

# 02

**Comportamiento del mercado inmobiliario en torno a un gran proyecto urbano.**  
Los barrios patrimoniales de Pichincha y Refinería en Rosario



La investigación se centra en el impacto económico que generó el gran proyecto urbano Puerto Norte en sus barrios aledaños de Refinería y Pichincha en la ciudad de Rosario.

El objetivo radica entonces en analizar los procesos de producción y valorización de estos dos barrios históricos, que contaban con terrenos vacantes y poco valorizados. Para ello se describen los lotes y casas antiguas que se ofertan, el incremento de la demanda, los nuevos agentes locales involucrados, los tipos de submercados y los precios de terrenos e inmuebles, considerando las distintas modalidades de especulación.

Los principales resultados evidencian que Pichincha tuvo un desarrollo edilicio anterior al inicio de sus obras y de mayor envergadura, mientras que Refinería sufrió un impacto menor pero directamente vinculado con Puerto Norte. La mayor valorización se establece en las avenidas, relacionada directamente con la localización y el cambio normativo.

***Behavior of the housing market around a macro urban project.***

***Heritage neighborhoods of Pichincha and Refinería in Rosario.***

*The research focuses on the economic impact generated by the large urban project in Puerto Norteits Refinería and Pichincha surrounding neighborhoods in the city of Rosario.*

*The goal then is to analyze production processes and recovery of these two historic districts, which had little vacant land and valued. To do lots and old houses that are offered are described, increased demand, new local agents involved, the types of sub-markets and prices of land and property, expressing the various forms of speculation.*

*The main results show that Pichincha had a previous building development at the beginning of his works and larger while Refinería suffered less impact but directly linked to Puerto Norte. The higher valuation is established in the avenues, directly related to the location and regulatory change*



**Autora**

**Dra. Arq. Cintia Ariana Barenboim**

Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

Argentina

**Palabras claves**

Mercado inmobiliario

Valorización urbana

Impacto económico

Gran proyecto urbano

Barrios patrimoniales aledaños

**Key words**

Real estate

Urban recovery

Economic impact

Major urban project

Patrimonials surrounding neighborhoods

---

**Artículo recibido | Artigo recebido:**

31 / 03 / 2017

**Artículo aceptado | Artigo aceito:**

10 / 07 / 2017

---

**Email:** arq.barenboim@gmail.com

---

## INTRODUCCIÓN

El mercado de tierras constituye un elemento fundamental en el proceso de construcción de las ciudades, puesto que el suelo es el soporte y materia prima del desarrollo urbano. Éste es un fenómeno complejo donde existen diversos factores y actores que inciden en su funcionamiento.

Particularmente, la ciudad de Rosario, desde el año 2003, experimentó un rápido crecimiento de la actividad económica motivado, principalmente, por la renta generada en el sector agropecuario. Rosario y su aglomerado ocupan una posición estratégica como nexo entre la región agrícola pampeana y los mercados mundiales, contienen además al complejo aceitero y al conjunto de puertos exportadores más importantes del país. La falta de confianza en el sistema financiero, la devaluación de la moneda y las bajas tasas de interés determinaron la inversión de estos beneficios extraordinarios en el sector de la industria de la construcción. Como consecuencia, se registró una considerable mutación en los destinos de los fondos excedentes principalmente de las empresas y también de las familias. De este modo, se pasó de la especulación financiera de los años '80 y '90 a la inmobiliaria. Los bienes inmuebles comenzaron a comportarse como un activo financiero al producir grandes ganancias y un incremento más que significativo en el precio de los inmuebles (Barenboim, 2010).

La reactivación del mercado inmobiliario y las nuevas normativas locales dieron lugar a grandes transformaciones edilicias en la ciudad. Por un lado, a través de la densificación vertical en la tradicional área central, macrocentro y zona ribereña, y por otro, por un crecimiento horizontal (suburbanización) con los nuevos emprendimientos de carácter residencial hacia la periferia y el área metropolitana.

En este contexto económico y urbano nacen los grandes proyectos urbanos en la ciudad, entendidos como cualquier intervención pública o privada de gran escala y que pueden comprender desde un nuevo conjunto residencial y/o comercial, la transformación del centro histórico, o la construcción de una infraestructura de transporte (Lungo, 2004). Incluso en algunos casos consisten en megaoperaciones destinadas a eventos deportivos y recreativos. En general, la bibliografía elaborada sobre estos temas se centra en el análisis de

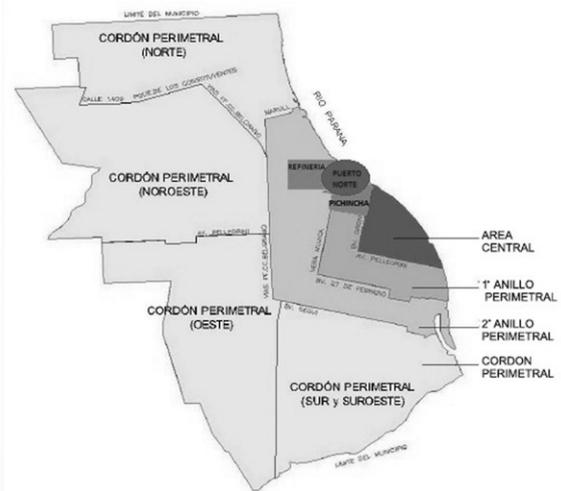
los proyectos en sí, en su gestación y ejecución (Novais, Oliveira y Vainer, 2012), y en el involucramiento del Estado con los desarrolladores inmobiliarios, en tanto ponen el énfasis en la nueva manera de gestión y administración del espacio (Nuñez y Ruiz de Gopequí, 2002). A la vez, los proyectos son ocasiones apreciadas para los Estados locales de convertir áreas problemáticas en nuevas centralidades pujantes y también oportunidades extraordinarias para la multiplicación de capital, siendo uno de los destinos urbanos preferidos de la inversión privada (Kozak y Feld, 2015).

Los megaproyectos producen un aumento importante en el precio del suelo. Las rentas que aparecen, según Jaramillo (2010), se articulan en dos familias: las primarias ligadas al proceso constructivo (valor propio de los terrenos, localización y edificabilidad) y las secundarias vinculadas a los usos (vivienda, comercio, industria o servicios). Las dos influyen y se entremezclan para modular los precios de suelo. Estos movimientos en los costos otorgan además lugar a la especulación de tres tipos: protoespeculación debido a la tendencia creciente de los precios de terrenos e inmuebles; pasivo, con relación a los inversores que solo compran y luego venden el suelo; e inductivo en cuanto a los desarrolladores que construyen el espacio urbano.

Conjuntamente, las importantes obras emblemáticas originan profundos impactos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos. Al respecto explica Cuenya (2012) que producen al menos tres modificaciones claves en la materialización y funcionamiento de la ciudad: en lo físico-funcional, reproducen las condiciones de los centros urbanos pero como sitios exclusivos con edificios, servicios e infraestructura de alto nivel con múltiples usos; en la rentabilidad de los usos de suelo, dado que se produce un gran aumento en la valorización en los mismos predios, en las áreas aledañas y en los mecanismos de gestión pública, mientras que el Estado asume un rol de promotor que exige un nuevo sustento normativo.

El presente estudio se centra en el movimiento fundado hacia el interior, particularmente en los barrios de valor histórico de Pichincha y Refinería ubicados en la parte superior de los anillos perimetrales (indicados en color naranja según Plano 1), delimitados por la normativa local. Al mismo tiempo limitofes con el mayor pro-

1. La reconversión del antiguo puerto se establece con la gran operación público-privada denominada «Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz», llevada a cabo en dos fases. La primera fase comprende el Parque Scalabrini Ortiz, el Shopping Alto Rosario y el supermercado Coto inaugurados en el 2004 (Ordenanza N° 6271/96). La segunda fase define el proyecto de Puerto Norte a través de un plan especial que indica los trazados públicos, los espacios verdes y el esquema de densidades (Ordenanza N° 7892/05).



**PLANO 1** | Localización de Puerto Norte, Refinería y Pichincha en la normativa urbanística local. Fuente: adaptado de la Dirección General del Plan Director, 2011.

yecto urbano de la ciudad denominado Puerto Norte (indicado en color rojo según Plano 1). Es decir que el mercado de inmuebles que anteriormente se contenía en el área central, actualmente se extendió a la zona inmediata del primer anillo perimetral y dentro de ésta especialmente en el barrio Pichincha y en el segundo anillo perimetral donde se localiza Refinería.

#### **METODOLOGÍA**

La metodología de la investigación se centra en un abordaje analítico con el estudio de contenido de distintos documentos oficiales y no oficiales (investigaciones, artículos, diarios, ponencias y normativas) sobre el mercado inmobiliario y un intenso trabajo empírico a través del relevamiento de la oferta de comercialización.

Cabe señalar que la información de las operaciones de compra-venta se adquiere a partir de los avisos publicitarios en los distintos sitios web de las inmobiliarias y en los anuncios de venta publicados por el diario de la ciudad, *La Capital*. Los datos obtenidos de los terrenos y departamentos se vuelcan en planillas de cálculo donde se detallan las siguientes características: año de publicación, ubicación, medidas (ancho, largo, superficie), precio (unidad y m<sup>2</sup>) y oferente (inmobiliaria o dueño).

Por último, se recurre a la modalidad interpretativa para la realización de entrevistas semiestructuradas a actores clave con el propósito de completar la información que no se halla en los documentos.

#### **GRAN PROYECTO URBANO Y VINCULACIÓN CON LA DINÁMICA INMOBILIARIA DE LAS ÁREAS ALEDAÑAS**

El gran proyecto urbano de Puerto Norte, contiguo al área central, garantiza la continuidad de los espacios públicos sobre el río Paraná y concentra diversos establecimientos comerciales, residenciales y equipamientos. El sector está compuesto por siete unidades de gestión con diversas situaciones dominiales (propiedad pública y propiedad privada), normativas y estados de construcción.<sup>1</sup> Los dos barrios tradicionales aledaños, al noroeste Refinería y al sur Pichincha, comienzan a sufrir modificaciones en la rentabilidad del suelo, posicionándose como las zonas de mayor potencialidad de crecimiento y demanda inmobiliaria de la ciudad. Ambos barrios resultan estratégicos por sus atractivos, los bajos costos de las propiedades con relación al centro, la disponibilidad de los terrenos con servicios e infraestructuras, la buena accesibilidad y ubicación privilegiada. Cabe señalar que, si bien Puerto Norte es una centralidad en sí, todo el sector comienza a actuar, en algunas situaciones, en forma

conjunta. Tal es el caso de las avenidas limítrofes, donde se están construyendo edificios de similares características en cuanto a tipología, usos, destinatarios, precios, etc. (ver Plano 2).

Pichincha y Refinería contaban con terrenos de grandes dimensiones debido a que fueron zonas residenciales pero además estaban vinculados a actividades industriales y portuarias. Los lotes no fueron alcanzados por el boom de la construcción en la década del '70 ya que ese proceso tuvo gran trascendencia en el centro de la ciudad, principalmente con la construcción de edificios en altura a partir de la demolición de gran cantidad de inmuebles. Por tal motivo, la zona se mantuvo prácticamente intacta.

La existencia de inmuebles poco valorizados, cuyos propietarios en muchos casos vendieron a bajo precio, explica en parte las altas tasas de rentabilidad alcanzadas. El costo del terreno tuvo baja incidencia en el costo total de producción. Es por ello que, sumado a la cantidad de demanda debido el estancamiento del sector desde hacía muchos años, algunos agentes decidieron trabajar allí.

El desarrollo inmobiliario comenzó antes en Pichincha que en Refinería, a partir del año 2004 como consecuencia del auge de la construcción en Rosario. Los nuevos edificios se mezclaron con las casas tradicionales de principios de siglo XX, dando como resultado una zona heterogénea pero a la vez pintoresca y muy buscada por inquilinos y compradores. Recién en 2007 fueron frenadas las demoliciones con la sanción de una reglamentación especial (Ordenanza N° 8125) que trajo como consecuencia algunas limitaciones para edificar, principalmente al determinar la altura máxima permitida. La construcción de edificios de mayor altura se orientó hacia la costa Av. Del Valle – Rivadavia (límitrofe con Puerto Norte) y de menor altura sobre los corredores Salta y Ovidio Lagos. A pesar de ello, algunos profesionales ya habían obtenido los permisos y pudieron realizar posteriormente otros edificios en el área. Las ampliaciones y reformas son importantes en todo el barrio, tanto para viviendas como para comercios.

En Refinería, las obras nuevas se incrementaron posteriormente, desde 2006, un año después de aprobada la Ordenanza N° 7892/05 del Plan Especial Puerto Norte, que incluye la Manzana 279 a la Unidad de Ges-

ción 4. El gran proyecto urbano impactó directamente en el antiguo barrio, como expresó anteriormente Cuenya (2012), en la rentabilidad de los usos de suelo, dado que produce un gran aumento en la valorización en los mismos predios y en las áreas aledañas. Las inmobiliarias consultadas coinciden en que el precio de los terrenos e inmuebles en Refinería aumentó al ritmo de los nuevos emprendimientos de Puerto Norte; y afirma Rubio que «sin este gran proyecto valdrían la mitad los lotes en Refinería».² Las construcciones se dividen en los incipientes edificios sobre la Av. Cándido Carballo (límitrofe con Puerto Norte), algunas viviendas en su interior y grandes comercios localizados sobre las calles Junín y Vélez Sarsfield.

#### RELACIÓN ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE LOS BIENES INMOBILIARIOS

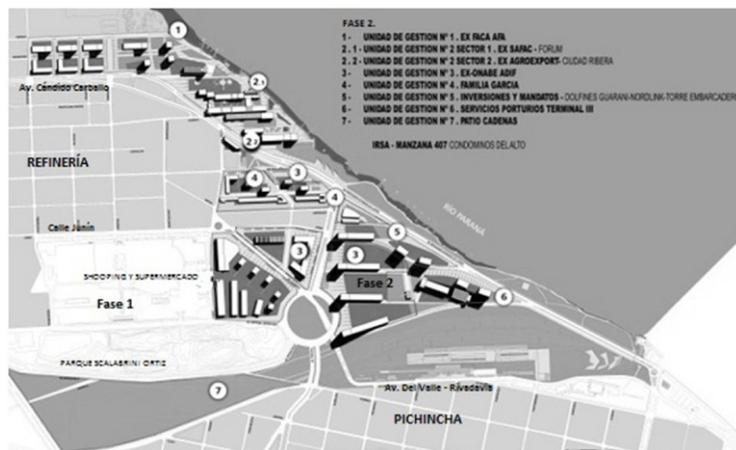
Las fuerzas de la oferta y la demanda interactúan para determinar el valor de mercado de un bien suelo o inmueble, el cual se refleja en los precios de comercialización. Asimismo, la oferta está fuertemente vinculada con el papel de la propiedad mientras que la demanda con el papel del capital y de los usuarios. Es decir, la oferta de la tierra es esencialmente fija, no importa cuál sea su precio, no es posible producir tierra adicional, mientras que la demanda apuesta al tipo e intensidad de suelo que se espera habilitar para su desarrollo a partir de cuestiones económicas y regulaciones urbanas (Eckert, 1990).

En el mercado de compra y venta del barrio Pichincha la oferta registra un importante aumento debido al creciente nivel de actividad en la construcción en Rosario a partir del año 2004. Los terrenos ofertados sobre avisos publicados en el diario La Capital durante los años 2005 a 2014 cuentan con diversas superficies en ambos barrios. En Pichincha, Barenboim (2011:163) expresa que:

*«los lotes más propuestos son los de menos de 200 m² (32 %). Cabe aclarar que dicha cifra se extiende solamente hasta los 90 m², no registrándose terrenos menores. Sin embargo, la mayor parte del sector representa lotes de grandes dimensiones, superiores a los 200 m² (68 %). La cifra es prácticamente el doble que la anterior».*

2. Entrevista realizada al socio fundador de la Corporación de Empresas Inmobiliarias de la ciudad de Rosario (CEIR) y dueño de Carlos Rubio Inmobiliaria Sr. Carlos Rubio. Rosario, 02/02/15.

3. Entrevista realizada al titular de GAMA Inmobiliaria y miembro de las Comisiones Directivas de la Cámara de Empresas Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS) y de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA) CPN. Daniel Martinucci. Rosario, 06/04/15.



**PLANO 2 |** Unidades de Gestión Puerto Norte y corredores limítrofes en Refinería y Pichincha.  
Fuente: Dirección General del Plan Director, 2011..

En Refinería, los terrenos en su mayor parte son inferiores a 200 m<sup>2</sup>, tienen medianas y pequeñas dimensiones. Al respecto, Añanos y Viadana (2014:6) agregan:

*«otro dato relevante es que por el tipo de subdivisión del suelo en Refinería (lotes de poca profundidad, entre 25 y 30 metros) no son muy atractivos para los desarrolladores, dado que esto juega como una limitación para generar la rentabilidad mínima que hace a la viabilidad de la operación desde el punto de vista económico».*

Con respecto a los inmuebles, Malpiedi señala, en Cáneva (2008), que:

*«la oferta dentro de Pichincha es muy variada: hay muchos emprendimientos, edificios de diferentes prestaciones, monoambientes, de un dormitorio, pisos exclusivos y, por otro lado, debido a la fisonomía del barrio, hay casas antiguas y muchísimos departamentos de pasillo».*

En Refinería no es tan variada la oferta, se encuentran algunos galpones, casas de medianas dimensiones y gran cantidad de departamentos de pasillos.

La división en propiedad horizontal de los lotes materializados en departamentos de pasillos, que se realiza a partir de los años '60 debido a la presión por el incremento de la renta urbana, tuvo mayor incidencia en el barrio Refinería (24%) que en Pichincha (19%), y

este parcelamiento denota una indudable tendencia residencial. Este tipo de construcción posiblemente comprende el de mayor cantidad de la ciudad en estos dos barrios, es uno de los más buscados en el mercado y su oferta es cada vez más escasa.

Pero no todo es antiguo; en el área, al igual que en otros sectores de la ciudad, también pueden encontrarse construcciones nuevas. A pesar de que los departamentos a estrenar son más caros que los usados, Martinucci asegura que «en Pichincha cada vez se buscan más departamentos antiguos y en Refinería comienzan a ofrecerse, principalmente sobre la Av. Cándido Carballo frente a Puerto Norte».<sup>3</sup> Éstos se comercializan bajo la Plano del fideicomiso. Malpiedi (Cáneva, 2008:2) señala:

*«La industria de la construcción se fue adaptando a la demanda de los inversores, que recurren a departamentos chicos para colocarlos en alquiler y que no difieren tanto con relación al precio de renta lo que pueden lograr de otros inmuebles. La gran demanda de departamentos de un dormitorio genera que la oferta de los inmuebles nuevos para la venta sea de esas características».*

Así como crece el ofrecimiento de inmuebles, vinculado al papel de la propiedad, la demanda por parte de los usuarios e inversores también lo hace. Pichincha y Refinería poseen una posición estratégica debido a su emplazamiento tan cercano a la ribera, forman parte

de un proceso de renovación edilicia que tiene lugar actualmente en el borde de la ciudad. Al mismo tiempo, su proximidad a Puerto Norte, al Bv. Oroño, a las universidades, a los comercios, que crea una especie de jerarquía diferente a la que tuvo en el pasado. A pesar de encontrarse cerca del centro, las formas de vida son totalmente distintas y conservan las características de barrios. El perfil social del entorno de su implantación fue cambiando dado que el gran proyecto Puerto Norte, destinado a las empresas privadas y los sectores sociales de altos ingresos, lentamente fue encareciendo la vida urbana y expulsando a ciertos pobladores originales (exobreros industriales y ferroporuarios).

Por eso es una zona de enorme demanda, prioritariamente para un segmento de población de buen poder adquisitivo y también de personas jóvenes. Martinucci dice que ahora es más fácil vender que antes:

*«hace muchos años atrás, aproximadamente quince años, eran zonas de difícil venta. La demanda es variada, en su mayor parte se encuentran los que buscan vivienda propia en ambos barrios o para instalar un comercio en Pichincha. Posteriormente, los inversionistas».*<sup>4</sup>

Existen pocos terrenos baldíos; sin embargo, el sector posee una gran cantidad de propiedades en mal estado para demolición o reforma, que cada vez más se van reduciendo por la alta demanda. Especialmente, en los corredores urbanos se están ofreciendo a precios superiores a los del mercado dado que en los mismos los desarrolladores privados pueden construir mayor cantidad de metros cuadrados y lograr un precio final superior. Esto es posible porque se ha elevado la cantidad de metros cuadrados permitidos para construir (Añanos y Viadana, 2014). Sumado a eso, Cuenya (2009:57) indica que: «en varios casos, éstas involucran a parcelas continuas, lo que hace suponer un proceso de englobamiento de lotes para emprendimientos de mayor envergadura».<sup>5</sup>

Para vivienda propia, los terrenos solicitados son las antiguas casas chorizo o departamento de pasillo. Algunas de estas edificaciones en Pichincha eran antiguos prostíbulos que fueron divididos, los que constituían habitaciones alrededor del patio que posteriormente, al cerrarse las casas de tolerancia, fueron separadas. Otras

directamente se edificaron como propiedad horizontal en la cual había una casa adelante, hacia la calle, y el resto de las viviendas se ubicaba atrás, conectado por un pasillo de ingreso. Generalmente cuentan con dos habitaciones, la cocina y un baño externo.

Los lotes más requeridos para la actividad comercial son también las antiguas casas, que son recicladas y alojan usualmente restaurantes, bares y pubs, entre otros rubros. Asimismo, las casas de cierto porte son muy aptas para instituciones, sobre todo porque beneficia el movimiento comercial. La demanda es variada y depende de cada comprador.

Los grandes lotes fueron utilizados para la realización de edificios en altura que se construyeron por lo general bajo la Plano de fideicomiso. Debido a la Ordenanza N° 8125/07 este tipo de emprendiendo fue suspendido en el área general de Pichincha, orientándolo hacia los corredores urbanos, en tanto que no podían producirse en cantidad en el interior del barrio. A pesar de ello, algunos profesionales ya habían obtenido los permisos antes de la sanción normativa, lo que dio como resultado una zona heterogénea en cuanto al tipo de construcciones y las alturas obtenidas e implicó una reducción en el valor de la tierra y, no obstante, una valorización como vivienda unifamiliar.

En suma, entre 2005 y 2014, las nuevas construcciones fueron intensas en ambos barrios y están localizadas principalmente en los corredores urbanos (78 794 m<sup>2</sup> Pichincha; y 21 290 m<sup>2</sup> Refinería). El completamiento se da en el interior de las áreas a través de obras de ampliación o reforma, siendo más intensa y en todo el sector en Pichincha (18 442 m<sup>2</sup>) que en Refinería (1361 m<sup>2</sup>), donde se manifiesta solo en algunas calles (Barenboim, 2015).

Otro destino para los inversionistas es la construcción de edificios para alquiler temporario. El boom turístico, la creciente demanda de alojamiento en Rosario y la búsqueda de mejores alternativas de inversión dieron paso a esta nueva tendencia. La modalidad de negocio promete una rentabilidad mayor que la inversión tradicional de inmuebles. Ésta solo se evidencia en Pichincha y se ajusta a propiedades con características específicas: apart hoteles con dueños individuales, administrados por fideicomisos, o departamentos con servicios de administrador.

4. Ídem 3.

5. En el Frente de Renovación Urbana que comprende la Av. Del Valle – Rivadavia se están construyendo tres torres (Lein y Costavía) destinadas a viviendas y oficinas, con una superficie de 38 000 m<sup>2</sup> y 1000 m<sup>2</sup> de espacio público.



FIGURA 1-3 | Edificios de viviendas en los corredores Junín, Cándido Carballo y Del Valle – Rivadavia. Fuente: Barenboim, 2015.

### SEGMENTACIÓN DEL MERCADO Y COMERCIALIZACIÓN

Los cambios producidos en Pichincha y Refinería han generado modificaciones en los mercados. La comercialización se presenta en forma variada y el área residencial es la más elevada, contrariamente al mercado industrial, que va disminuyendo lentamente. Los mercados no funcionan aisladamente sino que se articulan entre sí, tanto con relación a los agentes que actúan en ellos como a los productos. Cabe señalar que, si bien algunos emprendimientos que se han desarrollado son nuevos, otros están fundamentalmente orientados al reciclaje de inmuebles respetando la fisonomía de los históricos barrios de la ciudad. A continuación se enuncian los principales mercados:

#### Mercado residencial

Es el que ha tendido mayor desarrollo en ambos barrios durante el período de estudio. El sector estuvo orientado principalmente a familias y personas jóvenes provenientes de la clase media. Las modalidades son de dos tipos: viviendas unifamiliares y departamentos.

Las primeras en la mayoría de los casos son de grandes dimensiones en Pichincha y de medianas dimensiones en Refinería (superficies cubiertas mayor a 150 m<sup>2</sup> y a 80 m<sup>2</sup>, respectivamente), son producto de operatorias de reciclado, ampliación u obra nueva. Cuentan con precios diversos según su estado, comercializándose

tanto para la venta como para el alquiler.

Las segundas se dividen en tres tipos: mediana altura, edificios de planta baja y tres a cuatro pisos, y son más económicos que los de mayor altura, como se ilustra en la Figura 1. En altura, edificios *premium* de planta baja y hasta 13 pisos (generalmente cuentan con cochera, piscina, quincho y *solarium*) localizados en las avenidas limítrofes a Puerto Norte, como se indica en las Figuras 2 y 3. Antiguos departamentos de pasillo factibles de reciclado y/o ampliación de precios muy variados, de acuerdo con el estado de la edificación y ubicación. Cabe mencionar que, en cuanto a los edificios *premium*, algunas personas eligen vivir sobre los corredores en vez de Puerto Norte, ya que manifiestan que se encuentran dentro del tejido urbano, de una forma más integrada a la ciudad.

Las unidades se eligen como lugar de vivienda y de trabajo, de inversión o resguardo del capital. Esta última modalidad se refiere a la seguridad que otorga destinar el excedente del capital en el mercado inmobiliario, sin necesariamente buscar algo a cambio, mientras que la propiedad puede estar desocupada, en alquiler o a la venta.



FIGURA 4 Y 5 | Restaurante en Av. Del Valle – Rivadavia y concesionaria automotriz en calle Junín. Fuente: Barenboim, 2015.

#### Mercado comercial

Es el segundo en importancia, se caracteriza fundamentalmente por emprendimientos de mediana y pequeña escala instalados en las antiguas viviendas recicladas. En algunos casos los locales son atendidos por sus propios dueños, lo que le da una característica barrial.

En Pichincha, el rubro primordial es el gastronómico (incluye bares, wiskerías, pizzerías, parrillas y restaurantes), tal cual muestra la Figura 4, entremezclado con los comercios tradicionales (panaderías, almacenes, verdulerías, librerías, oficinas, inmobiliarias). Otra característica pintoresca es la ubicación de numerosas mueblerías, locales de artesanías y antigüedades, estableciéndose estas últimas casi en su totalidad en este barrio. También el sector hotelero comenzó a manifestar un evidente crecimiento a partir de múltiples acontecimientos culturales, recreativos y comerciales en Rosario. Los establecimientos son de distintas categorías, desde *hostels* (Pichincha) hasta hoteles cuatro estrellas (Garden Hotel Spa) o el alquiler temporario (Pichinchauno). Asimismo, todavía quedan sitios para alojamiento transitorio que recuerdan otras épocas del barrio (Hotel Ideal en calle Pichincha). Los valores son heterogéneos, dependen del estado, características y ubicación de cada local.

En Refinería cambió radicalmente la fisonomía comercial con la llegada del Shopping Alto Rosario, limítrofe a Puerto Norte (primera fase del Centro de Renovación Urbana Scalabrini Ortiz), en el año 2004. Eso produjo primero grandes reclamos de los comerciantes, que vislumbraban la caída de las ventas, y luego, al no suceder dicho pronóstico, contrariamente, impactó posi-

tivamente. Los locales se revitalizaron y mejoraron al mismo tiempo que subieron los precios de los inmuebles. Los rubros primordiales son las concesionarias automotrices de alta gama (ver Figura 5), restaurantes, empresas de servicios de catering ubicadas frente al Shopping y el conjunto de bares y restaurantes localizados en el corazón del barrio en pasaje Arenales (El Bodegón, Macondo). Los locales de menor orden son los mercados, verdulerías, bares, casas de electricidad, venta de ropa, librerías, etc., distribuidos en el interior del barrio.

#### Mercado de entretenimiento

Está vinculado principalmente al desarrollo cultural. El barrio Pichincha cuenta con inversiones de iniciativa privada: salas de baile, pequeños teatros, café-concerts, bares temáticos y una oferta variada de sitios nocturnos como boliches, pubs, discotecas, peñas, orientada fundamentalmente a los jóvenes. También posee sitios de carácter público, como la Secretaría de Cultura y Educación (ex Estación Rosario Norte, que se muestra en la Figura 6), la Feria de Artesanías del Boulevard y el Mercado de antigüedades Feria Retro.

Refinería tiene una oferta cultural menor, cuenta con el Centro Cultural Ciudad de los Niños, ilustrado en la Figura 7, y ciertos bares donde se realizan ocasionales recitales. Sin embargo, el Shopping Alto Rosario, vinculado a Puerto Norte, posee, además de locales comerciales, un Centro de Eventos denominado «Metropolitano», complejo de cines y dos Museos: Ferroviario y de los Niños.

6. Ídem 3.



FIGURA 6 Y 7 | Secretaría de Cultura y Educación en Av. Del Valle y Centro Cultural en Av. Cándido Carballo. Fuente: Barenboim, 2015.

#### Mercado industrial

A lo largo del período de estudio, el mercado industrial ha ido disminuyendo en ambos barrios debido al incremento de precios de los inmuebles y a la sanción de las Ordenanzas N° 8125/07 Plan Especial barrio Pichincha y N° 8980/12 Reordenamiento Urbanístico Segundo Anillo Perimetral al Área Central, sector Refinería. Las normativas no admiten las actividades vinculadas con industrias y depósitos de cualquier tipo, con la intención de cambiar la funcionalidad del sector. En este sentido, la Municipalidad está orientando dichas actividades con la puesta en práctica del Programa de Desarrollo de Suelo Industrial, Rosario 2008–2018 (PRODESI). El documento propone la instalación de tres plataformas industriales (Complementaria al Mercado Fisherton, Parque Empresarial Rosario y Corredor Industrial Ovidio Lagos) hacia la periferia y la consolidación de los distritos y sectores industriales no contaminantes (Av. Pte. Perón, Tramo Productivo Uriburu, San Francisquito y Polo Tecnológico).

Los pocos locales industriales que continúan en los barrios poseen permisos de habilitación anteriores a la sanción de las normativas. Los rubros están orientados mayoritariamente a pequeños talleres, fabricación y depósito de productos alimenticios y piezas mecánicas.

#### ACTORES INVOLUCRADOS EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO

En los barrios Pichincha y Refinería se presentaron los mismos agentes que en el resto de la ciudad. Sin embargo, dado que los emprendimientos son de mediana envergadura, los promotores, empresas constructoras e inmobiliarias dedicadas a la compra-venta de inmuebles son locales, a diferencia de lo que ocurre en Puerto Norte, donde son grandes desarrolladoras extranjeras (Servicios Portuarios, TGLT Real State e Inversiones Mandatos SA).

Entre los estudios de arquitectura y empresas constructoras más conocidos que han trabajado en el sitio, se encuentran referidos a los primeros: Fernández de Luco, Seggiaro, Berón, Vescovo, Beltramino, Pascual, Bisellach; y a los segundos, Ascheri y Lombardo SRL, Aqra Construcciones, 3D Constructora, Constructora San Jorge, C y E Construcciones. Todos ellos son profesionales y/o equipos de trabajo de gran trayectoria en la ciudad de Rosario.

Con respecto a los agentes inmobiliarios, Martinucci asegura que «no hay inmobiliarias que trabajen específicamente con estos barrios sino que usualmente todas operan allí. En Pichincha hace muchos años estaba la inmobiliaria Siciliani».® A partir del relevamiento de avisos publicados en el diario La Capital, las inmobiliarias que con mayor frecuencia aparecen son: Lazzarini, Gama, Moriconi, Buratti, Geri Propiedades, Banchio, Carlos Rubio, Administración Farias, Dunod, Bled, Pagan Borsatto, Porta, Grunseid, entre otros. Algunas publicaron sus avisos a lo largo de todo el período y otras solo al final o al comienzo.

Los compradores se dividen, como se ha mencionado anteriormente, entre los que buscan vivienda propia o para instalar un comercio, una inversión o resguardo del capital. El perfil de los demandantes del espacio se fracciona entre las familias orientadas a inmuebles de más de 80 m<sup>2</sup> y personas jóvenes (parejas, amigos o estudiantes) en busca de departamentos en edificio o de pasillo (que son a veces los más solicitados). Los comerciantes generalmente requieren casas antiguas para reciclar y adaptar al uso asignado (Barenboim, 2011).

Los inversionistas o personas que resguardan el capital se caracterizan como pequeños ahorristas y fideicomisos y logran una especulación inductiva. Los primeros son familias o profesionales independientes que ven a las propiedades como una opción tradicional y segura para la colocación de fondos y de rentabilidad. Tal es el caso de la Arq. Cruz y Sra. Awruch, que se han asociado para construir departamentos de pasillo. Las agentes compran casas en mal estado para reciclar (se dividió la casa en tres departamentos en Tucumán 2866, año 2003) o para demoler y luego construir (cuatro departamentos en Salta 2942, año 2005). Los segundos están vinculados a la construcción de edificios en gran altura y de planta baja y tres a cuatro pisos a través del Plano de fideicomiso. Éstos por lo general están organizados por las empresas constructoras o inmobiliarias y toman el nombre de la calle, por ejemplo, Fideicomiso Güemes o Alvear. Los edificios en altura han tenido su auge en los años previos a la sanción de las ordenanzas y posteriormente sobre las avenidas (Alvear 572/74/76, Güemes 2285, Rivadavia 2287, Cándido Carballo 204).

Cabe señalar que tanto en Pichincha y Refinería como en otros sitios del centro de Rosario se han presentado promotores o inversores que no obtienen ganancia en la edificación. Los agentes conocen las tendencias del mercado y solo compran terrenos, inmuebles o departamentos en construcción (fideicomisos) antes de los incrementos de precio y luego los venden, apropiándose de la diferencia de valor producida.

## VALORIZACIÓN DE TERRENOS Y UNIDADES HABITACIONALES

Desde el inicio del período de estudio se han producido innumerables cambios en la comercialización de los diferentes productos ofrecidos según cada mercado (residencial, comercial, entretenimiento e industrial) desarrollados en los barrios de Pichincha y Refinería. Las distintas situaciones económicas del país y de la ciudad, el incremento general de precios de las propiedades, las diversas formas de financiamiento, la relación entre unidades vendidas y demandadas, las nuevas reglamentaciones locales que permitieron cambios de usos y diferentes alturas y la tendencia de crecimiento de Rosario hacia el noreste han impactado en las modificaciones de los precios. Sumados a las características particulares en cuanto a la ubicación privilegiada de los barrios, las obras de infraestructura y mejoramiento de accesibilidad, la provisión completa de servicios y equipamientos, la disponibilidad de terrenos e inmuebles, la creciente preferencia de grupos sociales por vivir allí (jóvenes y familias de clase media) y el impacto del desarrollo de Puerto Norte con su conjunto de edificios de alta gama.

Pichincha se valorizó también por la apertura de la ciudad al río, su cercanía con el centro y el Bv. Oroño, el incremento de los locales comerciales y gastronómicos, la presencia de la ex Estación de Trenes Rosario Norte rehabilitada y ocupada por la Secretaría de Cultura y Educación Municipal. Además merece destacarse la ubicación de las Facultades de Medicina, Bioquímica y Odontología juntamente con el Hospital del Centenario, lo que determinó la construcción de gran cantidad de departamentos destinados a estudiantes, mucho antes de iniciarse el boom de la construcción en Rosario a fines de 2003. En cambio, Refinería no posee demasiados elementos particulares que incidan en los aumentos de las propiedades, más allá del Shopping Alto Rosario y el conjunto gastronómico en el corazón del barrio. La variación de precios, como dice Cuenya (2009:52), se expresó: «en las expectativas por las transformaciones urbanísticas en el entorno». Otro aspecto que la favorece, agrega Cuenya (2009), es la prolongada extensión de los plazos en los cuales las propiedades están en venta y la permanencia de pro-

**TABLA 1** | Valores base de terrenos tipo en Refinería y Pichincha (U\$\$/ m<sup>2</sup>). Período 2005–2014.

Sub-Zonas	Precios (U\$) de terrenos m <sup>2</sup> por año									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Av. Cándido Carballo					600	690	800	900	1150	1300
Corredores Junín y Thedy	200	250	340	400	440	520	590	660	730	820
Av. Rivadavia y Del Valle	580	630	700	740	780	820	950	1170	1290	1400
Área Gral. Refinería	200	230	270	330	370	430	480	540	620	700
Área Gral. Pichincha	350	400	470	530	590	660	750	860	1050	1200
<b>Promedio</b>	<b>332,5</b>	<b>377,5</b>	<b>445</b>	<b>500</b>	<b>695</b>	<b>624</b>	<b>714</b>	<b>826</b>	<b>968</b>	<b>1084</b>

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de desarrolladoras e inmobiliarias, 2015.

yectos inmobiliarios que no terminan de concretarse (ejecución por etapas de las Unidades de Gestión de Puerto Norte).

Así, se presentan diversas variables que influyen en el valor de los terrenos y de los inmuebles. Este último soporta la renta del terreno y de la propiedad. Es decir, cada lote cuenta con diversos tipos de utilidades: en primer lugar, la renta absoluta urbana que comparten todos los terrenos; en segundo lugar, las primarias que se refieren al proceso productivo de la construcción, habiendo mayor cantidad de renta diferencial tipo I (referidas a la constructibilidad y localización) que de tipo II (producción en altura) y, finalmente, sostienen una de las secundarias vinculadas a las actividades, siendo las más elevadas la renta diferencial de vivienda en el área general y la renta diferencial de comercio sobre algunos sectores (Jaramillo, 2010). Por tal motivo, a continuación se expresarán separadamente los precios de los terrenos y de los inmuebles.

#### Precios de terrenos

La evolución de las rentas de la tierra en Pichincha y Refinería comprende una marcada diferencia entre los corredores urbanos, limítrofes con Puerto Norte y favorecidos por las normativas que incrementan las alturas máximas permitidas, y el área general de ambos barrios, donde se intentó conservar el valor histórico, manteniendo indicadores edilicios menores. Por tal motivo, se dividió el sector de estudio en cinco: Av. Cándido Carballo, corredores Junín y Thedy, Av. Del Valle – Rivadavia, área general Refinería y área general Pichincha. Cabe señalar que el barrio Pichincha cuenta con otros corredores, como la Av. Francia, Av. Ovidio

Lagos y calle Salta, y el barrio Refinería con el Bv. Avellaneda, comprendidos dentro de las áreas generales, que no lindan con el gran proyecto urbano de Puerto Norte y carecen de una valorización diferencial.

Los precios de los terrenos en las distintas subzonas de Pichincha y Refinería han tenido cambios sustanciales a lo largo del período. Asimismo, tuvieron una evolución similar a los del resto de la ciudad, es decir, van ascendiendo desde 2005 a 2014 (ver Tabla 1).

La Av. Del Valle – Rivadavia, en primer orden, y luego, la Av. Cándido Carballo presentan en general los terrenos de mayor precio por m<sup>2</sup>. Cabe aclarar que esta última se valoriza a partir de la apertura de las obras de ampliación, y no se encuentran anuncios de venta anteriores al año 2009. Otros casos de valorización, en menor orden, son los corredores Junín y Thedy, que han incrementado su valor principalmente por el Shopping Alto Rosario, aunque no superan los valores adquiridos para el área general de Pichincha, posicionándose en la ciudad como el segundo barrio más caro después del centro. Por último, el área general de Refinería se mantuvo entre los valores más bajos del sector de estudio.

En síntesis, durante los años 2005 y 2014 los precios oscilaron entre 200 y 1400 U\$\$/ m<sup>2</sup>. El promedio general podríamos decir que fue en esta década de 656 U\$\$/m<sup>2</sup> aproximadamente.

**TABLA 2** | Precios promedios de departamentos de dos dormitorios en Refinería y Pichincha (U\$/m<sup>2</sup>).  
Período 2005–2014.

Sub-Zonas	Precios (U\$) de terrenos m <sup>2</sup> por año									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Av. Cándido Carballo								1620	2000	2400
Av. Rivadavia y Del Valle	800	900	1150	1300	1600	1850	2100	2380	2600	2900
Área Gral. Refinería	400	490	600	720	870	1000	1170	1400	1600	1800
Área Gral. Pichincha	640	790	950	1100	1230	1460	1650	1800	2000	2300
<b>Promedio</b>	<b>613,3</b>	<b>726,7</b>	<b>900</b>	<b>1040</b>	<b>1233</b>	<b>1437</b>	<b>1640</b>	<b>1800</b>	<b>2050</b>	<b>2350</b>

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de desarrolladoras e inmobiliarias, 2015.

**TABLA 3** | Precios promedios de departamentos de un dormitorio en Refinería y Pichincha (U\$/m<sup>2</sup>).  
Período 2005–2014.

Sub-Zonas	Precios (U\$) de terrenos m <sup>2</sup> por año									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Av. Cándido Carballo								1506	1860	2232
Av. Rivadavia y Del Valle	745	840	1070	1210	1490	1720	1950	2215	2400	2700
Área Gral. Refinería	372	456	558	670	809	930	1090	1300	1490	1670
Área Gral. Pichincha	595	735	884	1023	1140	1360	1530	1670	1860	2140
<b>Promedio</b>	<b>571</b>	<b>677</b>	<b>837</b>	<b>968</b>	<b>1146</b>	<b>1337</b>	<b>1523</b>	<b>1673</b>	<b>1903</b>	<b>2186</b>

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de desarrolladoras e inmobiliarias, 2015.

### Precios de departamentos

El valor de las propiedades puede oscilar considerablemente en Pichincha y Refinería debido a las variadas características, puntualmente de casas, departamentos de pasillo y en altura. Las diversas características que representan los inmuebles en la zona proporcionarían un estudio de valores incierto sobre las casas y departamentos de pasillo. Por tal motivo, solo se relevó el precio de los avisos de ventas de departamentos en altura debido a que la intención es cuantificar el impacto de Puerto Norte sobre los nuevos emprendimientos inmobiliarios. Las unidades que detallan son la más requeridas en el mercado, el departamento nuevo y hasta cinco años de antigüedad en edificio en altura de: dos dormitorios (superficie entre 55 m<sup>2</sup> a 90 m<sup>2</sup>) y un dormitorio (superficie entre 35 a 55 m<sup>2</sup>).

El sector se dividió en cuatro áreas: Av. Cándido Carballo, Av. Rivadavia y Del Valle, área general Refinería y área general Pichincha. Los corredores Junín y Thedy no se analizaron dado que la normativa no induce a la edificación en gran altura, por lo que se cuenta con casas de planta baja o planta baja y un piso. Solamente

hay un edificio de planta baja y tres pisos sobre Junín y recientes proyectos sobre Thedy.

Las unidades tienen variantes que dependen de la ubicación (son más elevados los precios en la costa del río), cercanía de elementos positivos (Bv. Oroño y parque Norte) o de cierto interés (Facultades de Medicina, Bioquímica y Odontología) o negativos (infraestructura abandonada de trenes y villa Las Malvinas), calidad de la construcción, lugar en el edificio (primer piso o internos son más baratos y penúltimo piso o externos son más caros), entre otros. Asimismo, el precio de los departamentos a estrenar varía cuando se compra a través de la Plano de fideicomiso. Al inicio de la construcción del emprendimiento (llamado por los agentes «de pozo») posee un valor menor, generalmente entre el 15% o 20%, que el que tiene cuando está terminado, siendo está una de las modalidades más utilizada para los compradores.

Los valores máximos y mínimos que alcanzaron los departamentos varían según las distintas subzonas y la cantidad de ambientes, pero coexisten prácticamente de forma equilibrada los aumentos en todas las unida-

7. Ídem 3.

des (ver Tablas 2 y 3). Al respecto, Martinucci expresa que «generalmente las unidades de menores ambientes son más fáciles de vender pero dado que Pichincha se consolidó como un lugar de vivienda los departamentos de dos dormitorios han tenido un incremento en las ventas». <sup>7</sup> El valor del m<sup>2</sup> en los departamentos de un dormitorio es un 7% menor que los de dos dormitorios.

La Av. Del Valle – Rivadavia presenta marcadamente los terrenos de mayor precio por m<sup>2</sup> del área de estudio. Le sigue el área general de Pichincha, que fue superada solamente por la Av. Cándido Carballo en el año 2014, que comenzó a comercializarse en los últimos tres años. Por último, el área general de Refinería se mantuvo entre los valores más bajos.

Durante los años 2005 y 2014, los precios oscilaron entre 372/400 a 2700/2900 U\$/m<sup>2</sup> según la subzona y cantidad de ambientes de la unidad habitacional. El promedio general podríamos decir que es en esta década de 1650 U\$/m<sup>2</sup> aproximadamente para departamentos en altura de dos dormitorios y de alrededor de 1535 U\$/m<sup>2</sup> para departamentos en altura de un dormitorio.

En suma, la evolución que han tenido los precios de los departamentos, tanto de uno o dos dormitorios, es similar, inclusive respecto de la de los terrenos. Sin embargo, el valor de los inmuebles se ha incrementado más significativamente que los del suelo en el período bajo estudio. Al mismo tiempo, los movimientos en los precios del suelo urbano dan lugar a «la especulación». A lo largo del período en estudio, en los barrios de Pichincha y Refinería se produjeron tres tipos de especulación urbana. Primero, la protoespeculación debido a la tendencia creciente de los precios de terrenos y especialmente de inmuebles a partir del 2003 hasta la actualidad en Rosario. Luego, la especulación pasiva dirigida a los inversores que compraron terrenos o inmuebles antes de la crisis o en los primeros años de la activación en la construcción y posteriormente los vendieron. Por último, la especulación inductiva, donde los agentes productores desarrollan porciones de espacio urbano considerable e inciden con su acción en los lugares y obtienen sobreganacias (fideicomisos, reformas de departamentos de pasillo, ampliaciones de viviendas unifamiliares, etcétera).

## DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

La planificación de los grandes proyectos urbanos generalmente no considera su relación con el entorno de su implantación sino que los mismos son diseñados como «piezas autónomas», lo cual fortalece la separación entre éstos y los barrios limítrofes. Asimismo, expresan Kozak y Feld (2015) que los inversores privados que participan generalmente benefician la separación de sus emprendimientos con las zonas contiguas, frecuentemente habitadas por sectores sociales de menores recursos económicos, ya que hay una valorización de suelo.

En especial, desde el comienzo del desarrollo de Puerto Norte en el año 2005, pueden reconocerse ciertas transformaciones urbanas en el entorno de su implantación (cambios de usos, densificación de tejidos sobre avenidas y completamiento de vacíos interiores). Al sur, el barrio Pichincha tuvo un desarrollo edilicio anterior al inicio de sus obras y de mayor envergadura debido a la localización contigua al centro y el perfil turístico-comercial. Al noroeste, Refinería sufrió un impacto físico menor pero directamente vinculado con Puerto Norte y el Shopping Alto Rosario. Los pequeños propietarios localizados en los lotes frentistas de las avenidas limítrofes al gran proyecto fueron los grupos sociales más vulnerables a las presiones del mercado inmobiliario. Además, el perfil de los habitantes sufrió un proceso de gentrificación, pasó de clase obrera que habitaba en casas modestas a clases media y media-alta localizada en nuevos edificios en altura.

El mercado residencial resultó el de mayor demanda tanto para los inversionistas como para los usuarios. Si bien algunos emprendimientos son nuevos, otros están orientados al reciclaje de inmuebles y respetan la fisonomía de los históricos barrios de la ciudad. A pesar de que las normativas no permiten grandes alturas en el interior de los barrios, los compradores están dispuestos a pagar un sobrepago por vivir allí dado que poseen una cierta «identificación social» con sus habitantes. En el caso de Pichincha sucede esto, es un barrio que se ha puesto de moda para las personas jóvenes de clase media. Dicha valorización demarca un proceso de «segregación social» con relación a otras áreas de la ciudad.

El impacto en la rentabilidad del suelo denota una evolución del precio en los terrenos e inmuebles heterogéneo, manteniéndose los valores más elevados en la Av. Del Valle – Rivadavia y los más bajos en el área general de Refinería. Los principales atributos que modifican sus cuantías están relacionados principalmente con la localización, el cambio normativo que expone la renta potencial, los elementos de mayor impacto positivo, como la cercanía a las distintas Unidades de Gestión de Puerto Norte y el Shopping Alto Rosario, y el comienzo de una escasez relativa de terrenos que restringe la oferta, entre otros.

Por último, las perspectivas del mercado esperan un continuo desarrollo de los emprendimientos sobre Av. Del Valle–Rivadavia y Av. Cándido Carballo para consolidar completamente en altura ambos frentes limítrofes a Puerto Norte e incrementar aún más su valorización. Por lo demás, se espera que continúe completando el tejido interior a través de obras de ampliación o reforma e incorporando otros usos, como el comercial.

En suma, la investigación expone una primera aproximación sobre el impacto que generan los grandes proyectos urbanos en la rentabilidad del suelo urbano inmediato, en tanto que son pocos los trabajos locales que abordan los procesos de producción y valorización inmobiliaria. El área de estudio se encuentra en permanente cambio, y es por ello que el estudio resulta una tarea inconclusa que deberá extenderse, presentándose también como un disparador de otras investigaciones vinculadas a temáticas como transformaciones edilicias, planificación y gestión pública, procesos de gentrificación, autosegregación residencial, entre otras. ■



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AÑANOS, C. y VIADANA, A. (2014):** Puerto Norte–Refinería. Plusvalía urbana y evolución del valor del suelo. En *Jornada de Encuentro de Investigadores: Planificación Urbana en Rosario* (pp. 1–12). Rosario: FCPOL–UNR.
- BARENBOIM, C.A. (2010):** Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Rosario (Período 1998–2009). *Proyección*, (8), 1–25. Mendoza: CIFOT.
- (2011): *Políticas públicas urbanas y transformaciones edilicias: el caso del barrio histórico de Pichincha en la ciudad de Rosario, Argentina*. Madrid: Editorial Académica Española.
- (2015): Impacto del megaproyecto de Puerto Norte en la transformación urbana de sus barrios circundantes en Rosario. *Dereito da Cidade*, 7(3), 1311–1331. Rio de Janeiro: UERJ.
- CÁNEVA, D. (2008):** «Pichincha como negocio Inmobiliario.» Diario *Clarín*, 1. Buenos Aires.
- CONSEJO MUNICIPAL (2005):** *Ordenanza N° 7892 de la Segunda Fase del Centro de Renovación Urbana Raúl Scalabrini Ortiz: Plan Especial Puerto Norte*. Rosario: Consejo Municipal Rosario.
- (2006): *Ordenanza N° 8125 Plan Especial Barrio Pichincha*. Rosario: Consejo Municipal Rosario.
- *Ordenanza N° 7956 Plan Especial Av. de las Tres Vías Luis Cándido Carballo*. Rosario: Consejo Municipal Rosario.
- (2012): *Ordenanza N° 8980 de Reordenamiento Urbanístico Segundo Anillo Perimetral al Área Central, sector Refinería*. Rosario: Consejo Municipal Rosario.
- CUENYA, B. (2012):** Grandes proyectos urbanos, cambios de centralidad urbana y conflicto de intereses. Notas sobre la experiencia argentina. En Cuenya, B. y otros. (Comps.), *Grandes Proyectos Urbanos. Miradas críticas sobre la experiencia argentina y brasilera* (pp. 27–66). Buenos Aires: Café de las ciudades.
- CUENYA, B. y otros (2009):** *Movilización de plusvalías en un gran proyecto urbano. La experiencia de Puerto Norte en la ciudad de Rosario, Argentina*. Rosario: Lincoln Institute of Land Police.
- DIRECCIÓN GENERAL DEL PLAN DIRECTOR (2011):** *Plan Urbano Rosario 2007–2017*. Rosario: Secretaría de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario.
- ECKERT, J. (1990):** *Tasación de la propiedad y administración de la evaluación*. Chicago: Asociación Internacional de Oficiales de la Evaluación.
- JARAMILLO, S. (2010):** *Hacia una teoría de la renta de suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- KOZAK, D. y FELD, N. (2015):** La llegada al río a través de un macro proyecto urbano: estudios sobre el espacio público costero en Puerto Norte en la ciudad de Rosario. En *II Congreso Latinoamericano de Estudios Urbanos* (pp. 1–18). México: FA–UNAM.
- LA CAPITAL:** *Suplemento de clasificados de inmuebles*. Relevamiento de los barrios Pichincha y Refinería. Rosario: Archivo diario La Capital, 2005–2014.
- LUNGO, M. (2005):** «Grandes proyectos urbanos. Una visión en general.» *Revista Urbana*, (37), 15–39. Caracas: Pentagráfica.
- NOVAIS, P.; OLIVEIRA, F. y VAINER, C. (2012):** Notas metodológicas sobre a análise de grandes projetos urbanos. In Cardoso Adauto y otros (Comps.), *Grandes projetos metropolitanos* (pp. 11–23). Rio de Janeiro: La Capital.
- NUÑEZ, T. y RUIZ DE GOPEQUÍ, G. (2002):** «La creación de valor en el espacio urbano.» *Boletín de Techinit*, 1, 1–29. Buenos Aires: Techinit.