

REORDENAMIENTO URBANO Y VALOR DE LA TIERRA

**EL CASO DE LA
CIUDAD DE ROSARIO**

**XLVIII CONGRESO
NACIONAL
DE VALUACION**

**XXVII CONGRESO
PANAMERICANO
DE VALUACION**

**Monterrey, Nuevo León
México**

Noviembre 2012

Autor

Ing. ENRIQUE GERARDO BOSCH

Domicilio: Pago Largo N° 292 Rosario

CP 2005 LVF – Argentina

Email: ing_ebosch@yahoo.com.ar

TE +54 341 4555869 / 4472068 / 5033292

1.- INTRODUCCIÓN:

El normal crecimiento poblacional en las áreas centrales de las ciudades genera, normalmente, la radicación humana en zonas periféricas a este núcleo central.

Las exigencias originadas en las nuevas ordenanzas de política ambiental hacen que industrias que nacieron enclavadas en los centros urbanos deban trasladarse, relocalizándose en la periferia, pero generando superposición con el planteo antepuesto e incrementando el valor del suelo.

La incorporación al mercado inmobiliario de lotes vacantes en áreas centrales de la ciudad, no solo de los inmuebles pertenecientes a estas industrias que deben trasladarse sino también de grandes superficies ocupadas originalmente por talleres, vías ferroviarias, áreas portuarias, etc. y que, por políticas privatizadoras del estado, quedan ociosos al pasar estas empresas a manos privadas o deben relocalizarse, generan nuevas áreas disponibles para usos de vivienda o emprendimientos inmobiliarios.

Ante este planteo los códigos urbanos se ven en la necesidad de modificar sus esquemas, creando nuevas ordenanzas que reordenan el tejido urbano, readaptando la potencialidad edilicia de la tierra y la relocalización de los usos admitidos.

El planteo urbanístico, con nuevos esquemas de partición de la tierra, posibilitando o restringiendo el incremento de edificabilidad, permitiendo la reubicación de industrias en áreas rurales y la generación de espacios públicos provocan importantes variaciones en el valor de la tierra que son independientes de las variables sociales y económicas que las intervenciones políticas del gobierno generan en el mercado inmobiliario.

El presente trabajo describe la situación que estos planteos generaron en la Ciudad de Rosario y el resultado que los mismos provocaron en el valor de la tierra luego de 25 años de transformaciones urbanas.

Estos cambios monetarios tienen su origen en dos parámetros:

- a.- Las modificaciones que la Municipalidad realizó en el Código Urbano
- b.- Las obras que ejecutaron los urbanizadores en los nuevos espacios liberados a la comercialización.

La recalificación urbanística emergente de la modificación del Código Urbano generó variaciones en la forma de vida de los ciudadanos, quienes modificaron sus preferencias, generando incrementos en el valor de áreas que hasta ese momento se encontraban relegadas.

2.- UN POCO DE HISTORIA

Históricamente la ciudad de Rosario, que anecdóticamente no tiene fecha de fundación, tuvo su origen en el Pago de los Arroyos, una posta en el Camino Real que unía el Virreinato del Río de la Plata con el del Alto Perú.

Su límite este, el Río Paraná, se constituyó en uno de sus ejes de crecimiento debido a que la extensa y rica zona agrícola-ganadera que la rodea encontró en su puerto de aguas profundas, que permite el ingreso de barcos de ultramar, la salida de estos productos hacia el resto del mundo.

Hacia 1.871 la ciudad ya estaba definida y para 1.873 se delimitan cuatro zonas, la ciudad, los extramuros, la zona rural o suburbios y la zona baja o puerto.

La sanción de la “Ley de puertos” (1.888) origina en 1.890 el *Plan de Ensanche y Puerto*, que si bien no organiza el crecimiento de la ciudad prevee la extensión del puerto hacia el sur.

En 1.911 el arquitecto francés Joseph Bouvard es contratado y elabora un plan de reordenamiento urbano, extensión y embellecimiento de la ciudad.

En la década del 30 la ciudad fue denominada la Chicago argentina, dado que su bolsa de valores era referencial para el valor de los productos agrícolas.

La llegada de inmigrantes y marineros dio a la ciudad una impronta propia, las zonas portuarias, los ferrocarriles y las fábricas generaron en sus entornos barrios de gente trabajadora deseosa de estar cerca de sus lugares de trabajo.

El barrio “Pichincha” es un claro ejemplo de esta situación etnográfica, donde se mezclaban no solo diversas tipologías edilicias sino también las lenguas en los “conventillos”¹, “piringundines”² y “burdeles”³ regidos por las “madammas”⁴.

Dentro de este contexto se produjo el crecimiento social y económico de Rosario que recibió el lema de “la ciudad que creció por su propio esfuerzo”.

En 1.923 Alfredo Farengo, Ángel Guido y Carlos María Della Paolera inician el estudio del primer plan regulador que se aprueba en 1.935.

¹ Conventillo o casa de inquilinato eran “aquellas que alberguen a más de cinco familias o personas independientes, incluido un encargado, cuya unidad de locación sea una pieza, y que tienen en común los servicios de baños, lavatorios, letrinas y lavaderos”.

² Piringundín Podría definirse como un lugar embebido de olores y colores del cercano puerto, locales semejantes a cafés donde la concurrencia pedía a gritos un poco de alcohol, algo de sexo y mucha diversión.. Los hombres, marineros y compadritos de lengue (pañuelo de cuello) con el funyi (sombrero) puesto -algo inusual en otros ambientes- bebían largamente, fumaban cigarros baratos y gritaban desaforados en extrañas lenguas la alegre tristeza de una soledad que no se quiere ir. Algo que quizás nadie mejor que el tango supo interpretar.

³ Un “burdel”, “lupanar” o “prostíbulo” es el lugar en el que se practica la prostitución. Puede venir de la palabra francesa “bordel”, que antiguamente se decía “bardeau” y significa a flor de agua, o en la ribera del mar, por alusión al epíteto de Venus llamada “aphrodites”, esto es, nacida de la espuma del mar.

⁴ Madam se llamaba a la señora que estaba a cargo de un burdel, la que recibía a los clientes, etc.

El decreto Nacional N°13441/49 inicia un reordenamiento Ferroviario que genera la troncal ferroviaria y desafecta algunos ramales.

La Ordenanza Municipal 1.030 del año 1.952 es consecuencia de este planteo formula, entre otras cosas, el esquema circulatorio en la ciudad, contemplado ensanches de avenidas, espacios con usos específicos, entre ellos el área destinada a Ciudad Universitaria, refrendada luego por ley Nacional, etc..

Con el pasar del tiempo el área central de la ciudad se consolidó y fue el eje de la transición de la sociedad tradicional a la sociedad moderna, recibió los nuevos edificios realizados en propiedad horizontal consolidando en ella los máximos valores de la tierra.

La Ord. 1.427/59 modifica la 1.079/53 que había generado un estancamiento en la urbanización y subdivisión de la tierra por lo que en el año 1.966, con la sanción de la ordenanza N° 33.337, se actualiza la subdivisión de la tierra.

El decreto N°34.319/67 sanciona el nuevo Código Urbano. Las zonificaciones planteadas en el mismo fijan índices máximos y mínimos, de ocupación del suelo, de edificabilidad y también respecto de las alturas por lo que comienza a formarse un mapa del valor de la tierra basado en el principio conocido de que *“la tierra vale por lo que se puede construir en ella”*.

La ciudad de Rosario tenía su máximo valor comercial en la esquina de la Calle Córdoba y San Martín, transformadas luego en calles peatonales, donde se erigían negocios de reconocida trayectoria, “Gatti & Chaves”, “La Favorita”, y el Banco de la Nación Argentina. Este planteo mantenía valores muy similares a lo largo de la calle Córdoba hasta su intersección con Paraguay, conformando el centro comercial y financiero de la ciudad.

Los locales de venta mayorista ubicados en la Calle San Luis daban valor propio a esta arteria en el sector céntrico de la Ciudad.

El área costera tenía en Barrio Martín su máximo valor, fundamentado por las vistas del Río Paraná y su posicionamiento en zona de barrancas.

En lo que se denominaban “suburbios” dos áreas residenciales eran las de mas alto costo, al oeste Fisherton y en la zona norte, lindando con el Río, el barrio Alberdi, mientras que los barrios “Refinería”, la “Vivienda del Trabajador”, “Cerámica”, “Santa Clara”, “las Delicias”, “Saladillo”, “Empalme” entre otros, con la radicación de clases de menor poder adquisitivo, se consolidaron generando una trama compacta en el tejido urbano.

En los años 1970 el área central recibió el impulso generado por dos hechos coincidentes: los planes de vivienda con “desgravación impositiva” fomentados por el gobierno nacional y “la soja”, que, en su primer etapa, llegaba a la Argentina generando altas ganancias a los productores agrícolas que vieron en “los ladrillos” el resguardo de su dinero ante un nuevo término económico: “la inflación”, término hasta ese entonces casi desconocido, que junto al “Rodrigazo”⁵ amenazaba sus ahorros y bienes.

El crecimiento industrial de la ciudad había traído aparejado la generación de centros habitacionales circundando los establecimientos fabriles que se habían radicado en zonas de menor valor de la tierra, (las terminales portuarias y los frigoríficos al sur de la ciudad, la aceitera Santa Clara al oeste, las fábricas de elementos para el agro, textiles, en el centro oeste, etc.).

Con el advenimiento de la democracia la inflación continúa siendo un flagelo y el gobierno lanza en 1985 el Plan Austral⁶, con una nueva moneda de curso legal: el *Austral*, que genera un breve período de estabilidad económica que culmina en fines 1986. A partir de este período los valores de las propiedades comienzan a cotizarse en dólares estadounidenses con un doble propósito, salvaguardar el patrimonio de los propietarios y poder llevar adelante operaciones inmobiliarias dado que la inflación generaba actualizaciones minuto a minuto.

Dentro de este contexto llegamos a la década del 90, donde las nuevas políticas del gobierno llevan a la privatización de las empresas del estado y tierras ocupadas por talleres de ferrocarriles, áreas portuarias e incluso sectores ocupados por el ejército argentino pasan a ser tierras destinadas para su comercialización y pasaje a manos privadas.

Pero estos nuevos espacios no tenían indicadores urbanísticos, dado que eran propiedades del estado por lo que pasan a ser “Áreas de Reserva”.

⁵ RODRIGAZO: Conjunto de medidas económicas puestas en marcha el 4 de junio de 1975 por CELESTINO RODRIGO, Ministro de Economía de la presidenta ISABEL MARTINEZ DE PERON, del Partido Justicialista. Consistió en devaluar el peso ley, generó 3 tipos de dólar, comercial, financiero y turístico. Originó una recesión que acabó con 11 años seguidos de crecimiento y un contexto de vacío de poder y una espiral de violencia. Al mes y medio, Rodrigo volvió a devaluar. El lema "Achicar el Estado es agrandar la Nación" de su viceministro, el banquero Ricardo Zinn, quiso sobre todo licuar las deudas empresarias. El sindicalismo peronista rechazó los planteos que limitaban las subas de salarios por paritarias a 38% y luego a 40% y lograban aumentos de 70% o más. La Presidenta consultó con López Rega, que se mantuvo intransigente y la CGT decretó paro general de 48 horas. Rodrigo hizo una dramática apelación al país para que aceptara su plan, sin efecto y el 21 de julio renunció. Ocupó el cargo durante 49 días.

⁶ PLAN AUSTRAL (15/06/85) Plan económico de la República Argentina lanzado por el Ministro de Economía Juan Vital Sourrouille para contener la creciente inflación. Su moneda, el Austral, en 1986 comenzó a devaluarse con respecto al dólar y nunca logró recuperarse. En 1989 llegó a depreciar un 5.000% anual respecto al dólar. Siendo que originariamente las monedas emitidas eran de 0,5 A, se llegaron a emitir monedas de 1.000 australes y billetes de 500.000 australes. En 1992 fue remplazado por una nueva unidad monetaria, el Peso convertible, a razón de 10.000 australes por peso.

Dentro de este contexto la política económica genera en 1992 una nueva intervención: la “paridad cambiaria”, “*un peso un dólar*”. Tras un primer momento de incertidumbre se disminuye la inflación y como los valores inmobiliarios se venían expresando en dólares el valor de la tierra se mantuvo constante, permitiendo así el desarrollo de proyectos edilicios.

No obstante el crecimiento industrial cae lentamente, ya que los precios de los productos manufacturados no pueden competir con los precios de los artículos importados y como consecuencia las fábricas comienzan a cerrar y entra en el mercado una nueva variable: importantes superficies dentro del ejido urbano quedan vacantes y son factibles de recibir edificación de viviendas o nuevos proyectos urbanísticos.

Así donde había ferrocarriles y fábricas surgen shoppings y complejos de cines. Por ejemplo donde estaba la fábrica de implementos agrícolas Gema se levanta el complejo comercial y de cines “Village”, donde estaba la textil Estexa surge “Portal Rosario” (Jumbo, Easy y Showcase), donde estaban los talleres ferroviarios surge “Alto Rosario” (IRSA, Cotto y Sunstar).

En diciembre de 2011 un nuevo hecho de política económica conmociona el mercado inmobiliario, “*el corralito*”⁷, y el “*cacerolazo*”. El dólar “paralelo” alcanza rápidamente un valor de \$4/USD contra el dólar oficial que pesifica los depósitos a una paridad de \$1,40/USD generando estancamiento del mercado y distorsiones en los valores de venta.

Dentro de este ámbito las mismas personas que habían construido sus viviendas en las cercanías de sus puestos laborales o sus descendientes iniciaron reclamos ambientalistas acompañando los cambios de conciencia que se daban a nivel mundial por las distintas contaminaciones que estos establecimientos producían en su hábitat.

Ante esta situación el código urbano formula restricciones a estas industrias provocando en muchos casos su erradicación hacia otros sectores de la ciudad. Pero los emplazamientos admitidos por el código para estos establecimientos se fueron agotando y nuevos parques industriales surgieron en el gran Rosario.

⁷ EL CORRALITO: El Dcto1570/2001 restringió la extracción de dinero de los bancos (\$250/semana) para evitar la fuga de capitales, el pánico bancario y la quiebra del país debido a un déficit fiscal muy elevado y una enorme deuda externa, dejada por el gobierno antecesor. El mantenimiento de la paridad fija peso-dólar perjudicaba a las exportaciones. Diversas medidas económicas tomadas en el año 2000 y en 2011 hacía mella en las condiciones de vida de la población y sumado a un desempleo récord (18,3%), caídas en la industria (11,6%), en la construcción (18,1%), en la industria automotriz (27,7%), etc., generaron el riesgo país fue el más alto de la historia, 5.000 puntos básicos y lo que se consiguió fue la quiebra de la economía argentina. Se paralizó la actividad económica. El 20 y 21 de diciembre se produjo el estallido social de De la Rúa. A continuación, el nuevo gobierno .declara el default de la deuda pública de la Argentina, la mayor suspensión de pagos de un Estado en la Historia..

Las localidades de Pueblo Esther, Alvear, Pérez y Timbúes entre otras aceptaron el desafío y pasan a ser nuevas radicaciones, que se suman a los polos productivos ya existentes en Granadero Baigorria, Capitán Bermudez, San Lorenzo, Puerto San Martín y Villa Diego, donde la capacidad de alojar industrias de gran porte estaba prácticamente agotada. Las localidades de Funes, Roldan, Ibarlucea, entre otras se iban transformando en un nuevo objetivo para los habitantes de Rosario que buscaban no solo un valor más económico de la tierra sino un estilo de vida.

Mientras tanto las zonas del cordón de Rosario, el área rural o suburbana, con un destino histórico de áreas lecheras y quintas, donde la explotación intensiva que se realizaba perdió su rentabilidad económica, no podían ser comercializadas para usos industriales por las restricciones impuestas por el código urbano, ya sea por la imposibilidad de subdividir la tierra en parcelas menores como por los escasos índices de edificabilidad que estas áreas tenían.

Además, económicamente, la salida de las industrias de Rosario generaba una pérdida de captación de fondos para el municipio, en especial a través del DREI (Derecho de Registro e Inspección).

La conjunción de estos hechos llevó a plantear nuevos esquemas urbanísticos que posibilitaran un uso rentable de estos espacios urbanos.

La propuesta no llevaba solo consigo un nuevo esquema de partición de la tierra que posibilitara el incremento de edificabilidad y que permitiera la reubicación de industrias sino solucionar el problema de ingresos de camiones a la ciudad que, al producirse las temporadas de cosecha, entorpecían no solo el tránsito urbano sino también el de las rutas de acceso, ya que las playas de camiones existentes no cubrían la demanda.

Una consecuencia lógica aparejada con el cambio urbanístico era la variación del costo de la tierra que se incrementaría, otorgando ganancias a los titulares dominiales no generadas por su propio esfuerzo, es decir se origina en los propietarios la aplicación del concepto de plusvalía, nuevo término que se incorporaba al léxico de los desarrolladores urbanos.

3.- EL CAMBIO URBANISTICO Y EL VALOR DE LA TIERRA

El período que se analizará es el comprendido entre el año 1975 y la fecha actual, dado que desde esa fecha se cuenta con el Registro de Antecedentes de Ventas y Ofrecimientos de Valores Inmobiliarios en la Municipalidad de Rosario.

Dentro de este plazo y con los hechos históricos narrados, ¿que pasó con el valor de la tierra?. El histórico valor uno que se ubicaba en el año 1975 en el cruce de las calles Peatonales siguió estable?, qué pasó con el valor de la periferia?, que sucedió con las áreas que eran propiedad del estado? Que pasó con el puerto de Rosario?.

3.1.- COMPORTAMIENTO GENERAL

En un primer tramo de la historia las variaciones del precio de la tierra tuvieron, en líneas generales, comportamientos homogéneos en toda la ciudad, presentando modificaciones solo influenciadas por las obras de infraestructura que realizaba el Estado.

Las mismas generaron, por las expectativas de los propietarios, alzas excesivas en forma previa y post a su ejecución que, tras un período de 3 a 5 años, tendían a valores relacionados con la real valoración que las obras habían generado en la zona.

El comportamiento general fue el siguiente:

- En el período 1.975/1.987 el valor de la tierra fue acompañando los valores de la inflación.
- El tramo 1.987/1.999, por haberse dolarizado el valor de la tierra siguió la paridad cambiaria con esta moneda, marcando un equilibrio en el último tramo.
- Con el “corralito” (2.001) el mercado se divide, se venden propiedades tanto con un dólar pesificado y como con valor dólar “paralelo”, perdiendo toda posibilidad de ecuanimidad en las operaciones.
- Este lapso transcurre hasta el año 2.003/2.004 en que la tierra, a valor dólar y pese a la recesión imperante pero influenciado por la bonanza del precio de los cereales, la soja en especial, comienza a crecer en forma continua para una misma localización y zona sin que existan causas urbanísticas especiales.
- La desconfianza el mercado hacia las políticas económicas hace que el principal resguardo del capital ahorrado se encuentre en la vivienda, motivando alzas continuas del valor de las construcciones y por ende en el precio de la tierra que, en dólares, llega a aumentar hasta 4 a 7 veces su valor sin que medien obras de infraestructura o cambios normativos.

Dentro de este panorama llegan los cambios en el Código Urbano y Reglamento de edificación que analizaré para algunos casos en particular a continuación.

3.2.- EL AREA CENTRAL Y EL PRIMER ANILLO

Varios son los hechos que modificaron los valores de la tierra en este sector.

Respecto del área central, la creación del Paseo del Siglo, inaugurado con el advenimiento del Siglo XXI, terminó de modificar las transformaciones que se habían iniciado con la creación de restricciones vehiculares, echo que motivó el traslado de la zona bancaria, inicialmente ubicadas sobre calle Córdoba, devenida en peatonal y ahora relocalizada en calles paralelas dado que buscaban dar accesibilidad vehicular a sus cliente, solo el Banco Nación Argentina, el Banco Provincia de Santa FE y el ex Bank of Boston con sus edificios emblemáticos continúan en ella.

El tradicional paseo de compras ubicado en la peatonal Córdoba, se trasladó diez cuadras al oeste, generando variaciones en los valores de la tierra, potenciando el nuevo sector y depreciando, en forma relativa, el sector peatonal.

El primer anillo o de los Boulevares mantuvo siempre una relación directa con los del área central fundada en la posibilidades edilicia y comercial de cada sector.

La sanción de las Ord.8.243/08 y 8.244/08, que suprimen el esquema de distritos e índices máximos y mínimos fijado en 1967, por una zonificación a partir de corredores urbanos y áreas de tejido y limitando la edificación fundamentalmente por la altura pero incorporando en el valor de la tierra un nuevo elemento: la posibilidad de completamiento de tramo, es decir pagando una compensación económica alcanzar la altura de edificios linderos si el inmueble se encuentra entre dos construcciones que ya poseen mayor altura que la de la nueva norma y no están separadas mas de 30 m son las que generan la gran variación en el valor de la tierra.

Estos elementos hace que cada parcela tenga una identidad propia, reglada por la altura del corredor o área de tejido y la posibilidad o no de poder efectuar completamiento.

A esto debe sumarse el Catálogo de Preservación (Ord. 8.245/08) que complementa las anteriores ordenanzas incorporando áreas de entorno para la conservación de edificios emblemáticos de la ciudad.

El Boulevard Oroño, tradicional arteria residencial, en el área céntrica fue una de las más afectadas por esta ordenanza dado que impide la ejecución de nuevos edificios ya que no existían terrenos libres. Las intervenciones inmobiliarias se concentraron en alquileres o compras con destino a instituciones para inmuebles afectados por la ordenanza y el valor de los inmuebles residenciales en propiedad horizontal conservó su nivel.

Se puede concluir que estas ordenanzas no generaron mermas en el valor de la tierra, el cual tendió a conservar los valores alcanzados en la etapa previa que fueron absorbidos por los adquirentes de los inmuebles.

3.3.- EL FRENTE COSTERO CENTRAL

La antigua normativa fijaba para este sector una altura libre, solo condicionada por las propias limitaciones de la parcela respecto de las exigencias de iluminación y ventilación.

La sanción de la Ordenanza N°7.799/04 si bien fija una altura de 36 m para el sector posibilita alcanzar alturas de 60 m y 70 m según los tramos pagando un régimen diferencial de altura.

Esta norma genera sectores diferentes, en su tramo central, frentista al Parque Nacional a La Bandera, hay muy pocos lotes libres o con construcciones posibles de demoler. Los edificios que en él se construyen son de alta calidad, por lo cual este plusvalor que se debe abonar al municipio no influye en el valor de compra del inmueble, regido por la oferta, la demanda y la escasez de los predios.

El nuevo sector ribereño central frentista a Avda. Wheelwright y al Parque Norte recibe no solo la influencia de esta normativa sino la eliminación del paredón perteneciente al ferrocarril que separaba la ciudad del área portuaria.

Nuevos parques y espacios públicos son ganados para la comunidad y la zona eleva su cotización también por esta variante incluso ya en forma previa a la sanción de la precitada Ordenanza.

En forma complementaria en el área frentista al Parque Rodríguez existen casas en estado de demolición y predios de grandes dimensiones ocupados por antiguos depósitos hoy en desuso.

Frente a este hecho las posibilidades de edificabilidad se complementan con la ordenanza referida a Parcelas Especiales, y el valor de la tierra adquiere parámetros relacionados con las posibilidades que estos proyectos le puedan dar y con el volumen de los emprendimientos propuestos.

3.4.- EL SEGUNDO ANILLO. EL BARRIO ECHESORTU

Con la sanción de las ordenanzas del área central y del primer anillo las empresas constructoras salieron a adquirir inmuebles fuera de estos sectores.

Estos inmuebles, alcanzados aún por la antigua ordenanza, tomaron un alza tal que igualaba e incluso superaba los valores del área central.

El Barrio Echesortu fue el más codiciado. Ubicado al Oeste y a escasos metros del primer anillo, con similar infraestructura de servicios y próximo tanto a la Terminal de Colectivos como a varias facultades la tierra duplicó su valor.

La zona ubicada al sur del primer anillo, a la fecha no registró tantos movimientos de obras nuevas como la antepuesta mientras que en el sector norte de la ciudad, los barrios de Arroyito y Alberdi, aunque en menor escala, recibieron el auge de la construcción en propiedad horizontal, alterando la fisonomía de barrios bajos que poseían y como consecuencia se produjo un incremento en el precio de la tierra.

3.5.- EL BARRIO PICHINCHA

Este sector de la ciudad, próximo a la Estación Rosario Norte, había caído en desgracia, la existencia de galpones en desuso y las vías del ferrocarril habían provocado el marchitamiento de la zona.

El sector tenía, como ya se enunciara, una identidad propia, no había sufrido grandes intervenciones y conservaba un aire nostálgico propio del período de su mayor esplendor, la década del 30, por lo que se declaró un Área de Protección Histórica, con bajos niveles de edificabilidad para conservar la impronta del sector.

En la actualidad el valor de la tierra está reglado fundamentalmente por el interés de generar bares y locales de comidas y esparcimiento, conservando y reciclando las edificaciones existentes, no registrándose prácticamente edificios nuevos.

3.6.- LAS PARCELAS ESPECIALES

Los antiguos depósitos y fábricas ubicados fundamentalmente en el primer anillo, al ser trasladados, dejaron parcelas en muchos casos superiores a los 5000 m² en disponibilidad de recibir construcciones.

En estos casos la MR posibilita la generación de Proyectos Especiales que deben ser aprobados por la Secretaría de Planeamiento Urbano y ratificados por el Concejo Deliberante.

El valor de la tierra en estos casos dependerá de las posibilidades edilicias y compensaciones económicas que fije la MR en virtud del mayor aprovechamiento que el proyecto genere respecto de la normativa vigente en el área.

3.7.- SCALABRINI ORTIZ

Este sector, próximo al centro costero, es el que recibió en primer término impulsos inmobiliarios por los cambios normativos.

En 1.999 la Ord. N°6.899 aprueba el proyecto urbanístico. Una superficie de 43 Ha, pasa del Estado Nacional a manos privadas en una compra de USD 25.000.025.- con condiciones muy especiales. Las mismas no solo incluían la sesión de tierras sino también la ejecución de la totalidad de las obras públicas, calles, parques e infraestructura, constituyendo el primer convenio de este tipo que realizaba la MR.

Del área total 22,3 Ha pasaron al dominio municipal como calles o espacios verdes. El remanente, en manos privadas contemplaba distintas etapas, la primera (15 Hs), inaugurada en 2004, era la construcción de un centro de Compras y Convenciones.

La Ord. N° 8.080/06 da las pautas para las 5 Ha remanentes permitiendo realizar núcleos habitacionales de diferentes características cuyas alturas van desde los 23 m hasta los 66 m. Esto hace que de los USD/m² 125 promedio pagados originalmente alcancen valores de USD/m² 550 a 900 potenciales de venta.

El entorno norte de este emprendimiento, un distrito con uso predominante residencial, se redujo la posibilidad edilicia disminuyendo su FOT pero no obstante en predios frentistas al shopping, a 8 Años de su materialización, los valores de la tierra cuadruplicaron su valor.

3.8.- PUERTO NORTE

Es la transformación urbana mas importante que ha recibido Rosario, un sector deprimido por la existencia de unidades portuarias, influenciado por la contaminación que generaba la carga de cereal en los barcos, grandes parcelas de tierra ayer ocupadas por fábricas y depósitos y hoy ociosas en el llamado Barrio Refinería, pasaron a convertirse en tierras altamente requeridas y valorizadas.

Las nuevas normativas, generadas en diversas unidades de actuación, se originaron en grandes fracciones privadas y del estado nacional que pasaron a manos privadas. En estos casos, al igual que en Scalabrini Ortiz, grandes superficies se integraron a los espacios públicos y las obras de infraestructura fueron ejecutadas por los desarrollistas privados, quienes además abonaron plusvalías al Municipio por las modificaciones urbanas aprobadas en el área.

Hablar del precio del metro cuadrado de tierra hoy hacer perder los parámetros de comparación dado que en un primer momento se hablaba de mayores áreas y hoy se habla de lotes urbanos.

En forma referencial podemos decir que los valores de compra de la tierra en el año 2001 pagados fueron de USD/Ha 1.000.000, en una primer etapa del proyecto este valor había ascendido a USD 3.000.000.- por Ha y hoy se solicitan valores de 800.- a 1.000.-USD/m².

3.9.- PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA

Es otro de los proyectos inmobiliarios que los cambios normativos generaron en la ciudad. Distintas causas posibilitaron su realización: la Autopista Rosario Córdoba, la presa retardadora del Arroyo Ludueña, que eliminó los problemas de inundaciones en el sector oeste de la ciudad, fueron tal vez las principales pero este emprendimiento no se podría haber llegado a concretar de no mediar el cambio normativo impulsado por la MR que permitió la subdivisión de la tierra en parcelas menores y la generación de nuevos trazados y la supresión de otros entre las principales medidas.

En este caso, como en los anteriores grandes fracciones de tierra pasaron al municipio, las obras de infraestructura deben ser realizadas por el urbanizador y la MR percibió plusvalías por los cambios normativos.

Los valores de la tierra originales fueron USD/m² 10, en la etapa de preventa los valores eran USD/m² 50 y se proyectan a un precio de USD/m² 100 para cuando esté terminado el emprendimiento

3.10.- POLIGONOS INDUSTRIALES

Como se explicara en la primera parte la ciudad necesitaba suelo para la radicación de industrias ubicadas en los suburbios o zonas rurales.

Esta posibilidad se logro permitiendo el fraccionamiento de la tierra en parcelas menores, posibilitando mayor edificabilidad del suelo y reduciendo las zonas de espacios verdes a donar en el lugar, dado que la normativa exige servidumbres de jardín a las industrias que se radiquen en estos sectores.

A la fecha se han concretado 3 polígonos industriales. En ellos, como en los otros proyectos las obras de infraestructura son realizadas por los desarrollistas, que deben donar espacios verdes en otros sectores de la ciudad a requerimiento de la MR

y efectuar compensaciones dinerarias por las plusvalías que la nueva normativa genera en los terrenos y la donación de tierra para vivienda social.

Los valores de la tierra originales variaban según las dimensiones y ubicación de los inmuebles originales desde los USD/m² 4 a los USD/m² 10 y en etapa preventiva se comercializan en un promedio de los USD/m² 60.-

4.- CONCLUSION

Como se puede apreciar luego de una primera etapa, en que la ciudad se fue transformando por su propio impulso, sin intervenciones urbanísticas mas allá de las obras de infraestructura propias que su mismo crecimiento iba requiriendo, el comportamiento del valor de la tierra siguió parámetros globales, proporcionales a las pautas inflacionarias y políticas económicas del país.

La generación de propuestas que modifican las posibilidades de uso de la tierra ya sea respecto de su potencialidad edilicia, posibilidad de radicaciones, relación de espacios verdes, etc. altera estos parámetros generando plusvalor a las áreas intervenidas a partir de la intervención del estado.

La MR ha implementado un régimen de recupero de este mayor valor que toma la tierra por su intervención en las nuevas normativas urbanas, el mismo ha sido reconocido y abonado por los urbanizadores bajo el concepto de plusvalía, nuevo término que se ha incorporado al léxico de los desarrolladores urbanos en la ciudad de Rosario.

En el año 2012 una nueva variante ejercen las políticas económicas en el costo de la tierra, se restringe la compra de divisas extranjeras, en especial el dólar, y se fuerza la idea de efectuar transacciones inmobiliarias en pesos.

Dentro de este cuadro el dólar que se llamaba “paralelo” pasa a llamarse “dólar blue”, no por la traducción literal del ingles sino por algo oscuro o ilegal, que cotiza un 40% más que el oficial.

Las consecuencias de esta situación podrán ser analizadas en un próximo Congreso.

FUENTES CONSULTADAS

- Archivo del Consejo Municipal de la Ciudad de Rosario
- INDEC Instituto de Estadísticas y Censos
- Registro de Antecedentes de Ventas y Ofrecimientos de la Dirección de Tierras y Tasaciones
- Diario La Capital de Rosario
- Revista Mercado Inmobiliario de Rosario
- Diario Clarín de Buenos Aires
- Revista Vivienda
- Revista El Constructor
- Revista del Consejo Profesional de Ingeniería Civil
- Cámara Argentina de la Construcción de la Rep. Argentina
- Asociación de Empresarios de la Vivienda
- Boletines del Banco de la Nación Argentina

INDICE

1.-	INTRODUCCION	Pag. 2
2.-	UN POCO DE HISTORIA	Pag. 3
3.-	EL CAMBIO URBANISTICO Y EL VALOR DE LA TIERRA	Pag. 7
3.1.-	COMPORTAMIENTO GENERAL	Pag. 8
3.2.-	EL AREA CENTRAL Y EL PRIMER ANILLO	Pag. 9
3.3.-	EL FRENTE COSTERO CENTRAL	Pag.10
3.4.-	EL SEGUNDO ANILLO. EL BARRIO ECHESORTU	Pag.10
3.5.-	EL BARRIO PICHINCHA	Pag.11
3.6.-	LAS PARCELAS ESPECIALES	Pag.11
3.7.-	SCALABRINI ORTIZ	Pag.12
3.8.-	PUERTO NORTE	Pag.12
3.9.-	PARQUE HABITACIONAL LUDUEÑA	Pag.13
3.10.-	POLIGONOS INDUSTRIALES	Pag.13
4.-	CONCLUSION	Pag.14
	BIBLIOGRAFÍA	Pag.15
	INDICE	Pag.15