

# Mercado de suelos del Área Metropolitana de Santa Fe

## Evolución de los costos de localización

MG. ARQ. RAÚL TONINI  
Docente investigador FADU/UNL

### Introducción

Este trabajo tiene como antecedente el artículo «Mercado de suelos del AMSFP» publicado en el Boletín N° 2 del Observatorio urbanístico del Área Metropolitana Santa Fe-Paraná (Enero de 2009) y pretende dar cuenta de cómo los procesos recientes de transformación territorial y las dinámicas inmobiliarias dentro de un contexto económico muy favorable en el país y en la región,<sup>1</sup> incidieron en el incremento de los valores del suelo urbano.

### Presentación

Esta suerte de ejercicio práctico de comparación entre los terrenos relevados a fines de 2008 y los valores que tienen actualmente se situará en el contexto de las transformaciones urbanas que fueron características de estos últimos años.

También se intenta respaldar permanentes hipótesis sostenidas y vinculadas a los costos sociales que devienen de la localización residencial periférica en sus distintas modalidades: individual pero fomentada u orientada por la obra pública en infraestructuras, como barrios de gestión privada y, sobre todo, como vivienda social gestionada y/o construida por el Estado o las ONG.

La comparación de la evolución de los costos servirá para saber si estas hipótesis se siguen sosteniendo en el tiempo. Se analizarán las mismas opciones que se tomaron en el año 2008 y sus costos de completamiento de servicios actualizados.

Se partió de tres ejemplos de localización diferenciada en el territorio metropolitano: el primero en el área central de Santa Fe, otro en un área periférica no marginal distante a 7 km del anterior y un tercero en la localidad de Arroyo Leyes, distante aproximadamente a 22 km del centro de Santa Fe.

### CASO 1

#### Ubicación

Pasaje Martínez al 3600

#### Caracterización de la localización

Este lote está en el área central de Santa Fe, es una zona de densidad media, cuenta con todos los servicios y con un muy buen equipamiento. Está a una cuadra del Boulevard y del Rectorado de la Universidad Nacional del Litoral. Este sector manifiesta una tendencia a la sustitución edilicia que tiene un fuerte impacto en la densificación de las áreas centrales y pericentrales, proceso conducido principalmente por la iniciativa privada a través de emprendimientos destinados al sector medio y medio-alto de la sociedad. En este sentido, resultan significativos los datos provenientes del sector inmobiliario en materia de actividad constructiva (de edificios de departamentos) en la ciudad de Santa Fe, indicador de este proceso que se manifiesta con notable fuerza a partir de 2006 y que continúa hasta la actualidad.<sup>2,3</sup>

A partir de febrero de 2011 se puso en vigencia el nuevo Reglamento de Ordenamiento Urbano (Ordenanza 11748), si bien la norma es compleja y extensa, se puede resumir que privilegia las altas densidades en áreas centrales y los corredores troncales de la ciudad, limitando las alturas y densidades en los barrios ubicados en áreas pericentrales y periféricas. Para el caso de este terreno, no se modificó el distrito al que pertenecía (R2-residencial de densidad media) cuyo FOT admitido es 2,5 y máximo 4,5. Por lo tanto, seguimos adoptando un FOT de 3 para el cálculo de la capacidad constructiva del terreno.

Medidas y superficie: 10x25 (250 m<sup>2</sup>)

FOT: 3

Capacidad constructiva: 250 m<sup>2</sup> x 3 (FOT adoptado) = 750 m<sup>2</sup>

2008 – Precio: \$ 250.000  
– Precio por m<sup>2</sup>: \$ 250.000 / 750,00 m<sup>2</sup> = \$ 333,33/m<sup>2</sup>

2011 – Precio: \$ 400.000  
– Precio por m<sup>2</sup>: \$ 400.000 / 750,00 m<sup>2</sup> = \$ 533,33/m<sup>2</sup>

1 A partir del año 2003, los elevados precios internacionales de los commodities agrícolas, la devaluación de nuestra moneda y por otra parte, la desconfianza en el sistema financiero sumado a las bajas tasas de interés, determinaron la inversión de los ahorros en la construcción. Ésta se convirtió en un activo financiero produciendo grandes beneficios y elevando el precio de los inmuebles.

2 Para octubre de 2010, Edificaciones Privadas de la Municipalidad de Santa Fe registra el ingreso de 34 solicitudes de permiso de construcción de edificios (en altura), la misma cantidad que en todo 2007 y siete más que el año pasado. Fuente: Diario El Litoral.

3 Informe CAID Procesos de transformación territorial. Estudio comparativo de las áreas metropolitanas de Rosario y Santa Fe. Identificación de modalidades dominantes en el período 2000-2010

4 Informe CAID, *Op cit.*

5 Fuente: Inmobiliarias Orcu y Bernardi.

**LOTEO "SANTA RITA"**  
**Espectaculares lotes**  
 Entrega y exclusiva financiación hasta 36 meses\*  
 Empleados Públicos hasta 72 meses\*\*  
 Escrituración inmediata  
 No se inundó

Comercializa:  
**orecu INMOBILIARIA**  
 SÓLIDA DESDE LOS CIMENTOS

**LOTEO Los Alamos 2**  
 Mínima entrega y Cuotas fijas

25 de Mayo 2727 • Santa Fe • Tel: (0342) 455-8888 • ve

CASO 2

Ubicación

Loteo Santa Rita  
 (a la altura de Blas Parera al 9000)

Caracterización de la localización

Este lote se encuentra en la periferia norte de la ciudad, una zona de baja densidad, en proceso de consolidación, tanto con emprendimientos de vivienda de gestión pública como con loteos privados. Cuenta con asfalto, electricidad y agua corriente, pero no posee cloacas ni gas natural. El equipamiento es limitado pero está cercano a un área de nueva centralidad que se ha conformado sobre Av. Blas Parera y a un futuro equipamiento importante, como el nuevo Hospital Iturraspe, actualmente en construcción. Si bien el crecimiento del área efectivamente urbanizada en esta dirección ha tenido lugar mediante un proceso paulatino (en la forma típica de expansión centro-periferia), ha estado estigmatizado por la condición de *territorio conquistado o territorio de borde* por su particular condición de interfase entre dos tipos geográficos bien definidos: el campo y la ciudad. Son sus características más primordiales las carencias de condiciones (infraestructuras y servicios, primordialmente) que permitan reconocerlo como medio urbano a lo que se suma una gran heterogeneidad en los usos del suelo.<sup>4</sup>

Medidas y superficie: 9,00 x 24,44 (219,96 m<sup>2</sup>)

2008 – Precio: \$ 26.177  
 – Precio por m<sup>2</sup>: \$ 119,00/m<sup>2</sup>

2011 – Precio: \$45.000  
 – Precio por m<sup>2</sup>: \$ 205,00/m<sup>2</sup>

CASO 3

Ubicación

Loteo Los Alamos 2 (Arroyo Leyes). Ruta provincial n° 1, km 12,5. (Distancia a la ruta aprox. 600 m)

Caracterización de la localización

La Comuna de Arroyo Leyes forma parte del aglomerado del Gran Santa Fe y se caracteriza por tener una sostenida dinámica inmobiliaria con la aprobación de loteos cuyos destinos son para vivienda finisemanal y también de residencia permanente. Sólo cuenta con el servicio de tendido eléctrico y con escaso equipamiento. Actualmente este proceso de pasaje de tierra rural a urbano se está acentuando, donde se destaca el loteo realizado en el año 2009, *Jardines de la costa*, compuesto por 550 lotes de 600 a 1400 m<sup>2</sup> en 62 hectáreas. De menor envergadura, tenemos también a los desarrollos inmobiliarios de *Fincas del Rincón* (248 lotes), *Portal del Leyes* (130), *Estancia el Ombú* (160), *Don Carmelo* (85), *Los Álamos I y II* (120), *Tierra Alta* (41), entre otros. Todos estos loteos realizados en los últimos años presentan una alta dinámica inmobiliaria, en varios casos con todos los lotes vendidos pero con diferentes grados de ocupación efectiva de los mismos.<sup>5</sup>

Medidas y superficie: 20,00 x 38,75 (775 m<sup>2</sup>)

2008 – Precio: \$ 21.300  
 – Precio por m<sup>2</sup>: \$ 27,48/m<sup>2</sup>

2011 – Precio: \$ 45.000  
 – Precio por m<sup>2</sup>: \$ 58,00/m<sup>2</sup>

## Desarrollo

Definiciones previas:

- Se ha considerado trabajar con la capacidad máxima de construcción del lote en el Caso 1.
- Se ha calculado el valor del m<sup>2</sup> de terreno más los de completamiento de los servicios.<sup>6</sup>
- Los costos de completamiento de servicios se expresarán por m<sup>2</sup>.
- Los servicios a un costo de completamiento de \$22/m<sup>2</sup> para el caso 2 y \$52/m<sup>2</sup> para el caso 3 para el año 2008 y \$ 35/m<sup>2</sup> para el caso 2 y \$83/m<sup>2</sup> para el caso 3 para el año 2011.
- Costos de los servicios:<sup>7</sup>

	2008	2011
Agua corriente	\$5/m <sup>2</sup>	\$8/m <sup>2</sup>
Cloacas	\$12/m <sup>2</sup>	\$19/m <sup>2</sup>
Gas natural	\$10/m <sup>2</sup>	\$16/m <sup>2</sup>
Cordón cuneta, estabilizado, pavimento flexible	\$25/m <sup>2</sup>	\$40/m <sup>2</sup>
- No se tiene en cuenta el costo de transporte que seguramente es mucho más importante a medida que nos alejamos del área central. Tampoco se tienen en cuenta otros costos relacionados con la localización como ser el tiempo perdido en viajes, ni el mayor costo por carecer de otros servicios, como el gas natural (que sólo posee el Caso 1).
- Se debe tener en cuenta que el considerable aumento de los precios de los terrenos en los años que toma este estudio, no solo se debieron a las dinámicas inmobiliarias impulsadas por una fuerte demanda, sino también a los altos índices de inflación.

### EN RESUMEN

Caso, año	Costo m <sup>2</sup> del suelo	Costo servicios/m <sup>2</sup>	Total	
01. 2008	\$ 333,33	\$ 00,00	\$ 333,33/m <sup>2</sup>	
02. 2008	\$ 119,00	\$ 22,00	\$ 141,00/m <sup>2</sup>	
03. 2008	\$ 27,48	\$ 52,00	\$ 79,48/m <sup>2</sup>	
01. 2011	\$ 533,33	\$ 00,00	\$ 533,33/m <sup>2</sup>	+60%
02. 2011	\$ 205,00	\$ 35,00	\$ 240,00/m <sup>2</sup>	+70%
03. 2011	\$ 58,00	\$ 83,00	\$ 141,00/m <sup>2</sup>	+77%

## Conclusiones

¿Por qué se ha elevado tanto el precio de los terrenos? y, ¿por qué ha sido tanto mayor el incremento en los terrenos ubicados en la periferia o en localidades del área metropolitana alejadas de la ciudad central?

Se puede ensayar una respuesta desde el comportamiento del mercado de suelo:

El suelo es irreproducible, por lo tanto no tiene un costo de producción que determine un precio mínimo, sino que el costo dependerá de lo que la *demanda esté dispuesta a pagar*.

La modalidad de renta urbana más reconocida es la renta diferencial por ubicación, es decir que el precio de los terrenos disminuye a medida que se van alejando de las zonas más requeridas, en nuestro caso: las áreas centrales o las áreas más calificadas de la ciudad.

Dentro de un proceso de conformación histórica del precio del suelo en un área consolidada, éste está compuesto por el precio inicial del terreno + esfuerzo de la sociedad en mejoras + la inversión del estado en servicios e infraestructuras + la actualización de normas urbanísticas. Todas estas cuestiones reflejan las plusvalías acumuladas históricamente.

Los terrenos ubicados en áreas centrales actualmente son *muy demandados* para proyectos de viviendas colectivas donde se *licua* el elevado precio del terreno en la cantidad de departamentos construidos, si bien la oferta es muy diversa, en general está dirigida a inversores y a sectores medios o medios-altos.

En el caso de un terreno periférico loteado más recientemente, el precio lo está fijando el desarrollador que en un formidable negocio de pasaje de tierra rural a urbana multiplica el valor de suelo en un acto jurídico. Si bien es cierto que también tiene que realizar un mínimo de inversión en infraestructuras, éstas dependen de las exigencias de cada municipio para urbanizar.

Pero estos terrenos también terminan siendo *muy demandados* por su costo relativamente bajo, el financiamiento que ofrecen las inmobiliarias y la posibilidad que ofrecen de desarrollar un proyecto de vivienda que pueda evolucionar en el tiempo. Por lo tanto también incrementan rápidamente sus precios, porque el suelo también ca-

<sup>6</sup> Lo que no implica desconocer que la provisión de servicios no depende de la decisión del usuario.

<sup>7</sup> Datos suministrados por el Programa Municipal de Inversiones, dependiente del Ministerio de Economía del Gobierno de la Provincia de Santa Fe, extraídos de los costos del Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) para el mes de septiembre de 2008 y marzo de 2011. Se debe tener en cuenta que estos costos pueden variar dependiendo de la distancia de los nexos infraestructurales de conexión con las redes existentes.

pitaliza todos los usos y externalidades futuras, todas las mejoras que se realicen a partir del comienzo de la venta de los lotes, tanto de los privados como de los del Estado, redundará en definitiva en un aumento del precio.

Estos elevados precios que se incrementan constantemente impiden a los sectores con menores recursos el acceso al suelo urbanizado, y por ello muchas veces ocupan ilegalmente terrenos del estado o de privados, o se asientan en zonas de riesgo hídrico, o conviven con otra familia en una misma vivienda, lo que se conoce como hacinamiento de hogares. Las respuesta del Estado para estos sectores son los planes de vivienda pública que generalmente reproducen su ubicación periférica y falta de servicios e infraestructura como describimos en los Casos 2 y 3.

Entonces, como se puede observar en el cuadro resumen, el menor costo inicial que se paga al adquirir un terreno en la periferia o en otra localidad del aglomerado con el tiempo se relativiza por los costos de transporte y de la dotación de los servicios faltantes. Ésta es una tendencia que, según los datos obtenidos, se acentúa cada vez más, dado que la mayor diferencia la tenemos en el terreno del Caso 3, el más periférico y con menos servicios.

Sabemos que la dotación de los servicios faltantes no dependerá de la decisión individual del usuario sino de los organismos competentes, ya sean privados o estatales, de la capacidad de los vecinos en reclamar ante estos organismos y de otras cuestiones coyunturales que tienen que ver con los ciclos económicos del país. Pero aun dentro de una coyuntura económica favorable como la de los últimos años, los terrenos de los dos casos en estudio que tenían carencia de servicios no tuvieron ningún avance en el completamiento de los mismos.

Provisionalmente, podemos afirmar que la tendencia actual de densificación por sustitución en áreas centrales y dispersión en la periferia con la proliferación, en algunas zonas, de loteos especulativos para la residencia de muy baja densidad, implicará serios problemas a futuro tanto en la provisión de servicios como en los costos de transporte, la saturación de las infraestructuras viales existentes y, en definitiva, producirá más inequidad en el acceso a la ciudad para la mayor parte de la población.

---

### Bibliografía

- Boletín n° 2 del Observatorio urbanístico del Área Metropolitana Santa Fe-Paraná (enero de 2009).
- García Jiménez, S. (2005): *Apunte: el enfoque neo clásico de la organización espacial y el mercado de suelos*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Morales Schechinger, C. (2005): *Algunas peculiaridades del mercado de suelo urbano*. Lincoln Institute of Land Policy.
- PI CAID *Procesos de transformación territorial. Estudio comparativo de las áreas metropolitanas de Rosario y Santa Fe. Identificación de modalidades dominantes en el período 2000-2010*.
- Smolka, M. (2003): *Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra*. Lincoln Institute of Land Policy.  
[www.cafedelasciudades.com.ar/numero\\_uno](http://www.cafedelasciudades.com.ar/numero_uno)

---

### Fuentes de los datos

- Orcu Inmobiliaria.
  - Revista *Cifras* n° 183 . Año XXI. Editora Cifras.
  - Revista *El corredor inmobiliario*. del Centro inmobiliario de Santa Fe. Agosto de 2008 y mayo de 2011.
-