

Disyuntivas entre la valuación catastral y los precios de mercado del suelo vacante. El sector de la avenida Presidente Perón, Tucumán

Pilar Cichero¹

Universidad Nacional de Tucumán
Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas

@ [pilycichero@gmail.com]

Claudia Gómez López²

Universidad Nacional de Tucumán

@ [claugolo@gmail.com]

RECIBIDO 19-10-2021
ACEPTADO 04-04-2022

Cita sugerida: Cichero, P. y Gómez López, C. (2022). Disyuntivas entre la valuación catastral y los precios de mercado del suelo vacante. El sector de la avenida Presidente Perón, Tucumán. *Revista Huellas*, Volumen 26, N° 1, Instituto de Geografía, EdUNLPam: Santa Rosa. Recuperado a partir de: <http://cerac.unlpam.edu.ar/index.php/huellas>

DOI: <http://dx.doi.org/10.19137/huellas-2022-2602>

Resumen

El Estado al urbanizar, produce un aumento en el valor del suelo, cuyo beneficio, si se distribuye de manera diferencial, contribuye a la especulación inmobiliaria. En la conformación del Área Metropolitana de Tucumán, el sector con mayor dinámica y expansión en las tres últimas décadas es el borde pedemontano hacia el oeste, perteneciente mayoritariamente al municipio de Yerba Buena. La apertura de la avenida Presidente Perón tuvo una gran incidencia en el sector, ya que la superficie del suelo urbano se triplicó, durante dicho período. En este artículo se analizan los precios de mercado del sector de la avenida Presidente Perón, comparándolos con sus valores catastrales e identificando algunas estrategias inmobiliarias utilizadas por promotores inmobiliarios para maximizar los beneficios del mercado de suelo. La metodología utilizada es de enfoque mixto y se realiza a partir de tres etapas: La construcción de una base de datos; una instancia analítica y por último, el desarrollo de las principales reflexiones.

Palabras clave: Mercado de suelo; valuación catastral; políticas públicas.



***Dilemmas between cadastral valuation and vacant land market prices.
The section of Presidente Perón Avenue, Tucumán***

Abstract

When the state creates urban developments, it increases land value. If the profit from this is unequally distributed, it contributes to real estate speculation. In the organization of the Metropolitan Area in Tucumán, the sector showing the greatest dynamics and growth over the last three decades is the foothills to the West, mainly in the Yerba Buena district. The opening of President Perón Avenue had a great impact on the sector, because the urban surface tripled the period of time mentioned above. The aim of this article is to analyze market values in President Perón Avenue sector and to compare them with cadastral values applied by the State. It also presents some marketing strategies applied by real estate agencies to maximize their profits. This research work is based on a blended approach, which is divided into three different stages: building a database, the analysis of data and lastly, the posing of main conclusions.

Keywords: Real Estate - Land Value - Public Policies

Disjuntivas entre a avaliação cadastral e os preços do mercado do solo desocupado. O setor da Av. Presidente Perón, Tucumán

Resumo

O Estado quando urbaniza produz um aumento no valor do solo, cujo benefício, se for distribuído de forma diferencial, contribui à especulação imobiliária. Na constituição da Área Metropolitana de Tucumán o setor com maior dinâmica e expansão nas últimas três décadas é a borda da floresta de pedemontana, para o oeste, que pertence majoritariamente ao município de Yerba Buena. A abertura da Av. Presidente Perón teve uma grande incidência no setor já que a superfície do solo urbano se triplicou durante esse período. Neste trabalho analisam-se os preços de mercado do setor da Av. Presidente Perón, comparando-os com os valores cadastrais e identificando algumas estratégias imobiliárias usadas por promotores imobiliários para maximizar os benefícios do solo. A metodologia usa uma abordagem mista e realiza-se a partir de três etapas: a construção de uma base de dados; uma instância analítica, e o desenvolvimento de reflexões.

Palavras-chave: Mercado do solo; Avaliação cadastral; Políticas públicas.

Introducción

Históricamente, el desarrollo urbano en las ciudades del mundo occidental se ha regido, principalmente, por las pautas del mercado (Jaramillo, 2017). El Estado, en su rol de contralor de dicho desarrollo, interviene, en mayor o menor medida según el caso, corrigiendo los desequilibrios que se generan. Las ciudades latinoamericanas han experimentado en las últimas décadas, un desarrollo urbano diferencial con promotores inmobiliarios que generan “zonas exclusivas” para un mercado selecto de usuarios con mayor poder adquisitivo, una promoción pública de vivienda nueva o de procesos de mejora y regularización dominial en urbanizaciones populares, ambos en suelo cada vez más periférico y por último, una urbanización popular marginal que solo puede acceder a los degradados intersticios remanentes (Gómez López, Cuozzo y Boldrini, 2015). El escenario resultante es un territorio económicamente desigual, socialmente excluyente, espacialmente segregado y ambientalmente insostenible (Reese, 2014; Smolka y Mullahy, 2013).

Esta división social, como parte de la reproducción de la desigualdad socio territorial, debe ser entendida como resultado de la combinación de dos factores estructurales: el funcionamiento de los mercados de suelo y un conjunto de políticas públicas inadecuadas (Gómez López; Albornoz y Cichero, 2018; Jaramillo, 2010).

El primer factor, *el funcionamiento de los mercados*, es un fenómeno ampliamente estudiado por diversos autores en Latinoamérica (Cravino, 2018; De Mattos, 2016; Martínez Toro, 2015; Pradilla Cobos, 2014, Ciccolella, 2012, Abramo, 2012). Desde la lógica de su funcionamiento, el suelo es un producto que posee características especiales: es irreproducible (no existe un actor social capaz de reproducir las condiciones de un lugar en otro); es inmóvil y depende de los atributos externos (entorno); produce una alta heterogeneidad; es escaso debido a la oferta limitada de suelo; es indestructible y perdura en el tiempo (Reese, 2019; Jaramillo, 2010).

Los procesos de urbanización poseen diferentes factores que inciden en el aumento del valor del suelo. En el caso de la expansión urbana el cambio se produce por el paso de un uso rural o rústico a un uso urbano, originándose también un cambio en la escala de comercialización de suelo de grandes extensiones cuyo valor se fija en hectáreas (Ha) al suelo urbano que se comercializa en parcelas pequeñas, cuyo valor se fija en metros cuadrados (m²).

En el proceso de consolidación urbana el aumento del valor del suelo es debido a la mayor accesibilidad a servicios y en la densificación a partir de cambios en la normativa que permiten una mayor edificabilidad en la parcela aumentando, por lo tanto, su renta (Reese, 2019).

El cambio en el uso del suelo se produce fundamentalmente como resultado de la operación de los agentes mercantiles. El Estado puede estar ausente o incidir, a través de distintas vías, en estos procesos de desarrollo urbano agudizando o suavizando las consecuencias de los cambios producidos (Jaramillo, 2010, p. 202).

Una de las consecuencias de los movimientos de precios del suelo urbano es la especulación inmobiliaria, la cual consiste en operaciones donde se compran terrenos a precios bajos, se espera que ellos aumenten y se venden más caros (Jaramillo, 2010, p. 203).

Es importante comprender la relación que existe entre los precios del suelo y las transformaciones socioespaciales de la ciudad. Las actividades urbanas que arrojan una renta más elevada desplazan a las que tienen rentas menores, producto de los cambios en el precio del suelo (Schiavo y Gelfuso, 2018; Delgado, 2010; Jaramillo, 2010).

El segundo factor, *el de la política pública*, produce un impacto territorial que, no solo no altera las reglas del mercado de suelo, sino que, peor aún, tiende a agudizar sus efectos negativos con la construcción de territorios cada vez más desiguales al no distribuir los beneficios de la urbanización. Esto ocurre debido a dificultades existentes en la planificación y gestión del territorio, tales como la desarticulación entre herramientas urbanísticas, fiscales y administrativas, a las que se suma una tradición que reduce la política urbanística a una acción de tipo regulatoria con la aplicación de códigos u ordenanzas de zonificación. Todo esto en un contexto de carencias de análisis o estudios del comportamiento del mercado inmobiliario en las áreas técnicas de los municipios, y con marcadas rigideces en la elaboración e implementación de nuevos instrumentos de gestión (Reese, 2006).

El comportamiento del mercado de suelo se ve afectado por estos cambios que ocasionan aumentos en los precios del suelo, ya que se transmite a los terrenos particulares el valor agregado por la obra pública (Jaramillo, 2010, pp. 314-317). El caso más importante sucede cuando, a partir de estas intervenciones, se incorpora suelo rural (previamente loteado) a la trama urbana, mediante la catalogación catastral, produciendo que su valor aumente, por lo menos tres veces (Cuenya 2006, pp. 99-100).

Para incidir en las operaciones del mercado del suelo como contralor del proceso de urbanización, el Estado utiliza instrumentos de gestión del suelo, uno de ellos es el impuesto predial (conocido como impuesto inmobiliario) cuyo objetivo es buscar recursos para la creación, operación y mantenimiento de la estructura urbana. La valuación catastral grava las propiedades y terrenos, y en el caso del AMT, es realizada por la Dirección General de Catastro, la cual afirma que el valor catastral corresponde al 70% del precio de mercado (Plumeto, 2019).

En el presente artículo se estudia cómo se conjugan ambos factores, comportamiento de mercado y el Estado analizando, en un caso de estudio, los precios de mercado para comparar las variaciones con los valores catastrales y finalmente, identificar algunas estrategias inmobiliarias utilizadas para maximizar los beneficios del mercado.

Para ello se toma como caso de estudio al sector de la avenida Presidente Perón cuya magnitud representa un 13% del suelo urbano del AMT actual. El acontecimiento más significativo en su proceso de desarrollo fue la propia apertura de la avenida en 1993, por iniciativa estatal (Cichero, 2021). Esta vía de acceso troncal hacia la ciudad de Yerba Buena, permite la expansión noroeste del AMT, modificando, de manera acelerada, suelo agrícola y rústico por urbano y produciendo una fuerte competencia por el uso del suelo, expresado en las numerosas y heterogéneas actividades que allí se desarrollan (Cichero y Gómez López, 2017).

Cabe aclarar que en este artículo se exponen algunos análisis y resultados llevados a cabo en la tesis doctoral titulada *Mercantilización del suelo a partir de la obra pública y su incidencia en la conformación socioespacial del Área Metropolitana de Tucumán. Una aproximación a las plusvalías urbanas*, realizada por una de las autoras y dirigida por la otra.

Metodología

La estrategia metodológica se encuadra en un enfoque mixto, ya que se recurre a herramientas y técnicas de orden cuantitativas y/o cualitativas según su pertinencia (Vasilachis de Gialdino, 2006). Cuantitativamente, se trabaja mediante un corte espacio temporal correspondiente al sector de la Avenida Presidente Perón para el año 2020, en un entorno SIG (Sistema de Información Geográfica): software libre QGIS (versión 2.18.11).

El sector de análisis se encuentra constituido por 1.517,6 Ha, cuyos límites son: la extensión total de la Avenida Presidente Perón, la cual inicia en la intersección con la Avenida Camino del Perú al este y culmina en el pie del cerro San Javier al oeste, calle Perú al sur y el límite consignado como Calle sin nombre al norte que limita con el área agrícola cañera (Figura N° 1).

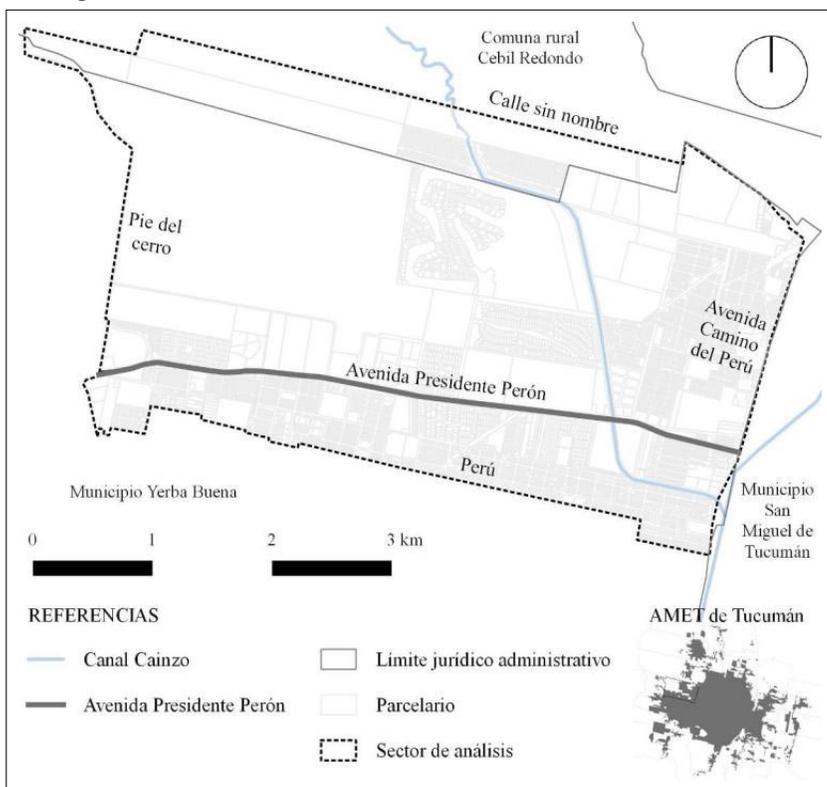
La investigación se realiza a partir de tres etapas. La primera corresponde a la construcción de la base de datos georreferenciada en QGIS mediante la recopilación de información y el análisis de la documentación. Esto permite la incorporación de la valuación catastral y los precios de mercado a tabla de atributos de la capa vectorial de las parcelas vacantes del sector.

Con respecto a la estrategia cualitativa de esta investigación, se realiza un exhaustivo trabajo de campo, el cual consiste en entrevistas a promo-

tores inmobiliarios, visitas programadas a terrenos en venta en el sector y consultas telefónicas a agentes inmobiliarios.

La segunda etapa contiene el procesamiento, análisis e interpretación de los datos cuyos resultados se sintetizan en mapas, tablas e imágenes que se exponen en el artículo. Por último, en la tercera etapa, se presentan las reflexiones finales a las que se arriba en la investigación.

Figura N° 1. Delimitación del área de influencia de la avenida Presidente Perón.



Fuente: Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [capas vectoriales], por Dirección General de Catastro, 2020.

Análisis y resultados

A partir de la base de datos, provista por la Dirección General de Catastro, la cual consiste en un archivo que contiene el valor del terreno y el número de patrón de la parcela, se identifican los terrenos vacantes en el sector. Estos datos se vinculan a la capa vectorial parcelaria, descargada del Servicio WFS (Web Feature Service) de la misma institución.

A continuación, se obtienen diversas plataformas web³ los precios de mercado de algunas parcelas. La búsqueda de precios se centra únicamente en los terrenos vacantes, ya que esto permite obtener precios testigos replicables en parcelas similares, aumentando la muestra. A partir de esta búsqueda se registran 65 publicaciones que ofrecen terrenos vacantes en el sector, cuyos precios se expresan en dólares (comúnmente utilizado para la venta de inmuebles).

Para la elaboración de los primeros dos análisis, se descartan 15 publicaciones pertenecientes a dos urbanizaciones cerradas (barrio cerrado Alto Verde III y barrio privado El Potrillo) ya que sus predios no se encuentran loteados en la capa vectorial disponible, es decir que la Dirección General de Catastro los considera terrenos rurales aún y por lo tanto, los valores de suelo catastrales de estos predios no son comparables con los de mercado, cuyo precio corresponde a suelo urbano loteado. Sin embargo, estos datos se utilizan más adelante, para caracterizar las estrategias inmobiliarias.

Para poder comparar los valores catastrales con los precios de mercado se realizan dos operaciones. Primero se convierten los valores de los terrenos vacantes expresados en pesos argentinos a dólares estadounidenses, utilizando la cotización del dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos) también conocido como dólar bolsa, el cual basa su valor en capitales argentinos. Dichos valores se encuentran disponibles en el sitio web El Cronista⁴. Además, cabe aclarar que dicha conversión se realiza con la cotización del dólar MEP para mayo del 2020:

$$81,25 \text{ ARS (pesos argentinos)} = 1 \text{ USD (dólar estadounidense)}$$

En segundo lugar se dividen todos estos montos por la superficie de cada parcela para obtener un valor por m². Por último, de los 50 datos registrados en la búsqueda se calcula un precio de mercado promedio por m² y un valor catastral promedio por m², para cada uno de los barrios presentes en el sector. Por ejemplo, para los terrenos vacantes del Country Jockey Club, el precio de mercado promedio por m² es 173 USD, mientras que, el valor catastral promedio por m² es 15 USD.

Estos montos se utilizan como base de una fórmula que permite estimar el precio de mercado por m² de otros terrenos, siempre y cuando, cumplan con las siguientes condiciones:

- Deben ser terrenos vacantes
- Deben estar localizados en el mismo barrio. Por ejemplo, para todos los lotes vacantes de una urbanización cerrada se utiliza el mismo precio de mercado promedio por m², lo mismo sucede con las par-

celas presentes en el mismo barrio de loteos privados de perímetro abierto o en los grandes predios aledaños a la avenida.

Cabe aclarar que los terrenos vacantes de un mismo barrio presentan algunas variaciones en los valores catastrales, entendiéndose que esto se debe a condiciones particulares. Por ejemplo, existe una diferencia del valor catastral por m² si se trata de un terreno entre medianeras o uno en esquina (en la misma manzana). Por lo tanto, para que dichas variaciones se reflejen en el precio de mercado por m² se utiliza la siguiente fórmula para cada barrio:

$$PM \text{ (USD/m}^2\text{)} = VC \text{ (USD/m}^2\text{)} \times \left[\frac{PMP \text{ (USD/m}^2\text{)}}{VCP \text{ (USD/m}^2\text{)}} \right]$$

PM: Precio de mercado por m², expresado en dólares estadounidenses.

VC: Valor catastral por m², expresado en dólares estadounidenses.

PMP: Precio de mercado por m² promedio, expresado en dólares estadounidenses.

VCP: Valor catastral por m² promedio, expresado en dólares estadounidenses.

A modo de ejemplo se muestra como se utiliza dicha fórmula para calcular el precio de mercado por m² de un terreno vacante en el Country Jockey Club:

$$185 \text{ (USD/m}^2\text{)} = 16 \text{ (USD/m}^2\text{)} \times \left[\frac{173 \text{ (USD/m}^2\text{)}}{15 \text{ (USD/m}^2\text{)}} \right]$$

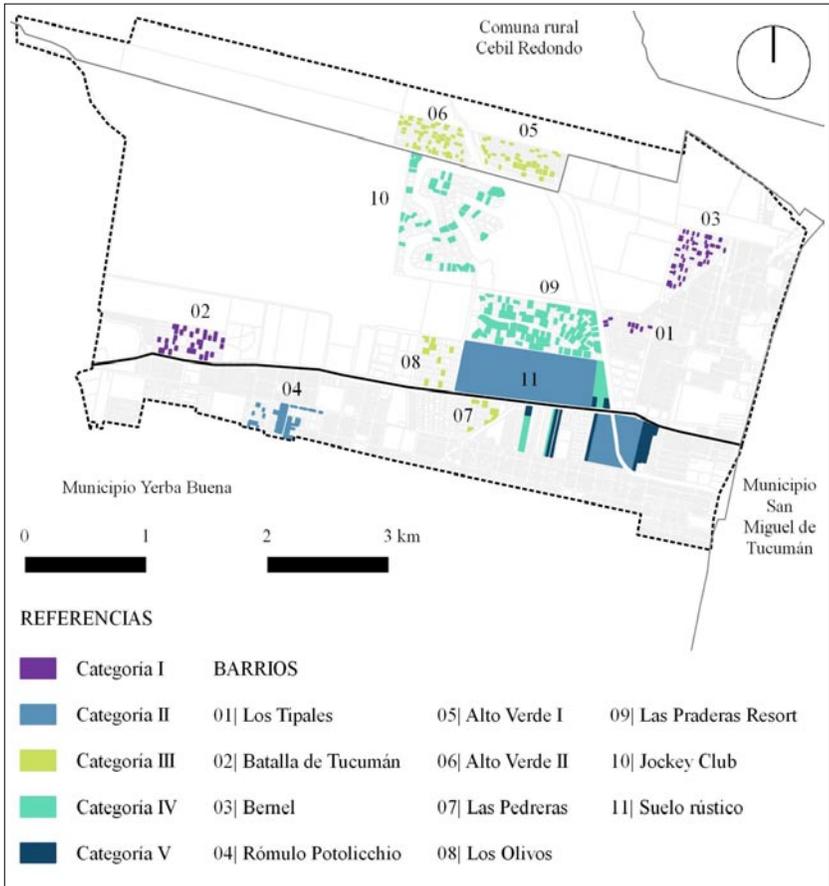
A partir de estas operaciones, se logra estimar los precios de mercado por m² de 475 terrenos vacantes presentes en el sector. Finalmente, se realizan dos modelos: el primero expresa los precios de mercado por m² de dichos terrenos, mientras que el segundo muestra la variación que existe entre estos precios y los valores catastrales.

En el primer modelo se clasifican de manera gradual los precios de mercado por m² del sector de la Avenida Presidente Perón en cinco categorías, según quintiles (cantidades iguales) (Figura N° 2).

Los terrenos con los valores más bajos se localizan en tres zonas: en el barrio privado Los Tipales (37 USD el m²) ubicado al este del Canal Cainzo; en el barrio Batalla de Tucumán ubicado al noroeste sobre la avenida Presidente Perón, cuyos valores oscilan entre 70 y 86 USD el m² y el barrio Bernel (87 UDS m²) ubicado al noreste del sector.

En la segunda categoría se encuentra los terrenos vacantes del loteo Rómulo Potolicchio cuyos valores oscilan entre 102 y 122 USD el m² y las grandes extensiones de suelo rústico ubicadas sobre ambos bordes de la avenida con precios que van desde 89 USD hasta 124 USD el m².

Figura N° 2. Precios de mercado por m²



Fuente: Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [capas vectoriales], por Dirección General de Catastro, 2020.

Los terrenos correspondientes a la tercera categoría se localizan en urbanizaciones cerradas: los barrios privados Alto Verde I y II (127 USD el m²); country Las Pedreras (128 USD el m²) y el barrio privado Los Olivos (142 USD el m²).

En la cuarta categoría se ubican los lotes vacantes del country Las Praderas Resort cuyos valores oscilan entre 150 y 157 USD el m²; predios de suelo rústico ubicados sobre los bordes de la avenida Presidente Perón, con precios que van desde 150 USD hasta 185 USD el m² y lotes vacantes del country Jockey Club cuyos valores oscilan entre 154 y 202 USD el m².

Los predios con los valores más altos se localizan sobre ambos bordes de la avenida, con menores dimensiones y loteados, con precios que van desde 221 USD hasta 461 USD el m².

El segundo modelo tiene como objetivo determinar la variación que existe entre los precios de mercado por m² y los valores catastrales por m² de los terrenos vacantes presentes en el sector (Figura 3). Para ello, se utiliza la siguiente fórmula:

$$x \text{ cantidad de veces} = \left(\frac{PM \text{ (USD/m}^2\text{)}}{VC \text{ (USD/m}^2\text{)}} \right)$$

PM: Precio de mercado por m², expresado en dólares estadounidenses.

VC: Valor catastral por m², expresado en dólares estadounidenses.

A modo de ejemplo se muestra como se utiliza dicha fórmula para calcular la variación entre el precio de mercado y el valor catastral que presentan los terrenos vacantes del loteo Rómulo Potolicchio:

$$30 \text{ veces} = \left(\frac{120 \text{ (USD/m}^2\text{)}}{4 \text{ (USD/m}^2\text{)}} \right)$$

La disparidad que presentan los precios de mercado por m² y los valores catastrales por m² son muy grandes, entendiéndose que los primeros son siempre más altos. En la primera categoría, los terrenos vacantes del barrio privado Los Tipales cuestan 6 veces más en el mercado (6 USD el m² catastral y 37 USD el m² mercado).

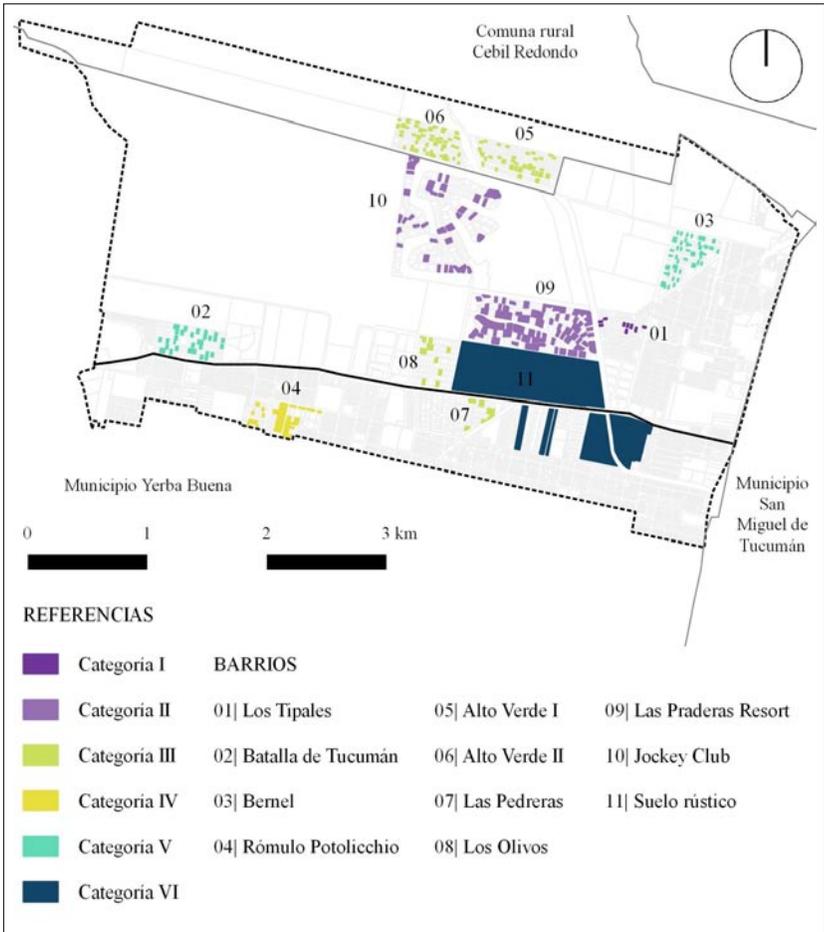
La segunda categoría corresponde a los countries más grandes del sector. En el caso de Las Praderas, cada unidad vale 10 veces más (15 USD el m² catastral y 152 USD el m² mercado, promedio) y las del Jockey Club cuestan 12 veces más (15 USD el m² catastral y 174 USD el m² mercado, promedio).

La tercera categoría concierne a tres urbanizaciones cerradas: country Las Pedreras, en el cual los terrenos valen 13 veces más (10 USD el m² catastral y 128 USD el m² mercado, promedio); barrio privado Los Olivos cuyas unidades cuestan 14 veces más (10 USD el m² catastral y 142 USD el m² mercado) y parcelas de los barrios cerrados Alto Verde I y II, con valores 16 veces mayores (8 USD el m² catastral y 127 USD el m² mercado, promedio).

A partir de aquí, en las siguientes categorías las diferencias entre el valor catastral y los precios de mercado se acrecientan de manera abrupta y dispar. Esto se debe a que dichos terrenos vacantes se emplazan en loteos privados de perímetro abierto y por lo tanto, permiten otros usos además del residen-

cial. En la cuarta categoría las parcelas del loteo Rómulo Potolicchio cuestan 30 veces más (4 USD el m² catastral y 120 USD el m² mercado, promedio).

Figura N° 3. Variación entre los precios de mercado y valores catastrales por m²



Fuente: Elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica [capas vectoriales], por Dirección General de Catastro, 2020.

En la quinta categoría se observa que los terrenos vacantes en el barrio Batalla de Tucumán cuestan 40 veces más (2 USD el m² catastral y 80 USD el m² mercado, promedio) mientras que, en el barrio Bemel 43 veces más (2 USD el m² catastral y 87 USD m² mercado).

Las mayores diferencias se presentan en la sexta categoría compuesta por los grandes predios de suelo rústico del sector, los cuales valen 131

veces más en el mercado (2 USD el m² catastral y 262 USD el m² mercado, promedio).

Por último, para poder comprender, en mayor profundidad el comportamiento de los precios de mercado se realiza un análisis de tipo cualitativo el cual tiene como objetivo identificar algunas de las estrategias que utilizan los promotores inmobiliarios para maximizar sus beneficios

A partir del trabajo de campo y de las publicaciones que ofrecen oportunidades de inversión en el sector, se observan algunas características particulares. En primer lugar, las estrategias de marketing que se utilizan para la venta de una urbanización nueva son únicamente locacionales, es decir hacen hincapié en la proximidad a centros de interés.

Varias publicaciones definen al sector como “la zona de mayor desarrollo de Yerba Buena”, cuyos lugares más nombrados son: la avenida Presidente Perón, el country Jockey Club, los centros de abastecimiento y consumo y las excelentes vistas hacia el cerro San Javier.

Además, la difusión sólo se realiza en redes sociales y páginas afines, con eslóganes abstractos (Figura N° 4). Por ejemplo, una publicación disponible en el sitio web Zonaprop⁵ difunde:

Excelente lote en venta Alto Verde III. Lote central, de 390 m² ubicado en la manzana I. Orientación este-oeste.

Emprendimiento con gran potencial y excelente proyección a futuro, avalado por los ya concluidos Alto Verde I y II.

Figura N° 4. Publicaciones de terrenos en venta en el sector



Fuente: Adaptado de Publicaciones de Alto Verde III [fotografía], por Terra Propiedades, 2020, (<https://www.terra-propiedades.com>); Inversión Segura de Negocios, 2020; Pombo & Petracca, 2019 y Cazela Brokers, 2019, (<https://www.zonaprop.com.ar>).

Estas imágenes se utilizan cuando los promotores inmobiliarios comienzan la venta en pozo, algunas veces con posibilidad de financiamiento, como se observa en la siguiente publicación disponible en el sitio web Icasas⁶:

Venta Lotes en Alto Verde IV, Yerba Buena. Precios sujetos a ubicación del lote. Superficie total: 450 m².

Apta Financiación: 70% de anticipo y el saldo en 6 cuotas ajustadas al dólar Banco Nación.

Entregas a partir de diciembre 2021.

Cabe aclarar que esta urbanización, no aparece en los análisis anteriores ya que actualmente continúa siendo suelo agrícola productivo. Además, este nuevo emprendimiento hace referencia a Yerba Buena, a pesar de pertenecer a la comuna rural Cebil Redondo, esto se debe a que dicho municipio se considera más selecto socialmente y por lo tanto, más atractivo para el mercado.

Estas ventas anticipadas evidencian que los nuevos emprendimientos no cumplen previamente, con las exigencias y requisitos municipales necesarios para tramitar la aprobación de un proyecto de este tipo como la construcción de infraestructura, apertura de calles, mensura de los terrenos loteados, etc. Por lo tanto, las escrituras de los mismos, sólo son entregadas a los propietarios cuando la venta de terrenos en la urbanización se completa, prácticamente en su totalidad, y la propiedad horizontal (en adelante PH) puede constituirse e inscribirse como tal.

La compra de lotes, en estas circunstancias, tiene una variación en los precios de mercado: los primeros terrenos valen hasta 50% menos. Por ejemplo, un terreno en Alto Verde III (actualmente en construcción) vale 79 USD el m², en cambio en Alto Verde I y II (consolidados) el metro cuadrado vale 127 USD.

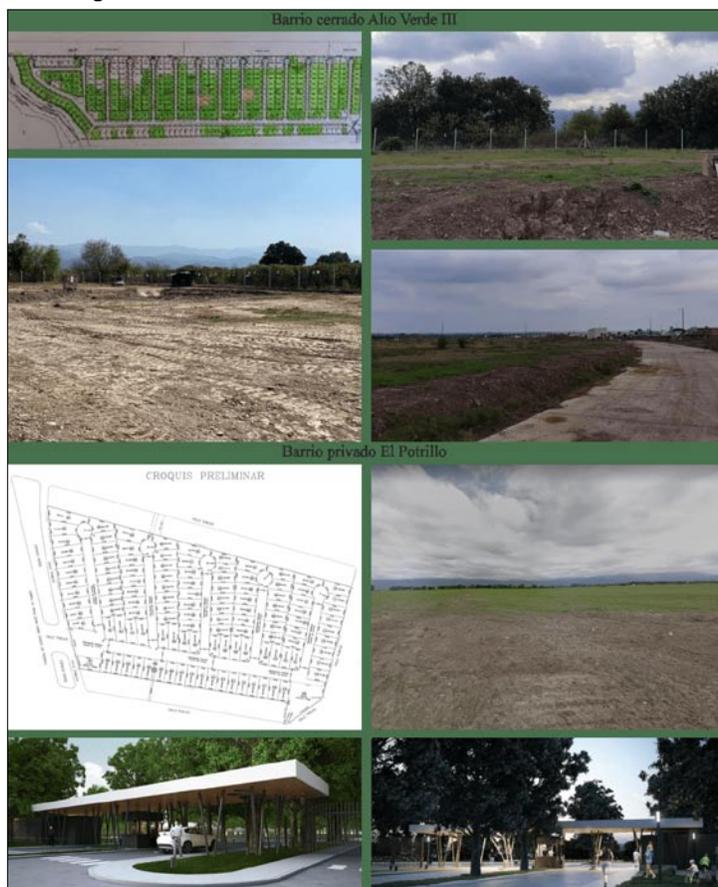
En las visitas realizadas a estas urbanizaciones se observan grandes predios, a veces sin cerca perimetral, sin equipamiento, ni amojonamiento de mensura lo que dificulta la identificación de la parcela que se compra. Por esta razón, los promotores inmobiliarios utilizan un croquis preliminar de la urbanización como complemento para poder ejecutar la venta (Figura N° 5).

Al no estar aprobado el proyecto del loteo, las primeras construcciones en dichos emprendimientos se realizan de manera informal y, por lo tanto, no abonan el impuesto catastral que corresponde, ni los permisos municipales de construcción. Todos estos gastos se difieren hasta el completamiento y constitución del PH.

Las urbanizaciones tampoco cuentan con obras civiles de protección necesarias para la salvaguarda de riesgos ambientales, sobre todo para la escorrentía de aguas superficiales (inundación) que es importante al

tratarse de suelo en zona pedemontana con importantes pendientes y desniveles. Muchas veces estas obras deben realizarlas el Estado ex post, como en el caso del country Las Pedreras, cuando en el año 2015 sufrió una inundación.

Figura Nº 5. Urbanizaciones cerradas del sector en construcción



Fuente: Adaptado de Publicaciones de venta de terrenos [fotografía], por Iramain & Bugeau Inmobiliaria, 2020; Gustavo Terán Propiedades, 2020, (<https://www.zonaprop.com.ar>) y Aguirre Vázquez Arquitectos, 2015, (<http://wikimapia.org>).

Las condiciones de habitabilidad (accesibilidad y dotación de infraestructura) son reclamadas al municipio luego de la construcción y ocupación de la urbanización. Por lo tanto, es el Estado el que corre con los gastos y no el promotor inmobiliario, que, con esta omisión, maximiza sus beneficios.

Reflexiones finales

A partir de los análisis llevados a cabo, se observan disparidades en los valores de mercado. Por un lado, se detecta que la venta del terreno con financiamiento eleva el precio por m² respecto al pago en efectivo, esto se ve reflejado sobre todo en las publicaciones de venta de lotes que pertenecen a una misma urbanización cerrada.

Por otro lado, en los lotes vacantes de perímetro abierto, la disparidad de precios se presenta según la aptitud de uso, es decir, que el precio depende de las posibilidades de construcción. Si el terreno posee dimensiones pequeñas, y se encuentra en un loteo de vivienda individual privada, su precio por m² es mucho menor comparado con los predios, de mayores dimensiones, que permiten la construcción de grandes emprendimientos. Además, se evidencia que la compra de estos últimos se encuentra sujeta al interés de los grandes desarrolladores.

Se observa que la variación entre la valuación catastral y los precios de mercado presenta situaciones muy heterogéneas, de un mínimo de 7 a un máximo de 131 veces para esta última. Esta brecha demuestra que los precios de mercado se encuentran sobrevalorados y los valores catastrales subvalorados.

Esto se debe a la diferencia con la que reacciona cada uno frente a los cambios producidos por el desarrollo urbanístico. Mientras el mercado inmobiliario incorpora y adecúa su oferta rápidamente a las dinámicas condiciones contextuales, con comportamientos proactivos y cambiantes, el Estado actúa lenta y reactivamente.

En relación con el dinamismo del mercado, se observa que los promotores inmobiliarios maximizan sus beneficios a partir de la informalidad, que les permite reducir los costos de m², ampliando la oferta a otros sectores. Para ello, se compran grandes predios en localizaciones periféricas, adyacentes al perímetro metropolitano, y próximas a otros emprendimientos de mayor prestigio.

El contexto informal en el que se realizan estas operaciones llega a un extremo que linda con la ilegalidad. La venta en pozo, cuya titularidad se obtiene a largo plazo, con una publicidad engañosa que apela a imágenes abstractas y utópicas, que sólo puede realizarse a través de canales “no oficiales” como el boca a boca y las redes sociales.

El Estado posee instrumentos de gestión del suelo, uno de ellos es el impuesto inmobiliario, calculado a partir de la valuación catastral, la cual presenta falencias. En primer lugar, se observa que la Dirección General de Catastro, actualiza, anualmente, el aumento del tributo catastral a través de un porcentaje inflacionario genérico (en pesos) y si hubiere proyectos aprobados, modifica la base parcelaria para incorporarlos. Si este no es

el caso, la institución sólo revalúa los terrenos que cambian de uso cada cinco años aproximadamente, cuyo objetivo principal es ejecutar multas de regularización. Por ello, los promotores inmobiliarios aprovechan esta lentitud para realizar sus emprendimientos tributando como terrenos baldíos durante su promoción y construcción.

Además, se detecta que el suelo vacante se categoriza como urbano baldío sin mejoras y por ello su valuación es baja (de 1 USD a 4 USD el m²). Sin embargo, estos mismos terrenos son los más cotizados y codiciados para el mercado inmobiliario cuyos valores oscilan entre 80 y 221 USD el m². Esta disyuntiva se exagera en tanto la valuación catastral se realiza y actualiza en pesos argentinos, mientras que los precios de mercado se actualizan en dólares.

Como reflexión final cabe destacar que las condiciones en las que se produce el desarrollo del suelo urbano, que repercute exacerbando las asimetrías socio espaciales en la conformación final de la ciudad, no podría producirse sin la “falta de control del proceso” de producción de suelo urbano por parte del Estado. Esta “debilidad estatal” en el rol de contralor “de dicho proceso” redunda claramente en beneficio del promotor inmobiliario que aprovecha estas “ausencias” para maximizar sus beneficios.

Referencias bibliográficas

- Abramo, Pedro. (2012). La ciudad comfusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE (Santiago)*, 38(114), 35-69. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>
- Ciccoella, P. (2012). Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 9-21.
- Cichero, P. (2021). *Mercantilización del suelo a partir de la obra pública y su incidencia en la conformación socioespacial del Área Metropolitana de Tucumán. Una aproximación a las plusvalías urbanas*. (Tesis doctoral). Doctorado en Arquitectura. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán, Argentina.
- Cichero, P. y Gómez López, C. (2017). Cambio de uso del suelo por la obra pública. Avenida Presidente Perón, en Tucumán. *Revista PENSUM*, 3(3), 1-21. Recuperado de <https://revistas.psi.unc.edu.ar/index.php/pensu/article/view/19018/18935>
- Cravino, M. C. (2018). *La ciudad (re)negada. Aproximaciones al estudio de asentamientos populares en nueve ciudades argentinas*. Buenos Aires: Ediciones UNGS.
- Cuenya, B. (2006). Grandes proyectos como herramientas de creación y captación de plusvalías urbanas. Proyecto Puerto Norte, Rosario. *Medio Ambiente y Urbanización*, 65, 81-108. Recuperado de http://www.ceur-conicet.gov.ar/archivos/publicaciones/GPU_en_Medio_Ambiente_y_Urbanizacion.pdf
- De Mattos, C. A. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(42), 24-52. Recuperado de <https://doi.org/10.1590/15174522-018004202>
- Delgado, M. (2010). *La ciudad mentirosa. Fraude y miseria del “Modelo Barcelona”* (2da ed.). Madrid: Catarata.

Gómez López, C., Cuozzo, R. L. y Boldrini, P. (2015). Impactos de las políticas de vivienda en el Área Metropolitana de Tucumán, Argentina. 2003-2013. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 19(19), 153-178. Recuperado de <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/view/858>

Gómez López, C.; Albornoz, L. y Cichero, P. (2018). El impacto de las políticas públicas en la expansión urbana. El caso de Las Talitas en el área metropolitana de Tucumán y Alto Comedero en el aglomerado Gran San Salvador de Jujuy (Noroeste Argentino). Ponencia presentada en la 8° Conferencia Latinoamericana y Caribeña de Ciencias Sociales. *Las luchas por la igualdad, la justicia social y la democracia en un mundo turbulento*. CLACSO, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad Nacional de Buenos Aires. Recuperado de https://www.clacso.org.ar/conferencia2018/presentacion_ponencia.php?ponencia=2018411164354-5993-pg

Jaramillo, S. (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2a ed.). Bogotá: Ediciones Uniandes.

Jaramillo, S. (2017). El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas. *Territorios*, 2, 107-129. Recuperado de <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5689>

Martínez Toro, Pedro Martín (2015). La producción del espacio en la ciudad latinoamericana. El modelo del impacto del capitalismo global en la metropolización. *Hallazgos*, 12(23), 211-229. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=413838649010>

Plumeto, M. (2019). *Política e instrumentos de gestión del suelo* [Material del aula]. Córdoba: Maestría en Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.

Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60. Recuperado de <https://www.scielo.br/pdf/cm/v16n31/2236-9996-cm-16-31-0037.pdf>

Reese, E. (2006). La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. *Medio Ambiente y Urbanización* 6, 3-22. Recuperado de <http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/La%20situacion%20actual%20de%20la%20gestion%20urbana%20y%20la%20agenda.%20Reese.PDF>

Reese, E. (2014). Construcción del territorio, mercado y política. La experiencia de la ley de hábitat popular en la Provincia de Buenos Aires. En D. Gargantini (comp.). *Hábitat, acceso al suelo y financiamiento. Experiencias alternativas de producción socio-habitacional* (pp. 13-17). Córdoba: Asociación Vivienda Económica. Recuperado de https://www.ceve.org.ar/documentos/Habitat_acceso_suelo_financiamiento.pdf

Reese, E. (2019). *Política e instrumentos de gestión del suelo* [Material del aula]. Córdoba: Maestría en Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.

Schiavo, E. y Gelfuso, A. (2018) Urbanismo de mercado. Las ciudades latinoamericanas y el neoliberalismo realmente existente. *Cadernos Metrópole*, 20(42), 423-442. Recuperado de <https://www.scielo.br/pdf/cm/v20n42/2236-9996-cm-20-42-0423.pdf>

Smolka, M. O. y Mullahy L. (2013). *Políticas de suelo urbano. Perspectivas internacionales para América Latina*. Estados Unidos: Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/politicas-de-suelo-urbano-full.pdf>

Vasilachis de Gialdino, I. (2006). *La investigación cualitativa. Estrategias de investigación cualitativa*. Barcelona: Gedisa.

Notas

- 1 Arquitecta FAU-UNT. Doctora en Arquitectura FAU-UNT. Becaria posdoctoral CONICET. Docente Auxiliar graduado de Teoría de la Arquitectura, La vivienda social y PPA Casas comunitarias Darío

Santillán FAU-UNT. Integrante del Centro de Estudios del Territorio y Hábitat Popular FAU-UNT.

- 2 Arquitecta FAU-UNT. Especialista en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente UPV-UNT. Doctora en urbanismo UPV. Directora del Centro de Estudios del Territorio y Hábitat Popular FAU-UNT. Docente investigadora categoría I. Profesora Titular de Teoría de la Arquitectura y electivas. Directora del Doctorado en Arquitectura FAU-UNT, docente en carreras de posgrado.
- 3 Los precios de mercado se obtienen de las siguientes plataformas web: <http://www.ar.bebuu.com/>; <http://www.bienesraicestuc.com.ar/>; <https://www.norurbana.com.ar/>; <https://www.yumblin.com/>; <http://www.urbannetwork.com.ar/>; <http://www.garciapintopropiedades.com.ar/>; <https://www.olx.com.ar/>; <https://www.casas.mitula.com.ar/>; <https://www.cazelabrokers.com.ar/>; <https://www.buscainmueble.com/>; <https://www.inmoplus.com.ar/>; <https://www.inmuebles.clarin.com/>; <https://www.aybarpropiedades.com/>; <https://www.properati.com.ar/>; <https://www.inmuebles.lagaceta.com.ar/>; <https://www.icasas.com.ar/>; <https://www.zonaprop.com.ar/>; <https://www.facebook.com/marketplace/>; <https://www.argenprop.com/>; <https://www.inmoclick.com.ar/>; <https://www.mercadolibre.com.ar/>; <https://www.veronicabarbero.com.ar/>; <https://www.casas.trovitargentina.com.ar/>; <https://www.buscador.reporteinmobiliario.com/>; <https://www.inmobiliariademajo.com.ar/>; <https://www.parthenoninmobiliaria.com/>.
- 4 <https://www.cronista.com/>
- 5 <https://www.zonaprop.com.ar/>
- 6 <https://www.icasas.com.ar/>