



CRECIMIENTO DE LA PERIFERIA EN RÍO CUARTO

Mariano J. Ambroggio

Arquitecto.

mariano.ambroggio@um.edu.ar

Alfredo Marinelli

Magister. Arquitecto.

alfredo.marinelli@um.edu.ar

Resumen

El trabajo es una continuación temática del proyecto “Precios del suelo de la ciudad de Río Cuarto 2017-2019”, propone comprender las relaciones entre las regulaciones urbanísticas y el valor del suelo urbano y la aplicación de instrumentos de captación de plusvalía para equilibrar los desajustes en el crecimiento urbano, hacia un desarrollo sustentable.

En el 2022, la factibilidad de cambio de uso de suelo rural a urbano de la ciudad de Río Cuarto involucra 10.455ha. -una vez y media el área urbana vigente hasta entonces-; lo que equivale a un crecimiento potencial del 145%. El impacto en el mercado del suelo se estima en una plusvalía del orden de los U\$\$200.000 y U\$\$500.000 por hectárea urbanizada.

La hipótesis que plantea este proyecto de investigación sostiene que para alcanzar un desarrollo con equidad es posible una mejor distribución de las inversiones en espacio público e infraestructura, mediante el desarrollo y aplicación de instrumentos de captación de plusvalía, a partir del conocimiento de la incidencia de las regulaciones en el valor del suelo urbano.

El estudio de tres desarrollos de loteo ubicados en el Oeste del área urbana sobre áreas clasificadas como zonas de anejió deleva datos sobre la decisión administrativa de transformar 59.85ha. de suelo rural en urbano. Extendiendo en casi uno por ciento (+0.83%) el área urbana.

Se presentan consideraciones sobre la incidencia de las políticas públicas en el crecimiento físico de la ciudad, su desarrollo económico y social y la fijación del valor del suelo urbano.

Modelo de crecimiento de la ciudad

La particularidad geográfica y el proceso histórico de la ciudad define la producción de su espacio urbano.

De origen colonial, el crecimiento de la ciudad de Río Cuarto respondió hasta finales del siglo XX, casi exclusivamente a los mecanismos del mercado y al predominio de intereses en gran medida especulativos, que reprodujeron y extendieron el damero fundacional original. El modelo de crecimiento histórico estuvo basado en el loteo (PERC, 2005); que incorpora siguiendo un patrón geométrico fractal, mediante el sistema de fraccionamiento, porciones de territorio.

Pese a que la factibilidad de servicios es limitante por complejidad según el sector, se verifica una de ocupación territorial extendida con unidades de vivienda sobre lote a costa de mayores demandas de suelo.

El uso las herramientas tradicionales de regulación permitieron un orden urbano relativamente eficiente, guiando el crecimiento urbano sosteniendo hasta finales del siglo XX una expansión urbana continua a la mancha.

En la actualidad se observan dos tendencias simultáneas y convergentes. Por un lado, la expansión de la mancha urbana hacia el Oeste y Norte transformando suelo rural en urbano por encima del crecimiento poblacional; favorecida a las decisiones administrativas plasmadas en las últimas modificaciones al Plan urbano (Ordenanza N° 1882/11). Por el otro, la densificación y verticalización de las centralidades tradicionales y nuevas. Ambos fenómenos generan una “ciudad difusa y fragmentada” (...) que -como en otras ciudades de Argentina- conllevan procesos especulativos y de valorización inmobiliaria que excluyen a la población de menores recursos” (CIPEC, 2018. p.39)

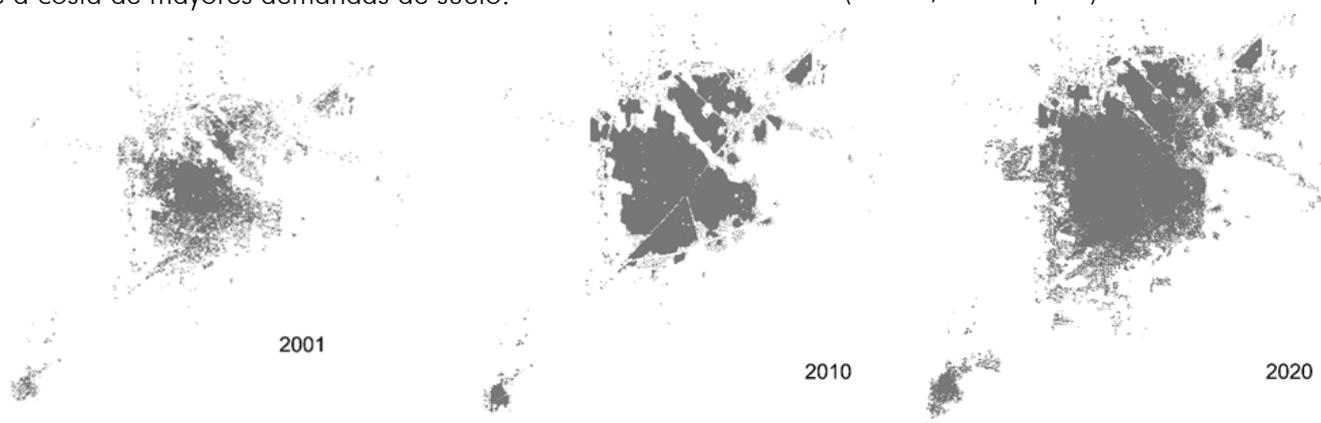


Figura 1: Crecimiento de la mancha urbana del Gran Río Cuarto (Río Cuarto, Las Higueras, Santa Catalina).
 Elaboración propia.

Caracterización

El ejido de la ciudad de Río Cuarto tiene 26.141,98ha; de su superficie el 27.6% corresponde a territorio urbano y el 72.4% es suelo rural. Sobre una población de 185.647¹ habitantes distribuidos dentro de superficie bruta urbanizada de 4064.52ha resulta una densidad de 43hab/ha. Cuatro veces menos que el valor óptimo (100hab/ha) y una densidad de vivienda neta construida de 8.53viv/ha, 6 veces menos que el óptimo (50viv/ha).

El territorio urbano de la ciudad comprende un territorio mayoritariamente urbanizado. Descontado el espacio público (calles, río, ferrocarril y macizos forestales) el 41% de la mancha corresponde a usos residenciales con usos complementarios, el 23% restante se distribuye en diferentes tipos y usos.

El suelo fraccionado urbano se divide en 66.000 parcelas, con buen nivel de provisión de servicios de agua, alumbrado, gas y cloacas, el que contrasta con su nivel de ocupación (FOT 0.49) la alta proporción de vacíos (19% de las parcelas) y el creciente proceso de expansión. Sin embargo, según datos publicados, para las principales ciudades de la provincia, en Río Cuarto se

aprecia una ocupación promedio, con un leve aumento “lo que puede leerse como un aumento real de la construcción y ocupación del suelo” (Idecor, 2023), por debajo del promedio provincial (0,525) y debajo del de la ciudad de Córdoba y Villa María.

Factor de ocupación ciudades de la provincia de Córdoba. Ordenadas de mayor a menor ocupación. Fuente: IDECOR 2023

Localidad	Factor de Ocupación Promedio	
	2018	2022
Córdoba	0,53	0,58
Villa María	0,38	0,56
Río Cuarto	0,47	0,49
San Francisco	0,44	0,47

Población

Referencias

¹Dato provisorio Censo 2022

Ciudad	Población según censo		Crecimiento		tasa anual %
	2001	2010	2010-2001	Incremento%	
Gran Río Cuarto	8731 hab	10100 hab	1369 hab	16%	1,7%
Las Higueras	5282 hab	6202 hab	920 hab	17%	1,9%
Santa Catalina	3449 hab	3898 hab	449 hab	13%	1,4%
Río Cuarto	144021 hab	158298 hab	14277 hab	10%	1,1%

Figura2: Crecimiento en Población del aglomerado, discriminado por localidad. Elaboración propia base Censos 2001 -2011

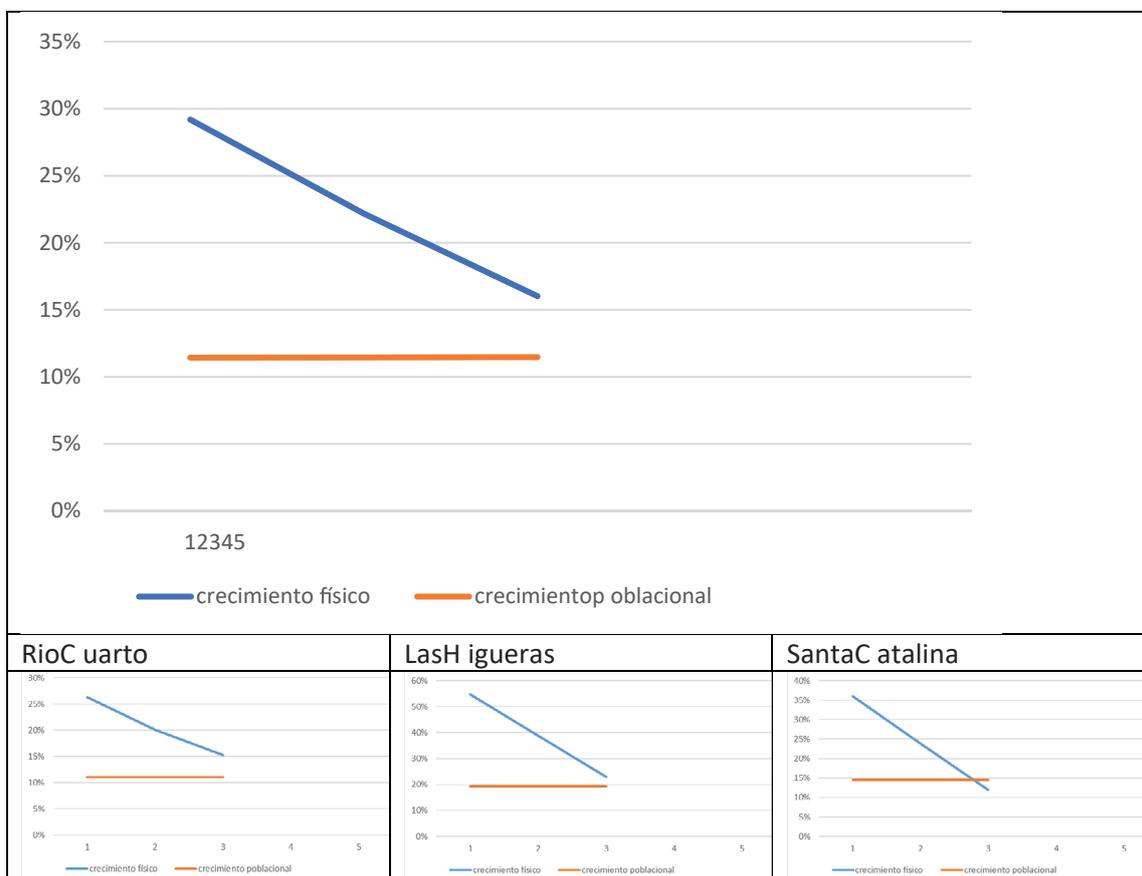


Figura3: Relación población extensión Para el Gran Río Cuarto y para cada localidad del aglomerado (Río Cuarto, Las Higueras, Santa Catalina). Elaboración propia.

Se verifica lo investigado por Shlomo Angel (2014), con una tasa de crecimiento de aproximadamente el 2% contra una tasa de crecimiento poblacional del 1.1%. Las Higueras y Santa catalina ha desarrollado procesos expansivos mucho más intensos, canalizando parte de la demanda de suelo accesible.

Extensión promovida por normativa y precio

El Plan Urbano la municipalidad de Río Cuarto, tiene incidencia indirecta en la producción del suelo de la ciudad; otorgando a cada porción de suelo características excepcionales de uso y capacidad constructiva.

Para el suelo urbano destinándolo "(...) al asentamiento poblacional intensivo, con usos residencial, comercial e industrial, actividades terciarias,

producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios" (art. 7.1.2, Ord. 1082/11)

Para el suelo Urbanizable considerándolo como "Zona de Anexión Programada" o como "Zona de Anexión No Programada" de acuerdo con los estudios de ordenamiento territorial, a través de los que el IMPURC² identifique como necesarias "(...) para absorber el crecimiento próximo" (art. 7.1.3, Ord. 1082/11)

Para aquel no apto para ser urbanizado, clasificándolo como: "suelo no urbanizable área rural y suelo no urbanizable área protegida" (art. 7.1.4, Ord. 1082/11)

Referencias

²El Instituto Municipal de Planificación Urbana de Río Cuarto (IMPURC) actúa como órgano desconcentrado de la administración municipal, dependiente funcionalmente de la Subsecretaría de Planificación, a los fines del asesoramiento técnico en las materias que regula el Plan -Urbano de la ciudad de Río Cuarto." (art. 2.1.1. Naturaleza, Ord. 1082/2011, Municipalidad de Río Cuarto)

Plusvalía por precio

Dentro del tiempo histórico reconocible, la generación de plusvalías tiene varias fases. Como se ha expresado, el Plan de la ciudad clasifica su territorio en: (1) suelo urbano, (2) suelo urbanizable (zonas de anexión) y (3) suelo no urbanizable (la zona agropecuaria). En la zona urbana, el valor del suelo se diferencia por la edificabilidad y la ubicación. Cuanto más cerca del centro y distritos centrales de negocios, el uso es más intensivo y el suelo vale más. A partir de la periferia, donde ya no existe una norma que permita construir, inicia una zona de transición denominada de anexión suburbana justamente porque se encuentra entre la urbana y la zona agropecuaria. En la ciudad de Río Cuarto este suelo corresponde al que la normativa identifica como “el suelo necesario y previsto para absorber el crecimiento próximo” (op. Cit. art. 7.1.3). Si bien este suelo no cuenta con los servicios municipales de apertura y mantenimiento de calles, agua corriente, energía eléctrica, alumbrado, recolección de residuos u otros, su valor no corresponde al valor del suelo agrícola. Esto se debe al efecto de la expansión de la ciudad que presiona para que allí se dirija la ciudad y, como consecuencia, los propietarios del suelo en anexión aun cuando lo tengan para usos rurales o como suelo inútil, lo retienen a la espera que llegue la ciudad y con ella sus equipamientos, infraestructuras y servicios públicos. En cada instancia histórica del transepto urbano (modificación de los indicadores urbanísticos, cambio de uso de suelo, expansión urbana y/o dotación de infraestructuras o equipamientos)

se produce plusvalía.

Con el paso de suelo rural a suelo urbano, incorporado a través de las tierras de anexión, se genera mayor valor del suelo y, por lo tanto, más expectativas en los desarrolladores y en la actividad de construcción. Sostiene Borrero Ochoa (2023) que con el objetivo de “anticiparse al crecimiento de la ciudad”, quien especula compra terrenos para “engordarlos” a partir de la aproximación de la ciudad.

Esta forma de plusvalía, junto con (2) el aumento de edificabilidad: por ejemplo aumentando la densidad y (3) el cambio de uso, por ejemplo de un área residencial a una comercial; constituyen los tres procesos de creación de plusvalía por cambio de normativa urbana. En los que el gobierno municipal es socio del propietario del suelo a través de la norma urbana que le genera.

Cadena de valor

El valor del suelo es el resultado de los procesos que se acumulan en él a partir de la renta original, durante el proceso de urbanización. Durante la cadena de valor, la propiedad o tenencia del suelo se transfiere desde el actor originario que vende a quien compra o alquila. Bajo condición que el “valor subjetivo del comprador sea superior al del vendedor” (Villamonte, 2018). De forma que en cada eslabón de la cadena el precio del suelo es más alto, o bien por las mejoras que recibe o bien por efecto del mercado de suelo.

Referencias

³Miembro del Tribunal Nacional de Tasaciones

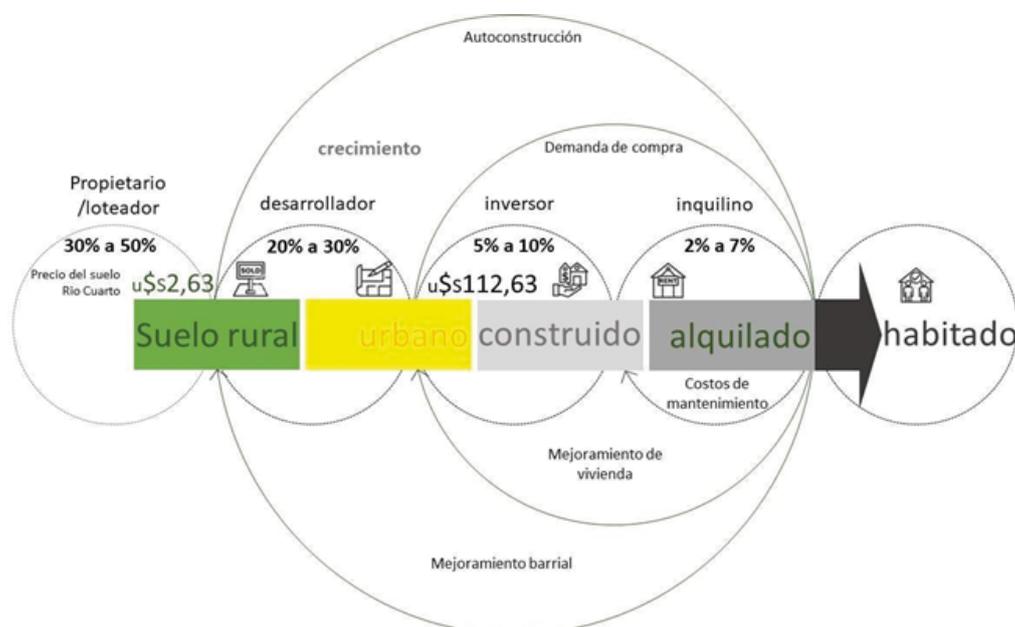


Figura4: Cadena de valor del suelo en Río Cuarto. Elaboración propia sobre idea de Julio Villamonte³

La cadena de valor del suelo es traccionada por el consumidor, que avanza desde una visión patrimonial del suelo a una visión transformadora para volver a una visión patrimonial, por ejemplo como resguardo de valor. Así en la cadena se identifican los actores urbanos: propietario rural (suelo como patrimonio), desarrollador (negocio del suelo urbano), inversor (incorpora mejoras o lo conserva como resguardo de valor), usuario final (propietario y/o inquilino: incorpora mejoras y conserva como patrimonio). Para que cada etapa de la cadena se produzca es necesario garantizar cierto beneficio. Para que el loteador se sienta atraído a comprar suelo rural para transformarlo (con inversiones en infraestructuras) en urbano requiere un marco jurídico (para Río Cuarto: el Plan Urbano) que le da seguridad al negocio del suelo (permitiendo que la normativa permita esa transformación). De esta forma se garantiza una ganancia -teórica- entre el 30% y 50%. Puede ocurrir que al loteador le compre un inversor, que retiene el inmueble a la espera de que aumente su precio o bien el desarrollador con decisión de construir, por ejemplo un edificio en altura, con la expectativa de una ganancia de entre el 20% y 30%. Aquí -si no estuvo antes- emerge el inversor que espera poner el inmueble en el

mercado, con una expectativa de ganancia entre el 5% y el 10% para que finalmente quien lo pone en el mercado de alquileres espere una ganancia de entre el 2% y 7%. En sentido contrario si el inquilino, tiene capacidad de ahorro y/o acceso al crédito hipotecario, se convierte en inversor o bien salta y mediante autoconstrucción como desarrollador, para conservar el inmueble como patrimonio. Las intervenciones de estos actores le aportan valor a la cadena de valor del suelo.

Cadena de valor en los casos de estudio

Considerando el precio promedio de los desarrollos en estudio, el valor del suelo rural se ubica en un promedio de u\$s 2,63/m². El inversor y/o el desarrollador lo adquiere a u\$s 112.63/m². De los tres loteos en estudio solo el caso de "Foresta" cuenta con inmuebles en construcción, mientras que "La Angelita" y "Loma Alta", están al momento de este estudio, con avances en las obras de urbanización, pero sin construcción de particulares, lo que imposibilita seguir más allá de estas instancias en la cadena de valor del suelo.

Los precios relevados se muestran en la planilla a continuación.

Loteo	Precio del suelo rural	Precio del suelo urbanizado	Relación
La Angelita	u\$s 1.3/m ²	u\$s 150/m ²	11538%
Loma Alta	u\$s 5.5/m ²	u\$s 100/m ²	1818%
Foresta	u\$s 1.1/m ²	u\$s 88/m ²	8000%

Figura 5: Relación de precios del suelo rural y urbanizado para tres loteos de Río Cuarto. Elaboración propia

Como se ha demostrado cuando la ciudad se expande, todos los valores del suelo (centro y periferia) suben. De modo que el suelo que se ubicaba en la periferia inicial (antes zona de anexión), se ubica dentro del área urbana mejor, rodeado de la nueva periferia.

Una idea básica indica que en el área de anexión, al lote bruto no cuesta nada producirlo, porque inicialmente su precio es igual al lote rural. Su valor deriva de la infraestructura que se le agregue. En la ciudad de Río Cuarto se encuentra suelo de anexión en valores entre los 6 mil a 15 mil U\$\$ x ha. Considerando el costo de la infraestructura en Argentina, se estima un costo de urbanización de U\$\$30/m². En el mejor escenario si se estima una ganancia teórica del 50%, el precio de venta de suelo urbanizado debería estar en u\$s67 x m².

Productos inmobiliarios en la expansión

El mercado inmobiliario en la comercialización del suelo urbano incorpora, no solo las condiciones propias del suelo sino también factores que devienen de una serie de valoraciones y decisiones de los potenciales interesados.

Al mismo tiempo la incorporación de suelo a urbanizar y la autorización de loteos, es una práctica mediante la cual la comercialización de la tierra pasa a ser un negocio de alta rentabilidad. Es incorporado mediante los circuitos de valorización del capital financiero asignándole significaciones diferentes según su destino.

En los aumentos de precios del suelo intervienen diversos mecanismos de generación y apropiación de rentas del suelo (Topalov, 1979; Smolka, 1981; Jaramillo, 2009) y, en un contexto de funcionamiento

desregulado de los mercados inmobiliarios como Rio Cuarto, “el uso de la propiedad inmueble como resguardo de valor tiende a imponerse por sobre el valor de uso” (Baer-Del Rio, 2020)

Se presiona para extender la ciudad sobre las áreas urbanizables. Los actores ligados al desarrollo inmobiliario innovan sus estrategias y productos maximizando sus ganancias en base a la apropiación de las rentas. Asimismo, “el estado municipal toma iniciativa para garantizar el negocio inmobiliario, pero sin problematizar las consecuencias urbano-ambientales que acarrea”. (op. Cit. p.3) Produciendo un producto inmobiliario de precio alto que adhiere a imaginarios sociales cercanos a la ruralidad, pero con los beneficios de la proximidad a la ciudad, con conexión a los servicios de gestión pública.

Esta lógica de consumo inmobiliario ha dado origen a zonas residenciales alejadas del centro, en entornos suburbanos, con formas de percepción residencial basadas en la tranquilidad, el contacto con la naturaleza y la valoración del escenario paisajístico. Que se suma a otros factores condicionantes como: la “idea de oportunidad” que los sectores urbanos en expansión presentan a los inversores, las condiciones económicas de los compradores, la cobertura de servicios y equipamientos urbanos, los usos y funciones predominantes, el grupo socioeconómico dominante, la tipología de edificación residencial y su calidad constructiva, el ambiente del entorno inmediato.

En la teoría de expansión hay dos grupos con lógicas de análisis del fenómeno: los basados en un criterio racionalista y los basados en criterios no objetivos. Dentro del primer grupo se encontrarían las técnicas con base economicista, para las que a la expansión se le atribuyen supuestos estáticos y generalizables que tienden a optimizar los resultados (maximizar beneficios y minimizar los costos). Sin embargo estas ideas desestiman otros factores subjetivos que hacen a la expansión: “aspectos tales como valores, percepción, cultura e inclusive, la intuición, que varían según la/s persona responsable de tomar las decisiones, el contexto geográfico o el período histórico” (Linares, 2017)

Bajo este supuesto los agentes inmobiliarios prefieren adquirir suelo de la periferia porque su precio es más accesible y las posibilidades de su valorización a futuro son más altas por cuanto según la lógica de comportamiento del precio del suelo este incrementará su valor en el tiempo. En la cadena

de valor del precio del suelo urbano dos actores urbanos pueden identificarse bajo este comportamiento el loteador y el especulador⁴

Dentro de los criterios no objetivos, la evolución del crecimiento de la mancha urbana evidencia los siguientes parámetros:

- Una dinámica de consolidación y dispersión. El tejido se consolida y en simultaneo genera urbanizaciones aisladas en el periurbano. El ciclo vuelve a llenar los vacíos intersticiales y generar nuevos fragmentos que se dispersan en la periferia
- La dinámica expansiva tiene dos polos de mayor dinámica: Las Higueras y el Oeste. El primero a a partir de la oferta de suelos accesibles próximos al campus de la UNRC. El segundo a partir de la valoración de suelo por localización de barrios cerrados y urbanizaciones de acceso controlado.
- El norte tiene una dinámica más reciente a partir de la autovía Rio IV-Cba. Se visualiza la consolidación de un corredor sobre la ruta y el desarrollo de una urbanización residencial absolutamente fragmentado y disperso. La conurbación con Higueras se consolida conformando un nuevo sector tensionado entre Higueras y la Autovía, con la Ruta 36 y 158 como ejes estructuradores.
- El sur, por su perfil industrial, dificultosa accesibilidad y lejanía a los centros de servicio presenta una dinámica menor, en donde se mixturán loteos semicerrados y viviendas individuales con usos industriales, de logística y equipamientos. El menor peso de Santa Catalina no pareciera reproducir un fenómeno de conurbación.
- El este mantiene una mancha urbana dentro del área urbana en el sector de Barrio Alberdi. Es el sector con mayor disponibilidad de suelo a ocupar con disponibilidad de infraestructura. Su condición de suelo para sectores de bajos recursos y el bajo interés del mercado inmobiliario en este sector lo acota a la dinámica de los planes estatales y a los ciclos de la economía. En el corredor de la ruta N36, en el sector de Palestro y en el cruce de las rutas N36 y N8 se consolidan fragmentos de urbanizaciones aisladas.

Caracterización del área de expansión

La expansión es el proceso por el cual el área urbana de una ciudad crece sobre el territorio rural o no urbanizado. El transecto rural-urbano implica la construcción progresiva de viviendas, comercios, industrias y otras infraestructuras que aumentan la superficie construida y la población de esas zonas.

Las zonas de expansión de la ciudad de Rio Cuarto, se manifiestan sobre su territorio, hacia el sector

Norte y Oeste incorporando zonas de anexión residencial (AXR). Hacia el Sur incorporando zonas de anexión industriales (AXI) y de equipamiento (AX). Hacia el Noreste el proceso de expansión avanza sobre el ejido de la ciudad de Las Higueras.

De acuerdo con los datos relevados por el equipo, el crecimiento físico del gran Rio Cuarto, registra en los últimos veinte años un aumento del 221% de la superficie de suelo, liderados por las ciudades satélites: Las Higueras (con un aumento de 445%) y Santa Catalina (con un aumento de 218%).

Ciudad	Área urbanizada (ha.)		Incremento (ha.)	
	a	b	b-a=c	b/a
Area	2001	2020	Superficie	%
Gran Rio Cuarto	133,87	595,41	461,54	445%
Rio 4	1971,05	4061,52	2090,47	206%
Las Higueras	75,00	408,43	333,43	545%
Santa Catalina	58,87	186,99	128,12	318%

Figura 6: Crecimiento físico del Gran Rio Cuarto, por ciudades. Elaboración propia.

El 106% (2001-2020) de incremento, en Rio Cuarto, se produce con la incorporación de las zonas de anexión residencial, incorporando grandes terrenos con fraccionamientos, en trámite y aprobados con lotes desde 500m², destinados principalmente a vivienda unifamiliar.

Los fraccionamientos, se presentan como urbaniza-

ciones con accesos controlados o “barrios perimetrados”, con servicio de seguridad. Atendiendo a preferencias de un consumidor de buenos ingresos; con preferencias más fuertes hacia hogares más grandes, más habitaciones, con áreas abiertas más grandes.



Figura 7: Transecto urbano-rural del sector de estudio en el Cuadrante Oeste de la ciudad de Rio Cuarto. Elaboración propia

Teniendo en cuenta que el área urbana actual tiene una superficie de 7207.58ha la extensión no programada significa un adicional de suelo urbano de 10455ha, una vez y media el área urbana vigente (1 ½); lo que equivale en términos de suelo urbanizable a un crecimiento potencial del 145%.

Conclusión

En los últimos años, el desarrollo privado inmobiliario se ha acompañado con políticas públicas urbanas que tienen el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población. Sin embargo, el

desarrollo las áreas “inmobiliariamente más atractivas” pone en evidencia los desajustes y desequilibrios vinculados con la expansión urbana y las posibilidades de acceso al suelo urbanizable por parte de toda la población.

Las políticas urbanas tradicionales han resultado ineficaces, acrecentando las fisuras entre el Ordenamiento Territorial, la normativa urbanística y el valor del suelo urbano.

Este trabajo presenta algunas consideraciones teóricas que se enmarcan en el análisis del valor del suelo urbano aplicado en la ciudad de Río Cuarto, Córdoba para identificar la incidencia de las políticas públicas en el crecimiento físico de la ciudad, su desarrollo económico y social; la normativa urbana en relación con el rol de los actores urbanos y las prácticas que se utilizan para la fijación de valores del suelo urbano

El suelo urbano de Río Cuarto se destina mayoritariamente al uso residencial, uso dominante que se consolida y crece. En la ciudad formal: en la periferia siguiendo un modelo de crecimiento por extensión de barrios residenciales, parcialmente vinculados con la red vial, sobre el espacio rural; patrón promovido por cambios en la normativa urbana⁵. En la ciudad informal: en la costa del río Cuarto, con procesos de consolidación y crecimiento por densificación de los barrios populares y asentamientos informales sobre espacio público.

Si fortalece la compacidad y complejidad de su área urbana y a la vez redirige la forma de crecer, la ciudad tiene un gran potencial para servir como motor de productividad, especialmente si puede superar obstáculos la fragmentación”.

En conclusión, a lo largo de los últimos 20 años el área metropolitana de Río Cuarto ha consolidado un modelo de crecimiento expansivo basado en la generación de fragmentos aislados próximos al área urbana con mayor dinámica en sectores de oportunidad para distintos estratos del mercado inmobiliario residencial. Los espacios vacantes tienden a rellenarse a partir de la disponibilidad de infraestructura generada y de la valorización del suelo, expulsando los usos rurales pre existentes en su mayoría destinados al cultivo intensivo y extensivo.

Las normativas de regulación urbanística tanto de Río Cuarto como de Las Higueras se han complementado a esta dinámica, en parte justificada por la regularización del hecho consumado y en parte por la capacidad de incidencia de los sectores de

interés sobre la toma de decisiones en las políticas públicas.

Durante este proceso el anillo de circunvalación ha requerido de intervenciones rudimentarias para resolver de manera precaria los innumerables cruces y conflictos entre el tránsito de la ruta y el urbano, deteriorando la función de este y generando un creciente riesgo de accidentes. En el año 2023 la provincia ha anunciado y está en procesos de concreción de obras viales de gran envergadura tendientes a resolver esta situación. Es factible predecir que sus concreciones darán un nuevo impulso a la dinámica del modelo.

Los resultados preliminares apuntan a verificar la hipótesis formulada, demostrando que el mercado del suelo genera un significativo incremento de valor a partir de la decisión administrativa de cambio de uso sin justificación en las inversiones de adquisición de suelo, gastos de urbanización, comercialización y beneficio para los desarrollistas, e incremento del impacto socio ambiental urbano. En base a los estudios realizados se determina que los proyectos de urbanización que se están desarrollando en el periurbano de la ciudad generar plusvalías en el orden de los U\$\$200.000 y U\$\$500.000 por hectárea urbanizada según el tipo de emprendimiento (barrios cerrados o abiertos).

Los fraccionamientos y subdivisiones en áreas de expansión generan impactos económicos deseables. La construcción de infraestructura y posteriormente de viviendas mueve recursos y crea oportunidades de empleo. Además los propietarios de viviendas y las empresas comerciales que luego se mudan a la nueva zona urbana proporcionan ingresos adicionales en forma de impuestos inmobiliarios e ingresos por comercio e industria.

Sin embargo, los impactos económicos a corto y largo plazo se contrarrestan con la afectación a los recursos naturales y el paisaje del área de expansión, cambia la carga económica del desarrollo a residentes de larga data, aumenta los costos de transporte y energía y disminuye el carácter general de la comunidad.

Referencias

⁵Modificación Plan Urbano abril-mayo 2022. Ord 271/2022

Bibliografía

- Alfonso Erba, D., & Piumetto, M. A. (2016). Para Leer el suelo urbano. Catastros multifinalitarios para la planificación y el desarrollo de las ciudades de América Latina. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Ambroggio, M., Marinelli, A. (8-10 de mayo de 2019). Gestión del mercado del suelo por indicadores de sustentabilidad urbana. Reformulación de instrumentos de gestión del mercado del suelo Río Cuarto. En: DISEÑO Y TECNOLOGÍA PARA LA SUSTENTABILIDAD —DISEÑO Y TECNOLOGÍA PARA LA SUSTENTABILIDAD — Primeras Jornadas Internacionales Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Universidad Nacional (pp.65-85). ISBN 978-987-4415-64-6. <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/14322>
- Ambroggio, M. & Marinelli, A. (2019). Precios del suelo urbano en la ciudad de Río Cuarto. Relevamiento y comparación de su comportamiento, años 2010 – 2018. *TecYt*, (5), 23–26. Recuperado a partir de <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/tecyt/article/view/26809>
- 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.
- Borrero Ochoa, O. (2013). Plusvalías urbanas: generación y administración en Definición de políticas de suelo urbano en América Latina: teoría y práctica. Diego Alfonso Erba. Lincoln Institute.
- Capdevielle, J.M. Procesos de urbanización, políticas públicas y generación de renta del suelo en la ciudad de Córdoba, Argentina. *Revista de Direito da Cidade*, 09(1), 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. Escuela de postgrado. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile.
- Cordara, CH. & Duarte, J. I. (Coord.) (2018). ¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados. CIPPEC p.266. <https://www.cippec.org/>
- De Cesare, C. M. (2016). Sistemas del impuesto predial en América Latina y el Caribe. Cambridge: Lincoln Institute.
- Dillon, B., Cossio, B. y Pombo, D. (2014). El valor del suelo urbano, el ordenamiento territorial y la normativa urbanística: algunas concordancias y demasiadas fisuras Proyección - Enfoques teóricos y metodológicos. Instituto de Geografía, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional de La Pampa, Argentina. 8, 24-40.
- Erba, D. A. y Piumetto, M. A. (2014). Catastro territorial multifinalitario en Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina. Editado por Martin O. Smolka Lincoln Institute of Land Policy, p.133.
- Gambino, A. (2014). El mercado de suelo en Moreno, Buenos Aires. Café de las ciudades http://www.cafedelasciudades.com.ar/economia_
- IDECOR. (30 de agosto de 2023). Tierra Urbana Vacante y de Ocupación del Suelo Urbano. <https://www.idecor.gob.ar/tierra-vacante-y-ocupacion-de-suelo-en-la-ciudades-de-la-provincia-serie-2018->
- Jaramillo Gonzales, S. (2010). Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. 2da ed. Bogotá: Universidad de Los Andes Facultad de Economía CEDE, Ediciones Unidas.
- Jaramillo Gonzales, S., 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, 1(55).
- Lanfranchi, G., Cordara, CH., Duarte, J.I.; Gimenez Hutton, T., Rodríguez, S., Ferlicca, F. (octubre de 2018). ¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados. Buenos Aires: CIPPEC. <https://www.cippec.org/publicacion/como-crecen-las-ciudades-argentinas-estudio-de-la-expansion-urbana-de-los-33-grandes-aglomerados/>
- Morales Schechinger, C. (2007). Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano.
- Nik, T., Peck, J. y Brennen. (2009). Urbanismo Neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas* (66).
- Shlomo, A. (2014). Planeta de ciudades. Lincoln Institute of Land Policy Editorial Universidad del Rosario, Universidad del Rosario, Facultades de Ciencia Política y Gobierno, y de Relaciones Internacionales, *Ekística*, 21, p.426.
- Smolka, M. O. (2013). Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano. Lincoln Institute.

Páginas web

<https://www.ivsc.org/> Consejo Internacional de Normas de Valoración (IVSC)

<https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion>
<https://www.mapascordoba.gob.ar/#/mapas>

Artículos web

<https://smartcodecentral.com/> Leído el 13/07/2023

<https://www.planetizen.com/definition/new-urbanism>
Leído el 13/07/2023

Normativa

Plan Urbano de la ciudad de Río Cuarto. Ordenanza 1081/11 y sus modificatorias. 20 de mayo de 2011. Municipalidad de Río Cuarto. Disponible en: <http://concejo.riocuarto.gov.ar>

Planilla de comparación de valores de tierra. Valuación de Inmuebles. Norma TTN 5.2. 19 de noviembre de 2007. Tribunal de tasaciones de la Nación, Ministerio de Planificación Federal, inversión pública y servicios.

Ordenanza fiscal y tarifaria de Trenque Lauquen. Ordenanza 3.184/08 del municipio Trenque Lauquen. <https://acortar.link/MeVk76>