



## **VOLATILIDAD DEL CAPITAL Y LAS NUEVAS CONCEPCIONES DEL VALOR DEL SUELO URBANO EN LAS CIUDADES INTERMEDIAS**

Beatriz Dillon\* – Beatriz Cossio\* – Leticia García\* – Daila Pombo\* – María  
Gabriela Sardi\* – Claudia Lausirica\* – María Lucrecia Filomía\*

### **Resumen**

Las lógicas tradicionales que influyen en la fijación del valor del suelo urbano se han visto modificadas, en los últimos tiempos, por las múltiples dinámicas que ocurren en las ciudades intermedias. El crecimiento de la población y la expansión territorial de estas ciudades, y los cambios en las concepciones del sector inmobiliario, las propuestas de los desarrolladores y los componentes perceptivos de la demanda conforman un mercado heterogéneo e imperfecto.

A la teoría tradicional de valor del suelo se suman aquellas vinculadas con aspectos hedónicos que otorgan valor simbólico de acuerdo a un entramado complejo de aspectos psicosociales y económicos. En la fijación de precios se conjugan la disposición a pagar por parte de los consumidores y la valoración que se hace de las características particulares del inmueble, así como el estatus socioeconómico y las bondades del entorno geográfico-paisajístico en el que se ubica.

**Palabras clave:** Suelo urbano, Valor simbólico, Bienes inmobiliarios, Fragmentación territorial

\* Departamento de Geografía. Instituto de Geografía. Facultad de Ciencias Humanas. Universidad Nacional de La Pampa

## **PATRIMONIAL VOLATILITY AND NEW CONCEPTUALIZATIONS OF URBAN SOIL VALUE IN INTERMEDIATE CITIES**

### **Abstract**

The traditional systems of logic which have an impact on the value established for the urban soil have undergone change lately, due to the many dynamics taking place in intermediate cities. These cities' population growth and territorial expansion, as well as the changes in the way the real estate sector is conceived, the developers' proposals and the demand's perceptive components all make up an imperfect, heterogeneous market.

Added to the traditional soil value theory are those theories related to the hedonistic aspects that grant symbolic value according to a complex psychosocial and economic structure. When fixing prices, consumers' payment disposition and the assessment of certain characteristics of the property, as well as the socio-economic status and the beauties of the geographical-scenic surroundings in which it is located are all combined.

**Key words:** Urban soil, Symbolic value, Real property, Territory fragmentation

### **Consideraciones iniciales<sup>1</sup>**

El proceso de globalización ha provocado una serie de transformaciones que se evidencian claramente en las ciudades metropolitanas, como una excesiva fragmentación territorial, y desigualdades sociales y polarización social acentuadas. Globalización y metropolización aparecen así como dos procesos asociados y son los responsables de una serie de mutaciones o transformaciones visualizadas no solamente en la morfología de las ciudades sino también en la construcción de espacios de participación y de ciudadanía.

A la luz de las transformaciones acaecidas en las últimas décadas, el pasaje de un sistema de producción fordista a un sistema de producción flexible afectó sustancialmente la dinámica de reproducción y acumulación del capital –desarrollada a ritmos temporales acelerados– y provocó innumerables cambios en la producción y consumo del espacio urbano. La aceleración de

la acumulación del capital manifestó un extraordinario despliegue materializado a través de artificializaciones como edificaciones, infraestructuras y equipamientos urbanos, que acentuó la fragmentación y jerarquización del territorio, con la consecuente segregación del tejido social y de los usos del suelo urbano.

Los impactos de la velocidad de los procesos globales y sus consecuencias no sólo son aplicables a las grandes metrópolis sino que se hacen cada vez más visibles en las ciudades de rango intermedio, en las cuales dicha dinámica se materializa de manera similar y exige decisiones que inciden notablemente en la organización del territorio.

El capital está anclado en el territorio a través de infraestructuras físicas que facilitan su movimiento y circulación. Por su parte, el capital financiero e inmobiliario está representado en el accionar de los propietarios de la tierra urbana y de los promotores inmobiliarios, los que inducen una lógica de mercado tendiente a diferenciar, por un lado, áreas articuladas, valorizadas y dinámicas y, por otro, áreas marginadas, desestructuradas y debilitadas. Para propiciar la radicación de inversiones se produce una competitividad entre los territorios que profundiza los desequilibrios interregionales e intralocales.

En el curso del siglo XXI, tanto en las grandes ciudades como en las intermedias, los cambios tecnológicos, económicos y sociales han dado lugar a una reconfiguración de los espacios urbanos; en ese marco, el capital privado, vehiculizado a través de los desarrolladores o promotores inmobiliarios, adquirió un protagonismo inusitado. En ese contexto, las ciudades intermedias pugnan por redefinir su posicionamiento con el fin de brindar condiciones mínimas para el asentamiento de nuevas inversiones<sup>2</sup> que se manifiestan en formas espaciales diferenciadas, lo que remarca las polaridades sociales<sup>3</sup>.

El crecimiento de la urbanización y el aumento de la concentración económica, social, política y del poder de la información se traducen en una valorización o depreciación del suelo urbano, el cual está relacionado íntimamente con el habitar<sup>4</sup>, y su uso y valoración dependen de las expectativas que tengan los consumidores en un período determinado.

Las conceptualizaciones en torno a la formación de valores del suelo en las ciudades intermedias señalan una preocupación central en numerosos estudios urbanos a raíz de que, históricamente, estos procesos han sido especialmente relevantes y profusamente estudiados en las ciudades metropolitanas.

Actualmente, los factores y las prácticas de los actores y agentes sociales dependientes de los mecanismos financieros y comerciales que inciden

en la reproducción del capital urbano, en las ciudades intermedias, están siendo objeto de investigación debido a que, si bien son movidos por fuerzas generales –estructurales–, presentan particularidades que impactan de manera desigual tanto en la reconfiguración de dichos espacios como en las representaciones y en las prácticas que generan en los grupos sociales que intervienen en el proceso.

Tal el caso de la ciudad de Santa Rosa, capital de la provincia de La Pampa, que con aproximadamente 100.000 habitantes manifiesta una expansión urbana que, a modo hipotético, creemos que se ha planteado como reproductora de varios de los procesos globales con especificidades locales que surgen de su dinámica<sup>5</sup>.

## **Breves referencias teóricas: la globalización y los procesos asociados a los valores del suelo urbano**

La reestructuración económica, política y social devenida en las últimas décadas modifica intensamente los territorios, especialmente la dinámica intraurbana e interurbana, dado que las ciudades constituyen el punto inicial de los movimientos económicos y garantizan la producción y reproducción del capital. Estos procesos delinearán claras diferenciaciones en los modos de vida, en el uso de los recursos, en las relaciones sociales y en las prácticas políticas y culturales que se adoptan. La incidencia del poder económico, su volatilidad y dinamismo, permiten la reconfiguración de los espacios en tiempos demasiado breves. Desde la década del '70, y especialmente después de 1973<sup>6</sup>, se impusieron nuevas lógicas que fueron modificando el modelo económico, el rol de los agentes de decisión y las condiciones del mercado, con el consecuente efecto diferencial sobre los actores sociales y los espacios geográficos, independientemente de su escala y localización.

Las áreas metropolitanas y ciudades de todo el mundo absorben estos cambios acelerados que propician una diversidad socioterritorial manifiesta en una fragmentación sociocultural y económica.

Según Danilo Veiga, las ciudades son las que han procesado, más rápidamente, las transformaciones y las que han manifestado, más claramente, los impactos en el aumento de las desigualdades, la exclusión y la desintegración y segregación socioterritorial. Según el autor, *“Las fragmentaciones social y territorial no son una simple consecuencia de las desigualdades socioeconómicas, sino que son resultado de la diferenciación social en el*

*espacio y constituyen procesos que se retroalimentan y se manifiestan en la distribución de las clases sociales...*" (Veiga; 2005a: 53).

Posteriormente a la crisis capitalista de 1973, se producen innovaciones importantes en los países de mayor desarrollo económico; es la expansión del capital financiero un elemento crucial en las nuevas sinergias de su reproducción, que se expande en todo el planeta. En este marco, se generan mutaciones en las formas de organización empresarial, en las normas de competitividad, en la expansión/retracción de los mercados mundiales –en materia financiera y monetaria–, en el desarrollo de inversiones, en las estrategias de producción, que provocan cambios en las relaciones entre el capital y el trabajo, visibilizados en medidas de flexibilización de las actividades laborales, de liberalización de los mercados financieros y de la desregulación de las economías nacionales.

Según Saskia Sassen (1999:93), "*...las condiciones fundamentales que posibilitaron esta transformación fueron la apertura de los mercados nacionales mediante la desregulación; un flujo masivo de fondos hacia los mercados a través de la creciente participación de grandes instituciones financieras, especialmente las compañías aseguradoras, los fondos de pensión y los bancos de inversión...*", lo que dio como resultado una expansión masiva de los mercados financieros internacionales, principalmente en los años ochenta y que se acrecentó en las décadas posteriores.

Específicamente en Argentina<sup>7</sup>, los planes de ajuste y estabilización financiera propuestos por organismos internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial se basaron en medidas como la reforma tributaria, la disciplina fiscal, la reducción del gasto público, el tipo de cambio unificado y competitivo, la liberalización del mercado, las inversiones extranjeras directas, la desregulación y la privatización.

Simultáneamente, se desarrollan en las ciudades metropolitanas grandes obras urbanas mediante operatorias privadas en las cuales el capital despliega sus medios de producción, circulación y rentabilidad, lo que da lugar a la conformación de espacios jerarquizados, segmentados, fragmentados o fracturados, con diferentes niveles de apropiación y accesibilidad.

Los "desarrolladores" o "promotores" le asignan al sector inmobiliario y a la construcción un protagonismo inusitado, utilizando diversas formas de financiamiento para los emprendimientos, lo que implica un encarecimiento exacerbado del precio de la tierra urbana y reduce la posibilidad de acceso a la misma por parte de numerosos grupos sociales.

Se produce entonces una reestructuración y redefinición del espacio intraurbano, con una reasignación de funciones de las áreas centrales y nuevos criterios de localización de los equipamientos comerciales y de servicios, a partir de la importancia conferida a las actividades de ocio y de fomento del consumo.

La mayoría de los estudios recientes han demostrado que actualmente las ciudades concentran los servicios, actividades y equipamientos necesarios para facilitar la producción y reproducción del capital, y ejercen una atracción favorable a los intereses de los grupos económicos o las empresas que movilizan el capital. Las ciudades intermedias garantizan también condiciones mínimas, medios técnicos e informacionales para la expansión territorial del capital, las empresas y los grupos económicos (Spósito; 2006).

## Resignificación de las ciudades intermedias

Las ciudades intermedias desempeñan un rol relevante en el territorio –tanto a escala local como regional–, en cuanto se constituyen en centros de bienes y servicios especializados, o como nodos de múltiples intercambios sociales, económicos y culturales. Actúan, también, como articuladoras de flujos que conectan a las redes globales y regionales, y alojan distintos niveles de la administración de gobierno local y provincial, a través de los cuales se canalizan las diversas demandas de amplios sectores de la población. María Encarnação Spósito propone una comprensión de las ciudades medias relacionando dos vertientes analíticas; por un lado, los procesos de concentración y centralización económica conjugados con la mejoría y diversificación de los sistemas de transportes y telecomunicaciones, considerando las formas contemporáneas en que las actividades económicas de los diversos ramos comerciales y de servicios vienen organizándose espacialmente “...*como parte de un proceso de concentración económica que se acompaña de desconcentración espacial...*”; y por otro, las condiciones de competitividad que se desarrollan en las ciudades de porte medio para presentarse más rentables y propicias, y así recibir las inversiones que se desconcentran espacialmente (Spósito; 2006: 12).

En estas ciudades, la dinámica impuesta por los procesos globales de reproducción y acumulación del capital impacta de manera similar a como lo hace en las grandes metrópolis, pero exige decisiones de intervención en la organización del territorio acorde con sus particularidades. La necesidad de aplicar estrategias para propiciar la radicación de inversiones produce una competitividad entre estas ciudades para posicionarse con ventajas frente a la movilidad del capital. Estas inversiones modifican la estructuración del espacio intraurbano, como también las vinculaciones con su área de influencia, con otras ciudades

intermedias y con las áreas metropolitanas. Hacia el interior de estas ciudades ocurren fenómenos de transformación y cambios en distintos sectores, de modo de resultar atractivos para los emplazamientos de edificaciones, equipamientos y servicios que permitan la circulación y rentabilidad del capital.

La atractividad de las ciudades medias radica entonces en la creación de “...nuevos flujos, materiales e inmateriales, de capital y mercancías que reproducen nuevos signos, ideas, valores, contradicciones, discursos, entre otros.” (Sposito; 2006: 6).

La localización estratégica de muchas de las ciudades intermedias, en cuanto a las redes de transporte y comunicación, permite una mayor atracción hacia el entorno territorial de nuevos consumidores, lo que les asigna a las inversiones realizadas una mayor rentabilidad.

Si bien los factores globales mencionados impactan en todas las ciudades del mundo, independientemente de su tamaño y jerarquía, existen factores locales y rasgos particulares que generan situaciones diferenciales según los aspectos coyunturales que se analicen. En este sentido, se puede afirmar que el crecimiento y la expansión territorial de estas ciudades resultan de la interacción del accionar político del Estado con la dinámica del capital privado que influye en las formas, en las funciones, en las dinámicas de la inversión y del crecimiento de la ciudad. A su vez, esta situación incide en las preferencias de la demanda, tanto como modelador de las opciones habitacionales de los consumidores como del valor perceptivo que se le otorga al entorno, ya sea por sus condiciones socioeconómicas (resolución y valor arquitectónico de las construcciones previas), por el valor hedónico puesto sobre algunos componentes del paisaje urbano (árboles, cuencos de agua, desniveles en el terreno, etc.) y por la presencia de infraestructura y equipamientos que influyen sobre el valor (corredores de circulación de acceso a la ciudad, centros comerciales, culturales, entre otros).

Por lo tanto, se genera un círculo de reproducción del valor, en tanto éste aumenta o disminuye no sólo por las cuestiones propias del mercado sino y, sobre todo, por las condiciones previas del entorno del sector incorporado y el carácter simbólico otorgado a sus componentes, lo que acentúa las desigualdades y la fragmentación territorial y social del espacio.

## **Nuevas concepciones del valor del suelo urbano**

A la teoría tradicional de valor intrínseco y extrínseco del suelo<sup>8</sup>, se suman nuevas concepciones vinculadas con aspectos hedónicos<sup>9</sup> que le otorgan valor simbólico según los componentes perceptivos sociales de los habitantes.

La necesidad de alejarse de la ciudad hostil –no contenedora e insegura– y de tomar mayor contacto con elementos de la naturaleza ha contribuido a un cambio sustancial del valor referencial del suelo urbano. En la fijación de precios se conjugan, entonces, la disposición a pagar, por parte de los consumidores, y la valoración que se hace de las características particulares que el inmueble presenta, así como también del grupo socioeconómico que habita en él o de las *bondades* del entorno geográfico-paisajístico.

Los factores tradicionales de formación de valor del suelo obedecen a situaciones como la localización, las dimensiones, la normativa, la disponibilidad de equipamientos e infraestructura comunitaria y las características especiales que, en general, son únicas e irrepetibles. Es decir, cada inmueble urbano tiene condiciones únicas, lo cual es relevante al momento de la asignación de valor.

El valor del suelo es diferente en cada sector de la ciudad; en tanto constituye una mercancía y un bien de consumo no periódico, incluye de manera agregada el costo de reposición del capital, la fuerza de trabajo invertida –en caso de existir–, los servicios básicos incorporados y el excedente estimado en forma de ganancia para el propietario. A estos componentes básicos de la oferta se le suman, más recientemente, el denominado valor hedónico y aquel impuesto por las condiciones del entorno. Resulta cada vez más destacado el papel desempeñado por los desarrolladores inmobiliarios en el mercado de nuevos emprendimientos residenciales, encargados de compatibilizar las representaciones sociales con el valor de mercado de las ofertas residenciales.

En este caso, el sector inmobiliario opera como creador/recreador de imágenes y representaciones con el solo efecto de influir en las preferencias de los consumidores. La transformación del valor del suelo, *de recurso productivo a recurso escénico*, como elemento fundamental para construir la atraktividad, desencadena el aumento de la demanda por parte de sectores sociales en ascenso –o de clases medias-alta– ávidos de construir un estilo de vida alejado de los grandes centros urbanos (González Maraschio; 2007: 170).

Las imágenes recreadas se traducen en comportamientos exacerbados de ostentación sobre los valores pagados por los terrenos y sus edificaciones y determinan barreras –tan simbólicas como reales– entre los grupos sociales y las relaciones que entre ellos se generan. Se establecen, a decir de Danilo Veiga (2005a: 54), “*identidades territoriales*” que marcan áreas de desigualdad y propician conflictos entre los grupos que habitan en ellas.

Dentro de las valoraciones positivas se menciona también la cercanía a establecimientos comerciales, educacionales o de entretenimiento, y aquellas

de carácter simbólico que dan respuesta a significaciones y resignificaciones de los lugares. Francisco Núñez Cerda y Roberto Schovelín Surhoff (2002: 50) establecen factores condicionantes en el precio del suelo y mencionan la “...*microlocalización que mide características del barrio en que se encuentra el sitio y la macrolocalización que mide las características de la ciudad como la red de transporte, ubicación del sitio en la ciudad y accesibilidad al centro...*”.

El sector inmobiliario, a través de los desarrolladores/promotores, promueve la gestión privada del suelo con el fin de atraer capitales excedentes que puedan invertirse en la construcción, aun sufriendo, en muchos casos, las oscilaciones o vaivenes del mercado en cuanto a la sobrevaloración o subvaloración de los productos.

El contexto actual de ideas, discursos, modelos y necesidades de consumo resulta cada vez más funcional al proceso de reproducción y volatilidad del capital, y produce variaciones ostensibles en la estructuración del espacio urbano y en el uso y apropiación que los grupos sociales hacen de él.

De esta manera, se crean diferenciaciones abruptas entre áreas más valorizadas y otras desfavorecidas, con lo que se reproduce el modelo de inclusión-exclusión que fragmenta las ciudades en su morfología física y social.

## **Consideraciones particulares de una ciudad intermedia: Santa Rosa, La Pampa**

En el crecimiento y la expansión de ciudades intermedias –como el caso de Santa Rosa– se visualizan algunos aspectos relevantes que, a modo de generalización, componen el escenario actual. Ellos son:

- 1) El crecimiento vertical en las áreas centrales de la ciudad, con una consecuente densificación del uso del suelo, y el aumento desmedido de los alquileres en las zonas comerciales y financieras y del valor de los escasos terrenos disponibles o de los inmuebles a remodelar o reciclar. En este caso, se ponen en evidencia pautas de crecimiento en las que no necesariamente se requiere de la generación de nuevo suelo urbano, y el valor se fija a través de un iniciador previo (particular o inmobiliario) regulado por la ley de oferta y demanda. La fluidez de capitales y de oferta y demanda de propiedades y terrenos establece el valor comercial del suelo del centro de las ciudades. La disponibilidad de suelo en áreas de expansión no influye en la moderación de los precios en las áreas centrales de las ciudades, ya que el destino de los mismos –comercial, financiero o residencial y de esparcimiento– es diferencial.

2) La expansión territorial del área urbanizada impulsada por el crecimiento poblacional está condicionada por las limitantes naturales o artificiales del sitio.

3) Las condiciones socioeconómicas de los ocupantes previos generan un punto de partida para la fijación de valor.

4) La provisión de equipamiento e infraestructura y la accesibilidad a través de las vías de circulación –avenidas de circunvalación, autopistas, corredores urbanos– generan condiciones positivas para la fijación de valor en las áreas de expansión y valorizan áreas de crecimiento alejadas del centro de la ciudad. Los desarrollos inmobiliarios en estas áreas carecen, muchas veces, de una planificación previa en cuanto a la provisión de servicios sociales básicos, que son reclamados con posterioridad a la ocupación.

5) La publicidad vinculada al desarrollo inmobiliario de ciertos sectores de la ciudad produce valoraciones positivas o negativas previas a efectos de la fijación del valor. En este caso, el recurso escénico y el valor hedónico adquieren relevancia e imponen valores inusitados e impensados en la expansión de las ciudades intermedias.

6) La expansión territorial a causa de la adquisición de suelo por parte del Estado, para el emplazamiento de conjuntos de viviendas sociales, genera un valor atípico, por la escasa disponibilidad de grandes extensiones para la construcción de viviendas masivas, y conlleva una desvalorización inmediata del entorno a causa de la percepción del resto de los habitantes de la ciudad. La generación de áreas de poblamiento masivo *pionero* produce conflictos vinculados con la construcción de las relaciones sociales y la necesidad de constituir una comunidad, sumados a la homogeneidad paisajística, aportada por soluciones habitacionales con un diseño arquitectónico uniforme, de dudosa calidad constructiva y de los materiales utilizados. En este caso, la expansión territorial no tiene relación directa con las condiciones de mercado sino con la política de adjudicación de viviendas.

7) La aparición de asentamientos *illegales* en áreas de expansión y tierras de origen fiscal, producto de la pobreza y la exclusión urbana. Estas *valorizaciones* del suelo tienen la particularidad de que están desligadas de la lógica del mercado inmobiliario, del capital financiero y de la intervención del Estado –por lo menos en los inicios de la ocupación–, ya que responden a estrategias de supervivencia de los grupos excluidos.

De estos aspectos, detectados en la ciudad de Santa Rosa, se deduce que las ciudades intermedias reúnen las condiciones que propician la radicación del capital inmobiliario, que se convierte en uno de los dispositivos

básicos de las nuevas estrategias de reproducción social. Esta situación se manifiesta en la modificación de la fisonomía de los lugares, el surgimiento de nuevas centralidades y la expansión/retracción del mercado del suelo urbano, con las consecuentes transformaciones operadas en los distintos sectores de la ciudad.

La dinámica del mercado inmobiliario permite además inducir la provisión de infraestructura y equipamientos en la periferia y en áreas poco consolidadas de la ciudad, para aumentar o intensificar los valores de los inmuebles, diferenciando áreas de alto valor e intenso desarrollo inmobiliario y otras desvalorizadas con entornos de baja receptividad.

El Estado también actúa como factor interviniente y tiene sus implicancias en el territorio. Por un lado, como un fuerte consumidor de tierra urbana interesado en la adquisición de grandes superficies destinadas a la construcción de viviendas sociales y, por otro, ejecutando proyectos e intervenciones en la infraestructura y equipamientos públicos. La escasez de tierras disponibles para resolver conjuntos masivos dentro de las áreas con accesibilidad a los servicios públicos muchas veces genera una sobrevaloración del valor de compra oficial.

## **Valores construidos y volatilidad del capital inmobiliario en Santa Rosa**

Según Pierre Bourdieu (1990), toda elección residencial, independientemente del grupo social que la adopte, implica una serie de valoraciones y decisiones que la convierten en una práctica que no sólo refleja la experiencia previa sino que también involucra sentido de valor ante una necesidad inmediata o con proyección de futuro. Por ende, toda estrategia residencial no depende solamente de una variable económica sino que incorpora un complejo proceso atravesado por componentes simbólicos, que adopta algunos y desecha otros según los sentidos sociales que configuran el complejo mundo de los individuos y las sociedades.

Los cambios explicitados anteriormente han dado lugar a un estado de posmodernidad simbólica caracterizada por representaciones y prácticas sociales que se manifiestan, entre tantas otras, en nuevas estrategias residenciales desplegadas en los espacios urbanos y localizados, frecuentemente, en espacios contiguos e intersticiales entre la ciudad compactada y el área rural circundante.

La ciudad colectiva y contenedora de la modernidad se vio afectada por un proceso de reestructuración y resignificación de áreas, otrora *ignoradas* o carentes de *valor urbano*, debido a la importancia que generaba *vivir en el centro de la ciudad*<sup>10</sup>.

El cambio de estrategia consistió en la adopción de representaciones negativas sobre la ciudad tradicional –hacinamiento, estrés, vértigo– simultáneamente con la revalorización de las áreas alejadas, simbolizadas en aspectos de la calidad de vida, la tranquilidad y el contacto con la naturaleza<sup>11</sup>. Desde el punto de vista antropológico, estas concepciones se enmarcan en el campo imaginario-ideológico de algunos grupos sociales en ascenso que, subsumidos en la cultura del consumo, generan nuevas formas de valor postproductivista de los ambientes rurales o alejados del centro de la ciudad.

Las fuerzas globales impusieron renovadas formas de concebir “el modo de vida”, que se manifestó en las ciudades intermedias con la asimilación de problemas ocurridos en las grandes ciudades y de comportamientos similares con los dados en ellas. La percepción de la ciudad insegura y hostil se fue recreando, en las ciudades medias, a medida que se generaba su expansión poblacional y territorial, aunque recreando –de un modo más simbólico que real– realidades ocurridas en las grandes metrópolis.

Los cambios simbólicos adoptados se vincularon, también, con la reformulación de determinadas representaciones sociales en torno a la concepción de *lo rural y lo urbano* y de *lo natural* y del *mundo del cemento*, en tanto espacios y estilos de vida diferenciados.

Desde una perspectiva del imaginario ideológico y psicosocial, las estrategias de búsqueda personal del lugar de residencia y las nuevas lógicas del consumo inmobiliario provocaron la génesis de zonas residenciales alejadas del centro, en entornos rururbanos; aparecieron nuevas formas de percepción residencial basadas en la tranquilidad, el contacto con la naturaleza y la valoración del escenario paisajístico<sup>12</sup>.

Desde esta concepción, hogar y entorno se configuran como una unidad, a partir de la cual las viviendas se resuelven en amplios terrenos con predominio de áreas parquizadas y de relax (piscinas, solarium, quinchos con asadores, grandes galerías y zonas de encuentro). En este contexto, las relaciones de vecindad son concebidas, imaginariamente, como idílicas; la seguridad que imprime la pertenencia a un mismo grupo social genera representaciones basadas en la convivencia amena, el respeto por la privacidad y, sobre todo, la homogeneidad que otorga el compartir ciertos consumos comunitarios.

En el caso de Santa Rosa, en una de las áreas seleccionadas –“Villa Martita”, un barrio residencial de clase media ascendente– el valor de mercado de un lote de 15 x 35 m o de 17 x 30 m está entre 65.000 y 70.000 dólares. En este precio se hallan incluidos –además del valor intrínseco y extrínseco– el valor hedónico que le confiere el entorno socioeconómico, el recurso escénico circundante, el rápido acceso a la ciudad y la seguridad que ocasiona vivir entre un grupo de iguales<sup>13</sup>. Todos estos elementos se ponen en juego en la negociación entre consumidores y oferentes a la hora de fijar un valor de compra-venta.

Estos espacios residenciales ideales se asocian también a aspectos más tangibles, como la construcción de vías de acceso rápido a la ciudad, la provisión de elementos de consumo propios de la vida urbana y el desarrollo de la comunicación mediante redes (internet y telefonía celular) que acercan las distancias y generan seguridad en el nuevo medio residencial.

El surgimiento de nuevas zonas residenciales suburbanas en las ciudades intermedias, como la ciudad de Santa Rosa, está vinculado con la demanda de una elite de clase media ascendente (comerciantes, profesionales independientes, funcionarios) que adquirieron las representaciones creadas por el consumo y las prácticas impuestas por el mercado. Estas formas de urbanización provocan cambios en la morfología física y social, que acentúan la fragmentación del espacio urbano. Un ejemplo de ello son las urbanizaciones cerradas, los *countries* y los clubes de campo, que intentan reproducir factores percibidos de las grandes metrópolis en las ciudades intermedias (Dillon y Cossio; 2009). En estos casos, no es la inseguridad o la diferenciación social el factor emergente de las nuevas soluciones inmobiliarias, sino una forma de reproducir una situación más vinculada con la propaganda del desarrollo inmobiliario que con una necesidad concreta de resolución, ya que muchos miembros de esa elite poseen más de una vivienda.

En relación con el valor del suelo urbano, el crecimiento de las ciudades intermedias generó la necesidad –espontánea o planificada– de incorporar suelos *sin valor inicial de mercado*, que quedaron supeditados a las condiciones de la demanda sin un precio definido con anterioridad. En este caso, el establecimiento de un valor contingente puso en juego la interacción entre quienes se convierten en demandantes (con sus cargas simbólicas) y los oferentes (concedores de dichas cargas y del valor referencial que les otorgan). Según los testimonios recogidos, en estos casos se coloca un valor inicial referencial de la oferta, que se va ajustando a aquellos propuestos por la demanda de acuerdo a los componentes simbólicos que conforman el bien. Sobre esta base, en Santa Rosa adquieren valor las áreas intersticiales que

presentan elevaciones a causa de médanos fijos, montecillos de caldén o unidades aisladas de esta especie<sup>14</sup>, vistas panorámicas que incluyen desniveles en los terrenos y cuencos de agua, entre otras.

## Reflexiones finales

El crecimiento urbano, asociado a procesos políticos, sociales y económicos globales, contribuyó a modelar ciudades con fuertes contrastes sociales, que se evidencian en el valor de mercado del suelo urbano y en la materialización de dichas diferencias.

La fijación del valor del suelo en las ciudades intermedias se ha visto alterado por las dinámicas devenidas de la globalización y sus procesos asociados. La aplicación de modelos económicos de acumulación, en las últimas décadas, ha permitido poner el interés en áreas, equipamientos y redes que facilitan la circulación del capital, esencialmente el de tipo financiero.

En las grandes urbes, los desarrolladores/promotores inmobiliarios adquieren relevancia y el rol del Estado se ve cada vez más erosionado pero, en las ciudades intermedias, sigue siendo partícipe de relevancia –al menos más visiblemente–, ya que su accionar modifica las lógicas tradicionales del mercado, al operar como un importante comprador de tierra urbana para construir conjuntos habitacionales de vivienda social.

El sector inmobiliario y sus operadores despliegan estrategias y prácticas que han vehiculizado, en tiempos muy breves, una rápida producción y acumulación de capital invertido, pero con cierta inestabilidad o volatilidad. Por lo tanto, el estímulo a la atracción de capitales, en las ciudades analizadas, evidencia resultados que, en la mayoría de los casos, manifiestan la fragmentación y segregación de los sectores urbanos.

Nuevas concepciones sobre el valor del suelo urbano se incorporan a la teoría tradicional de valor. Los componentes perceptivos de valor desempeñan un rol predominante en un mundo donde la dinámica económica estimula una permanente reestructuración y recomposición de los espacios para reforzar la capacidad de reproducción del capital.

Aparecen, entonces, elementos simbólicos característicos de la post-modernidad: adquieren relevancia valores vinculados con la *individualidad*, *independencia*, *seguridad*, *calidad de vida* o contacto con la *naturaleza*, que son realizados por medio de una nueva estrategia residencial vinculada con la localización en las áreas intersticiales entre la ciudad consolidada y el medio rural como espacios ideales en los que recrear nuevas formas de ocupación

residencial. Este nuevo componente de valor, al que hemos denominado valor hedónico, no puede dejar de ser considerado al analizar las situaciones particulares de la expansión territorial de las ciudades de rango medio, en crecimiento.

En definitiva, el devenir del crecimiento de las ciudades analizadas se consolida con la generación de espacios fragmentados, segmentados y/o fracturados, en los cuales los operadores del capital y el Estado producen severas diferenciaciones y desigualdades en la apropiación, uso y valor del suelo urbano, con el consecuente impacto sobre los grupos sociales que lo habitan.

A su vez, teniendo en cuenta este estado de la cuestión, la gestión de los espacios urbanos por parte de los gobiernos locales debería tender a promover el desarrollo económico y social equitativo, para equilibrar las oportunidades de acceso a los servicios públicos y privados esenciales que contribuyan a mejorar las condiciones de vida de las poblaciones que residen en las ciudades.

## Bibliografía

- BAUMAN, Zygmunt (2007) *Vida de consumo*. Buenos Aires, Fondo de Cultura Económica.
- BELLET SANFELIU, Carmen y LLOP TORNÉ, Josep María (2004) "Miradas a otros espacios urbanos: las ciudades intermedias". En *Scripta Nova*. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. VIII, Nº 165, 15 de mayo de 2004, Universidad de Barcelona. Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-165.htm>.
- BORJA, Jordi y CASTELLS, Manuel (1997) *Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Madrid, Taurus.
- BORJA, Jordi (2003) *La ciudad conquistada*. Madrid, Alianza.
- BOTELHO, Adriano (2007) *O Urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário*. San Pablo, FAPESP.
- BOURDIEU, Pierre (1990) "Un placement de pére de famille". En *Actes de la recherche en sciences sociales*. Nº 81/82, pp. 6-33.
- CEPAL-NACIONES UNIDAS (2009) *La actual crisis financiera internacional y sus efectos en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile, CEPAL.
- CICCOLELLA, Pablo y MIGNAQUI, Iliana (2000) "Economía global y reestructuración metropolitana. Buenos Aires: ¿ciudad global o ciudad dual del

- siglo XXI?”. En *Cuadernos del CENDES* (Centro de Estudios del Desarrollo de la Universidad Nacional de Venezuela). Año 17, N° 43, segunda época, enero-abril, pp. 29-50.
- CUENYA, Beatriz; FIDEL, Carlos y HERZER, Hilda (coords.) (2004) *Fragmentos sociales. Problemas urbanos de la Argentina*. Buenos Aires, Siglo Veintiuno Editores.
- DILLON, Beatriz y COSSIO, Beatriz (2009) *Población y Ciudades. Dinámicas, problemas, localizaciones y representaciones*. Santa Rosa, EdUNLPam.
- DILLON, Beatriz, COSSIO, Beatriz y POMBO, Daila (2010a) “Valor del suelo urbano en una ciudad intermedia: La volatilidad del capital y sus resultados efímeros”. En: *XI Congreso Internacional Geocrítica*. Buenos Aires, Universidad de Buenos Aires. Disponible en: [www.eventos.filo.uba.ar/index.php/geocritica/2010/paper/view/536](http://www.eventos.filo.uba.ar/index.php/geocritica/2010/paper/view/536).
- DILLON, Beatriz, COSSIO, Beatriz; GARCÍA, Leticia; POMBO, Daila; SARDI, Gabriela; LAUSIRICA, Claudia y FILOMIA, M. Lucrecia (2010b) “Suelo Urbano y valor inmobiliario. Particularidades en ciudades intermedias”. Aceptado para su presentación en *XII Encuentro Internacional Humboldt*. La Rioja, septiembre 2010.
- FERRANDO CORELL, José Vicente (2008) *Valoración de inmuebles de naturaleza urbana*. Valencia, Universidad Politécnica de Valencia, Servicio de Publicaciones.
- GARCIA CANCLINI, Néstor (2004) *Diferentes, desiguales, desconectados. Mapas de la interculturalidad*. Buenos Aires, Gedisa.
- GONZÁLEZ MARASCHIO, Fernanda (2007) “Nuevos emprendimientos residenciales y construcción de lugares en un área de contacto rural-urbano. El caso del Partido de Cañuelas (PBA)”. En: ZUSMAN, Perla; LOIS, Carla y CASTRO, Hortensia (comps.) *Viajes y Geografías*. Buenos Aires, Prometeo, pp. 49-178.
- HARVEY, David (2004) *El nuevo imperialismo*. Madrid, Akal.
- HARVEY, David, (2007) *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid, Akal.
- HARVEY, David y SMITH, Neil (2005) *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona, Universidad Autónoma de Barcelona.
- LINDON, Alicia (2007) “La ciudad y la vida urbana a través de los imaginarios urbanos”. En: *Revista EURE*. Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, Vol. XXXIII, N° 99, pp. 7-16. Disponible en: [www.eure.cl](http://www.eure.cl).

- MONCLUS, Javier (1998) *Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas*. Barcelona, Humanitas.
- NUÑEZ CERDA, Francisco y SCHOVELIN SURHOFF, Roberto (2002) "Modelo de precio de suelo urbano en el Gran Concepción". En: *Revista de Ingeniería Industrial*. Concepción, Universidad de Bío Bío. Año 1, N° 1, pp. 47-58.
- PRÉVÔT SCHAPIRA, Marie-France (2000) "Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires". En: *Economía, Sociedad y Territorio*. Vol. II. N° 7, pp. 405-431.
- SANTOS, Milton (2000) *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción*. Barcelona, Ariel.
- SASSEN, Saskia (1999) *La ciudad global: Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires, Eudeba.
- SASSEN, Saskia (2007) *Una sociología de la globalización*. Buenos Aires, Editorial Katz.
- SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (2006) "O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica". En: *Anais do 5º Seminário Internacional de Estudos Urbanos*. Belo Horizonte, PUC-Minas.
- SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (2007) "Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista". En: *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona, Universidad de Barcelona, 1º de agosto de 2007, Vol. XI, N° 245 (11). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24511.htm>.
- TORRES RIBEIRO, Ana Clara (comp.) (2000) *Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores*. Buenos Aires, CLACSO, Colección Grupos de Trabajo: Desarrollo Urbano.
- VEIGA, Danilo (1999) "Las sociedades locales en el contexto de la globalización: estudio de casos en Uruguay". En: *EURE*. Santiago de Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile, Vol. 25, N° 74, pp. 71-82. Disponible en: [www.eure.cl](http://www.eure.cl).
- VEIGA, Danilo (2000a) *Sociedades locales y territorio en el escenario de la globalización*. Montevideo, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de la República.
- VEIGA, Danilo (2000b) "Notas para una agenda de investigación sobre procesos emergentes en la sociedad urbana". En TORRES RIBEIRO, A. C. (comp.) *Repensando la experiencia urbana de América Latina: cuestiones, conceptos y valores*. Buenos Aires, CLACSO.

## Notas

<sup>1</sup> En este artículo se esbozan algunas reflexiones, aún no concluyentes, resultantes de la ejecución del Proyecto de Investigación “Valor del suelo: diferencias socioeconómicas y significación/resignificación de áreas urbanas en la ciudad de Santa Rosa – Provincia de La Pampa” que se desarrolla en el marco del Programa Nacional de Incentivos a docentes investigadores, en el Instituto de Geografía de la Facultad de Ciencias Humanas de la Universidad Nacional de La Pampa. En el mismo se indagan los factores que influyen en la formación del valor del suelo urbano en las ciudades intermedias. En este avance, se pretende poner de relevancia algunas cuestiones vinculadas con los componentes perceptivos en la otorgación de valor en el marco de la globalización y de la reestructuración económica y política, que se dan en las ciudades en expansión.

<sup>2</sup> El Estado, como agente de marcada influencia en el mercado inmobiliario, incide activamente en la formación de valor del suelo, no solamente a través de sus acciones y reglamentaciones, sino también mediante la ejecución de infraestructura y equipamientos de uso colectivo, la refuncionalización o revitalización de sectores urbanos, el fraccionamiento para la construcción de viviendas sociales, entre otras acciones. Este es otro de los puntos desarrollados en nuestra investigación, que no es analizado en esta publicación.

<sup>3</sup> En un contexto de crecimiento de las ciudades, los procesos de fragmentación urbana, caracterizados por distintas posibilidades de utilización del espacio y por los valores diferenciales del suelo, favorecen la aparición de fenómenos de exclusión social como la marginalidad urbana –materializada en asentamientos precarios e ilegales– así como, de manera antagónica, el surgimiento de urbanizaciones cerradas y complejos residenciales destinados a grupos de clase media ascendente. De esta forma, tanto el espacio periurbano como el suburbano presentan procesos de fragmentación espacial y segregación social, altos niveles de conflictividad, competitividad y usos del suelo totalmente incompatibles.

<sup>4</sup> Turner (1976) establece la diferencia entre los términos en inglés *housing* y *to house*. En el primer caso, se trata de designar un producto de acuerdo a su valor de mercado o valor intrínseco; con la segunda palabra, el autor designa el proceso o actividad de habitar haciendo referencia a los aspectos simbólicos como la frustración o la satisfacción, tanto con la vivienda como con el lugar donde ella se emplaza.

<sup>5</sup> La ciudad de Santa Rosa, capital de la provincia de La Pampa, tenía, según el Censo de 2001, 94.340 habitantes, cifra que se eleva a 101.987 si se

integra el aglomerado Santa Rosa-Toay. La expansión territorial de la ciudad presenta algunas limitantes físicas al crecimiento, como la Laguna Don Tomás, al oeste de la localidad; el Parque Industrial al sudoeste y el Aeropuerto al noreste. Los ejes de crecimiento se extienden: a) hacia el sudoeste sobre la arteria que une Santa Rosa con Toay; b) al oeste sobre la Ruta Nacional N°5 y sus alrededores; y c) al norte la Ruta Nacional N° 35. La expansión urbana ha comenzado a rodear las limitantes físicas mencionadas, que han quedado prácticamente encerradas dentro de la morfología urbana.

<sup>6</sup> La crisis capitalista internacional de principios de los años setenta canceló la prolongada fase de expansión económica de los años previos; se sustituyeron las políticas keynesianas y se propiciaron las condiciones para instaurar un modelo –neoliberal– caracterizado por cambios sustantivos en la vida social, política, cultural y de relaciones. El dominio del capital –financiero y especulativo– se constituyó en un instrumento primordial cuyos efectos recayeron, básicamente, sobre los sectores populares y algunos de clases medias (obreros y empleados), al dismantelar las estructuras del denominado Estado de bienestar y establecer el libre flujo de inversiones y del comercio de bienes y servicios, entre ellos el valor del suelo urbano. Simultáneamente, otros sectores se vieron beneficiados por las nuevas lógicas, lo que resultó en un proceso de polarización socioterritorial sin precedentes en la historia del capitalismo.

<sup>7</sup> En América Latina, y particularmente en Argentina, desde los años noventa, se plantearon escenarios cambiantes en los asentamientos, ciudades y procesos territoriales, como en las comunidades, individuos y grupos sociales. Dichos escenarios se manifestaron en el comportamiento del empleo, las nuevas tecnologías, la reforma del Estado, la descentralización, los cambios culturales, las nuevas pautas de consumo y la movilidad de la población (Veiga; 1999).

<sup>8</sup> La teoría clásica reconoce a los valores del suelo de orden intrínseco como aquellos que derivan de las características propias del terreno y los de orden extrínseco como aquellas externalidades que circundan al mismo, a las que debe agregarse el valor propio del funcionamiento del mercado. En este último se incluyen aspectos vinculados con la constitución geotécnica de los terrenos, que señala su capacidad portante y que se traduce en valor de acuerdo al uso y tipología edificatoria, al estado de conservación, a la posibilidad o no de uso efectivo inmediato y al máximo aprovechamiento de sus dimensiones físicas (Ferrando Corell; 2008). Otro elemento primordial lo constituyen las condiciones externas referidas a la dotación de servicios públicos en calidad y cantidad, la accesibilidad al centro de la ciudad, la infraestructura

básica y las condiciones socioeconómicas de los grupos que habitan las áreas circundantes. La externalidad física basa, también, los fundamentos de valor en otras cuestiones vinculadas con los servicios educativos y de salud, así como los comerciales, administrativos y los espacios de ocio, entre otros (Dillon *et.al.* 2010b).

<sup>9</sup> En trabajos publicados recientemente (Dillon *et.al.* 2010a), hemos definido el valor hedónico como una variable de análisis que incorpora cuestiones de la doctrina filosófica que privilegia la búsqueda de placer, tanto sea sobre la base del consumo, como por una actitud frente a la vida, aplicada a la fijación de valor simbólico al suelo urbano y sus componentes.

<sup>10</sup> Un hecho muy común en las ciudades intermedias es la localización en el centro de la ciudad de las viviendas de las familias más tradicionales, que ocuparon áreas cercanas a la plaza donde se concentran las actividades administrativas y comerciales.

<sup>11</sup> El proyecto de la modernidad, en el mundo y principalmente en Argentina, generó, en los grupos tradicionalmente urbanos, una percepción del campo vinculado con el retraso, el aislamiento sociocultural, la falta de desarrollo individual y la carencia de servicios elementales básicos. Esta situación se modifica con el advenimiento de lo que hemos denominado posmodernidad simbólica.

<sup>12</sup> La inmediatez, la transitoriedad y la incertidumbre generada por la posmodernidad provocaron, en grupos de clases medias ascendentes, una nueva valoración del *lugar*, como ámbito de significación y apropiación sensorial, que se vio manifestada en una reacción nostálgica y de pertenencia con las áreas rurales, y traducida en una valoración positiva en tanto son consideradas como un espacio residencial idóneo para huir de la ciudad encerrada, agobiante y cargada de problemas. El entorno paisajístico rural ofrece una vida “aislada” y de “descanso”.

<sup>13</sup> Según los testimonios, el valor del suelo en Santa Rosa varía de acuerdo al concepto de marginalidad socioeconómica. En las zonas circundantes a la localización de los barrios de viviendas sociales, un terreno de 12 x 25 o de 12 x 30 metros cuesta entre 15.000 y 20.000 pesos, según los servicios que posea. En el área que rodea a la arteria que une Santa Rosa con la localidad de Toay, un terreno con caldenes tiene como valor de base referencial 30.000 pesos. En el centro de la ciudad no existen terrenos baldíos. Los inversionistas compran propiedades que luego son demolidas para nuevas construcciones –generalmente de propiedad horizontal–. En esta zona, los inmuebles “*están sobrevalorados con montos irrisorios: por un lote de 10 x 25 metros, pueden*

*llegar a pedir 180.000 dólares*", según la opinión de las inmobiliarias consultadas.

<sup>14</sup>Según los testimonios recogidos en las entrevistas a las inmobiliarias y a los propietarios de inmuebles en estas zonas, la existencia de un ejemplar de caldén añoso puede subir el valor del terreno entre 3.000 y 4.000 pesos, según la predisposición a pagar por parte del demandante, el patrimonio natural percibido y el precio de base puesto por el oferente.

Recepción: 13 de mayo de 2010. Aceptación: 7 de septiembre de 2010.