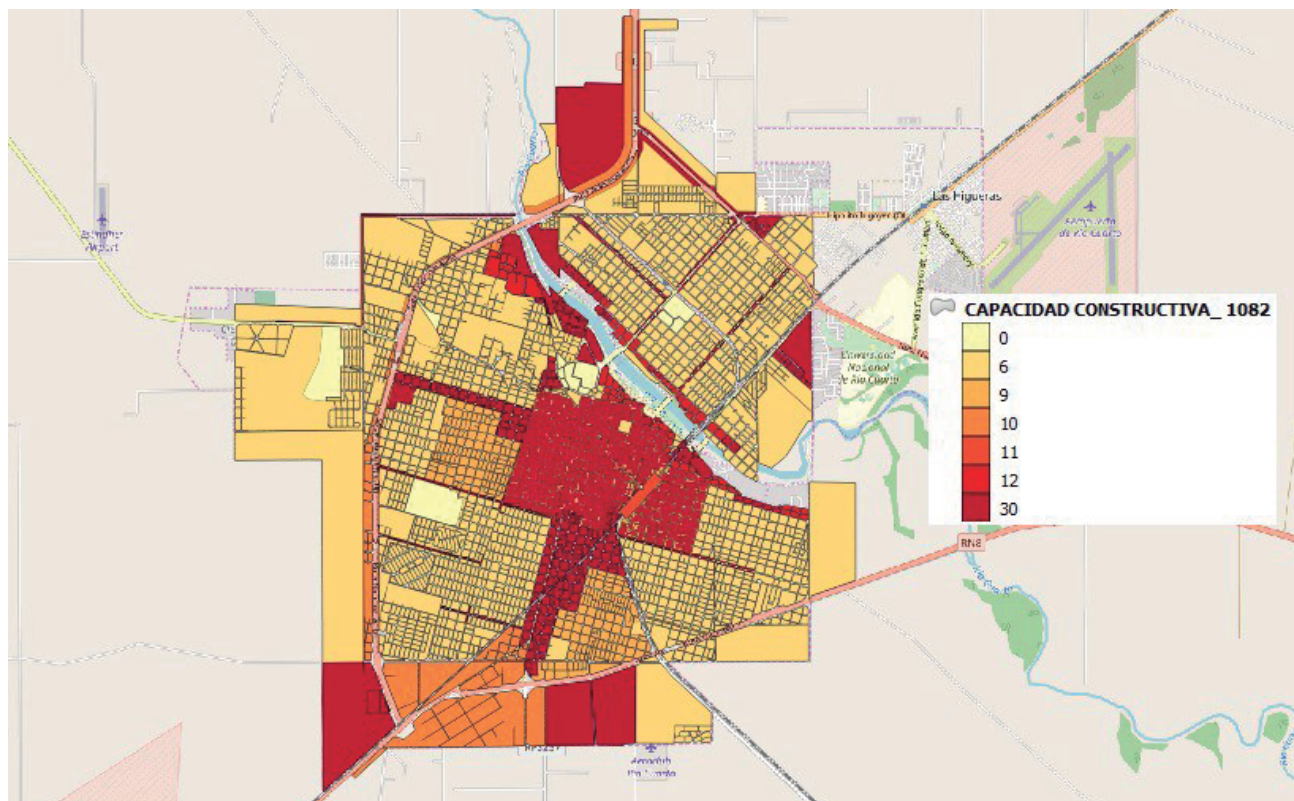


Figura 1. Capacidad constructiva según ordenanza 1096/2002. Descripción gráfica en metros de altura según el indicador "altura máxima" para cada zona. Con valor 0 (cero) espacios verdes. Fuente: Elaboración propia. ORD 1092/2002.

“la pirámide de producción descansa sobre la tierra” incidiendo en el aumento especulativo de su precio (George H., 1879). En la ciudad con “el crecimiento de la construcción y del aumento de la demanda de suelo para nuevos usos...” se transfiere esa “renta” al propietario del suelo (Reese E., 2005), que en países como Argentina (con inestabilidad cíclica de sus economías) se ha transformado en cultura rentista.

Los principios de organización

La base de este modelo de crecimiento tiene como una de sus causas las inconsistencias e incapacidades de los instrumentos de gestión urbana local para incidir en la dinámica del mercado inmobiliario

de la ciudad están fuertemente vinculados a los de la renta urbana. Roberto Camagni (2005) advierte para cada forma de organización urbana existe un análogo en el precio; de

manera que para el autor, aglomeración, interacción espacial, jerarquía y competitividad resultan principios generadores de precio. Concluyendo, al igual que Reese, que es el precio del suelo el que organiza la ciudad. Dados los precios del suelo urbano, los individuos definen “el máximo nivel de renta pagable para todas las distancias al centro” (Topalov, 1978).

La renta constituye la objetivación en términos económicos de precio: “el valor que cada actor atribuye a cada localización” (op. Cit., 2005). Se manifiesta en la disponibilidad a pagar un determinado precio máximo por un bien de oferta limitada, que su propietario recibe como remuneración por encima de su coste de producción y se mide como precio de mercado. Así para que la “renta” pueda ser producida son necesarias esas dos condiciones: efecto de escasez y demanda solvente.

De forma tal que la dinámica urbana queda pautada por el

comportamiento del mercado de suelo ante la presión de la demanda y a prácticas especulativas de retención de suelo que llevan al aumento exponencial de su precio produciendo lo que Jaramillo, Reese y Camagni, entre otros, han llamado la “ciudad multifragmentada”.

Para Roberto Camagni, aglomeración, interacción espacial, jerarquía y competitividad resultan principios generadores de precio. Concluyendo, al igual que Reese, que es el precio del suelo el que organiza la ciudad. (2005)

En base a los lineamientos teóricos presentados; se ha seleccionado a la ciudad de Río Cuarto como caso de estudio. Durante los años 2010 y 2018 el CeCimCba transfirió la información de precios del suelo utilizada por sus socios a un plano de la ciudad de Río Cuarto, utilizó como criterio de zonificación las zonas del

Código de Planeamiento Urbano. En el 2011 la Municipalidad de Río Cuarto, lidera un proceso de discusión de la normativa urbana vigente (Ord. 1096/02) que finaliza en la sanción del Plan urbano de la ciudad de Río Cuarto (Ord. 1082/11). El trabajo se sustenta en la recolección, ordenamiento y tabulación de la información de estas dos fuentes de datos. A partir de esas tablas se generan modelos que permitieron visualizar el efecto de las regulaciones urbanísticas y los precios de esas zonas urbanas en cada uno de los períodos de análisis.

Observando el comportamiento del precio se identifican tres zonas dentro del área urbana en los dos momentos históricos: 2010, antes de que se introdujesen importantes modificaciones al código urbano y 2018, transcurridos siete años desde la promulgación de esa norma. Dado que es el valor del suelo la variable de mayor incidencia en la configuración del tejido

urbano de Río Cuarto, interesa comprobar si las modificaciones propuestas, en particular las modificaciones a la capacidad constructiva, produjo efectos en el precio del suelo de:

1. El área central, zona en la que se disminuyó la capacidad constructiva por parcela.
2. El área urbana Este, zona en la que se aumentó la capacidad constructiva por parcela.
3. El área urbana oeste, zona en la que se mantuvo la capacidad constructiva por parcela.

Las principales modificaciones incorporadas en el año 2010 se sintetizan en los siguientes puntos:

- Restricción de la capacidad constructiva general, con la posibilidad, por parte del Estado local, de negociar la realización de desarrollos especiales.
- Incorporación de algunos instrumentos de compensación por cambio en indicadores urbanos.
- Identificación de zonas especiales de desarrollo.

- Redefinición del área central.

La ciudad presenta un ejido urbano casi completamente "trazado y parcelado" desde su condición catastral, pero con un desequilibrado nivel de materialización y desarrollo en varios sectores.

La conformación urbana de la ciudad responde a un patrón originado en los primeros sistemas de fraccionamientos y loteos. Pese a que la factibilidad de servicios es limitante por complejidad según el sector de ciudad, se verifica una única manera de ocupación territorial, extendida en unidades de vivienda sobre lote a costa de mayores demandas de suelo. Con el 26% suelo urbano aún vacante continúa siendo el área central donde se producen las mayores dinámicas urbanas, mediante procesos de sustitución del patrimonio heredado.

De la totalidad de los metros cuadrados construidos en el primer período de estudio más del 40% se construyó en el área central.

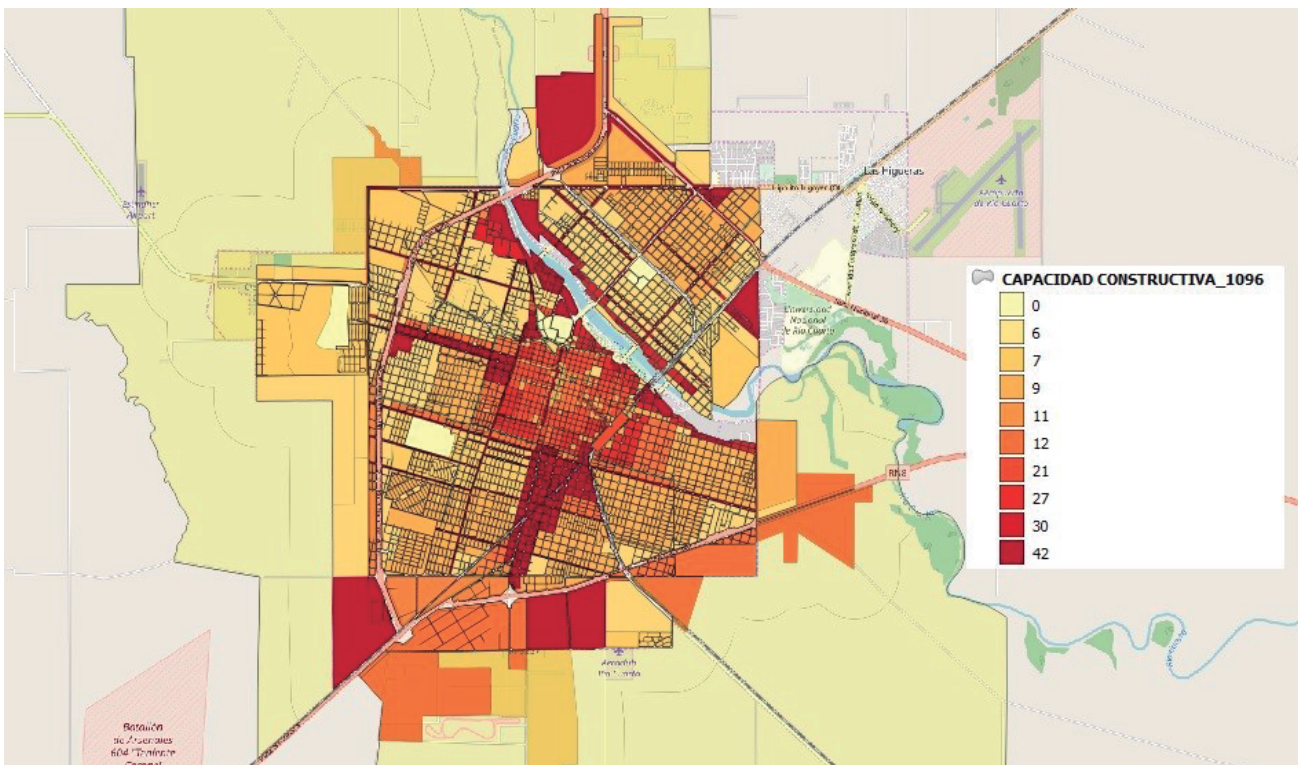


Figura 2. Capacidad constructiva según Ordenanza 1082/2011. Descripción gráfica en metros de altura según el indicador "altura máxima" para cada zona. Con valor 0 (cero) espacios verdes. Fuente: Elaboración propia. Ord 1082/11.

	2010/11		2017/18	
Precio Promedio en u\$s	875	u\$s/m2	1114,09375	u\$s/m2
Relación del precio*			21%	+
Lote oficial	250	m2	250	m2
Altura máxima	30	m	12	m
Capacidad constructiva maxima	1750	m2	850	m2
Reducción cap. Constructiva			49%	-
* Sin considerar inflación				

Figura 3. Relaciones capacidad Constructiva y Precio AC.

Para el segundo período de análisis, con la vigencia de la nueva normativa, se observa que el mercado reaccionó incrementando los precios del suelo para el área central, y levantando en conjunto la curva de precios para el resto de la ciudad y desarrollando nuevos productos:

- Nueva tipología de loteos periféricos de acceso controlado.
- Mantenimiento de densidad edilicia y poblacional baja.
- Sobre construcción del lote urbano mediante tipologías en torre de perímetro libre y basamentos con FOS 1.
- Tejido disperso sobre Áreas de Anexión.
- Grandes polígonos de loteos sociales.

Contrastando precios con capacidad constructiva resulta la evidencia clara de una de las reglas del mercado, efecto de escases.

En base a lo expuesto, considerando la instancia de avance del trabajo, se verifica la reducida capacidad del instrumento de gestión tradicional para incidir, en la configuración de una ciudad más sustentable.

BIBLIOGRAFÍA

BLANCO, A. G., FRETES CIBILS, V., & MUÑOZ M., A. F. (2016). Expandiendo el uso de la valorización del suelo. La captura de plusvalías en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.

CAMAGNI, ROBERTO (2005). Economía Urbana. España: Antoni Bosch.

CAPDEVIELLE Julieta M. Procesos de urbanización, políticas públicas y generación de renta del suelo en la ciudad de Córdoba, Argentina Revista de Direito da Cidade, vol. 09, nº 1. ISSN 2317-7721 pp. 163-181.

CARPIO DÍAZ, G. (2014). Precio del suelo y metodologías de evaluación. Exploración para la captura de plusvalías urbanas en el caso de la región metropolitana de Santiago de Chile. Santiago de Chile: Instituto de la Vivienda Universidad de Chile facultad de arquitectura y urbanismo escuela de postgrado.

GONZÁLEZ NEBREDA, Pere, TURMO DE PADURA, Julio y Eulalia VILLARONGA SÁNCHEZ (2006). La valoración inmobiliaria: teoría y práctica. Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España. Wolters Kuwer. España.

HARVEY, D. & N. SMITH. (2005). Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona.

JARAMILLO SAMUEL & VÍCTOR M. MONCAYO C. & ÓSCAR A. ALFONSO R., (2011). Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos, Books, Universidad Externado de Colombia, Facultad de Economía, edition 1, volume 1, number 55, Noviembre.

MORALES SCHECHINGER, Carlos. (2007). Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano.

NIK, Theodore, PECK J. y BRENNER. (2009). Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. En Temas 66. Marzo 2009.

PÍREZ PEDRO (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. En: CIUDADES 28, octubre-diciembre, RNIU, México.

REESE, Eduardo. (2005). Normativas y mercados de suelo. Políticas públicas. Argentina.

TOPALOV, Christian (1978). La Urbanización Capitalista Algunos elementos para su análisis. Edición para la cátedra de Sociología Urbana FCS UBA Prof. Federico Robet. 2006.