

AREA 30(1)

NOVIEMBRE 2023

ABRIL 2024

ISSN 2591-5312

TEMÁTICA GENERAL

© SI-FADU-UBA

POLÍTICA HABITACIONAL. INDAGACIONES SOBRE LA RELACIÓN ENTRE EL VALOR DE INVERSIÓN Y LA VALUACIÓN ACTUALIZADA DE INTERVENCIONES ESTATALES EN EL ÁREA METROPOLITANA DE TUCUMÁN (1990-2023)

HOUSING POLICY. INQUIRIES INTO THE INVESTMENT VALUE AND THE CURRENT VALUATION OF STATE INTERVENTIONS IN THE METROPOLITAN AREA OF TUCUMÁN (1990-2023)

PALABRAS CLAVE

Política habitacional,
Crecimiento urbano,
Inversión estatal,
Valuación actual

KEYWORDS

*Housing policy,
Urban growth,
State investment,
Current valuation*

PILAR CICHERO

Universidad Nacional de Tucumán
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Centro de Estudios del Territorio y Hábitat Popular

RECIBIDO

22 DE SETIEMBRE DE 2023

ACEPTADO

8 DE ABRIL DE 2024

INFORMACIÓN PARA CITAR ESTE ARTÍCULO:

Cichero, Pilar (Noviembre 2023 - Abril 2024). Política habitacional. Indagaciones sobre la relación entre el valor de inversión y la valuación actualizada de intervenciones estatales en el Área Metropolitana de Tucumán (1990-2023). [Archivo PDF]. *AREA*, 30(1), 1-20.
https://www.area.fadu.uba.ar/wp-content/uploads/AREA3001/3001_cichero.pdf



EL CONTENIDO DE ESTE ARTÍCULO
ESTÁ BAJO LICENCIA DE ACCESO
ABIERTO CC BY-NC-ND 2.5 AR

RESUMEN

La política habitacional desempeña un papel fundamental en el crecimiento de las ciudades, promoviendo el desarrollo de determinados sectores. Este artículo pretende indagar sobre la relación que existe entre la inversión inicial que realiza el Estado en una obra determinada y la valuación actual de dicha intervención. La metodología utilizada es de tipo cuantitativa. Temporalmente, el estudio abarca las últimas tres décadas (período 1990-2023), espacialmente, se utilizan dos escalas de análisis: metropolitana y casuística. Para ello, se construye la cartografía base, se realiza el análisis e interpretación de los datos, se exponen los resultados y se elaboran las reflexiones finales.

ABSTRACT

Housing policy plays a fundamental role in the growth of cities, promoting the development of specific sectors. This article aims to investigate the relationship between the initial investment made by the State in a specific project and the current valuation of that intervention. The methodology employed is quantitative in nature. Temporally, the study covers the last three decades (1990-2023), and spatially, two scales of analysis are used: metropolitan and case-specific. To achieve this, base cartography is constructed, data analysis and interpretation are conducted, results are presented, and final reflections are elaborated.

ACERCA DE LA AUTORA

Pilar Cichero. Doctora y Arquitecta por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) de la Universidad Nacional de Tucumán (UNT). Becaria posdoctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET). Docente Auxiliar graduada de Teoría de la Arquitectura, La vivienda social y dos Prácticas Profesionales Adquiridas (PPA): Casas Comunitarias Darío Santillán y Hábitat Integral y Sostenible de la FAU-UNT. Integrante del Centro de Estudios del Territorio y Hábitat Popular (CETyHaP). Codirectora del Proyecto PIUNT B713/2022. Evaluadora de artículos proyectos y trabajos en eventos científicos. Autora de artículos, capítulos de libro y publicaciones a congresos sobre mercado del suelo, transformaciones territoriales y políticas públicas.

✉ <pilycichero@gmail.com>

Introducción

Las ciudades latinoamericanas experimentan un explosivo crecimiento urbano que ya no se explica en la presión migratoria rural-urbana, sino en la demanda y mercado de suelo (Cichero y Gómez López, 2021; Cuenya, 2006; Gómez López, Cuozzo y Boldrini Peralta, 2012). Eduardo Reese (2019) reconoce tres procesos de urbanización: la expansión, entendida como la colonización del borde; la consolidación, caracterizada como un proceso largo y de disputas constantes; y la densificación, donde se conforman las centralidades a partir de la sustitución de usos.

A su vez, cada uno de estos procesos urbanos poseen diferentes factores que inciden en el aumento del valor del suelo: en la expansión, es el cambio de uso de suelo rural a urbano, ya que se compra en hectáreas y se vende en m²; en la consolidación, es la accesibilidad a determinados servicios y en la densificación, es el cambio en la normativa cuando aumenta la posibilidad constructiva (Jaramillo, 2010).

Con respecto a las formas de acceso al suelo urbano, Pedro Abramo (2003) reconoce tres grandes lógicas de acción social. La primera es la lógica de Estado, el cual define la forma, la localización y el objetivo público, a partir de planes y programas que faciliten el acceso y usufructo del suelo urbano. La segunda es la lógica del mercado, la cual posibilita el negocio de compra y venta de suelo. Si dicha transacción se encuentra regulada forma parte del mercado formal y si no encuadra en los requisitos normativos y jurídicos pertenece al mercado informal. La tercera es la lógica de la necesidad, la cual existe por la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de recursos monetarios suficientes que permitan el acceso al mercado y, por lo tanto, se desarrolla un proceso de ocupación o toma de terrenos.

En este contexto, el Estado ha invertido en múltiples políticas públicas a partir de diversos modelos de desarrollo.

En materia de vivienda, la misma desempeña un papel fundamental en el crecimiento de las ciudades, promoviendo el desarrollo de determinados sectores (Capdevielle, 2014; Cichero, 2021). Sin embargo, Miguel Ángel Barreto (2018) sostiene que, desde hace varias décadas, el déficit habitacional ha mejorado en términos relativos, no así en términos absolutos y, por lo tanto, no se ha reducido estructuralmente (p. 405).

Las políticas de promoción pública de vivienda exponen una combinación de fenómenos problemáticos con respecto a la disponibilidad de terrenos para su localización. El emplazamiento de las nuevas viviendas aumenta la demanda de suelo urbano y, por lo tanto, las expectativas especulativas que incrementan los precios. Como consecuencia, los hogares de menores recursos son desplazados hacia lugares más alejados y de baja calidad urbana y ambiental (CELS, 2017).

Los mecanismos de mercado, exclusivamente, no pueden garantizar el uso sostenible y equitativo del suelo ni la reproducción de la ciudad en los mismos términos ya que el mercado califica el suelo diferencialmente (sólo se dirige donde existe demanda solvente). También valoriza el suelo de manera desigual y diferencia los sectores sociales en el espacio (Reese, 2019).

Si el Estado permanece al margen de esta dinámica, el escenario resultante es un territorio económicamente desigual, socialmente excluyente, espacialmente fragmentado y ambientalmente insostenible (Catenazzi y Resse, 2010; Smolka y Mullahy, 2013). En este sentido el Área Metropolitana

de Tucumán [AMT], no es ajena a estos fenómenos (Cichero y Gómez López, 2022).

Para cambiar esta realidad es necesario que el Estado regule de manera efectiva, el mercado de suelo (Barenboim, 2014; Reese, 2006; Robledo, 2014; Smolka y Furtado, 2001). Las normas e instrumentos deben utilizarse para reducir las prácticas especulativas, desalentar la retención de terrenos ociosos, repartir equitativamente las cargas y los beneficios del proceso de urbanización, y permitir la construcción de ciudades más justas e inclusivas (CELS, 2017).

Por ello, este artículo pretende, por un lado, detectar la incidencia de la obra pública en el crecimiento urbano del AMT y por otro, indagar sobre la relación que existe entre la inversión inicial que realiza el Estado en una obra determinada y la valuación actual de dicha intervención. Cabe aclarar que este trabajo, surge a partir de uno de los análisis desarrollados en la tesis doctoral denominada “Mercantilización del suelo a partir de la obra pública y su incidencia en la conformación socioespacial del Área Metropolitana de Tucumán. Una aproximación a las plusvalías”.

Dicho aglomerado cuenta con una población de 901.393 habitantes (INDEC, 2020), más del 60% de la población total de la provincia y alcanza las 21.302 ha, aproximadamente. Se conforma por seis municipios y diez comunas rurales. Los municipios son San Miguel de Tucumán, Tafí Viejo, Yerba Buena, Las Talitas, Banda de Río Salí y Alderetes; y las comunas rurales son Cebil Redondo, La Esperanza, Los Nogales, La Florida y Luisiana, Delfín Gallo, Colombres, San Andrés, San Felipe y Santa Bárbara, San Pablo y El Manantial (Figura 1).

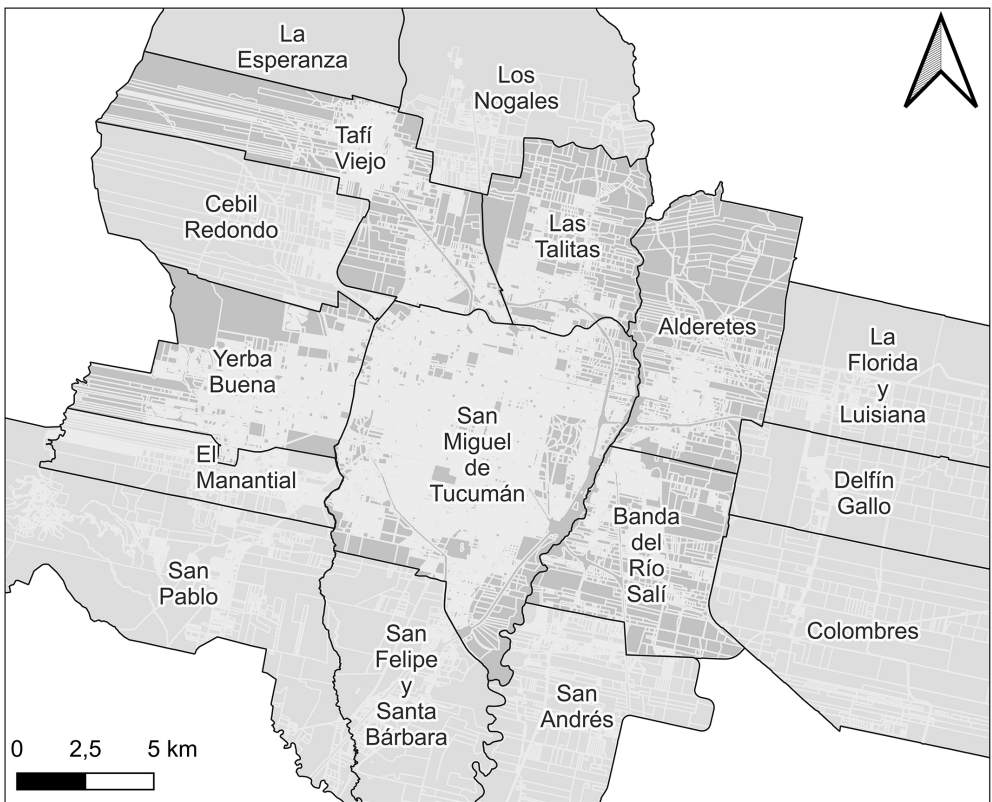


Figura 1
 División jurídic-administrativa del AMT.
 Fuente: elaboración propia.
 Adaptado y actualizado de base cartográfica (capas vectoriales), por la Dirección General de Catastro (DGC), 2023; y el Instituto Geográfico Nacional (IGN), 2023.

REFERENCIAS

Jurisdicciones	División dominial	Provincia de Tucumán
■ Municipio	□ Parcelas	■ Límites departamentales
■ Comuna rural		■ Límites del AMT



Proceso metodológico

La metodología utilizada es de tipo cuantitativo; se trabaja en una plataforma de Sistema de Información Geográfica (SIG) de acceso abierto: QGIS (versión 3.22.6). Esta herramienta de análisis permite introducir información de diversas instituciones públicas e investigaciones para generar la cartografía base.

Temporalmente, el estudio abarca las últimas tres décadas (períodos 1990-2023). Por ello, en primer lugar, se describe y caracteriza la evolución de la obra pública en el AMT para dicho período.

Espacialmente, se utilizan dos escalas de análisis: metropolitana y casuística. Para ello, se construye la base de datos. A nivel metropolitano para representar el suelo urbano correspondiente a los años 1990 y 2023, se dibujan los polígonos sobre imágenes satelitales tipo Landsat Digital Globe de Google Earth.

Luego, se descargan de los servidores oficiales WFS (Web Feature Service) las siguientes capas base: límites jurisdiccionales del AMT (IGN, 2023) y parcelario del AMT (DGC, 2023). En esta capa, se incorpora información alfanumérica a la tabla de atributos correspondientes a la obra pública.

En este sentido, cabe aclarar que se considera obra pública las siguientes intervenciones estatales: barrios de promoción pública de viviendas, loteos de mejoras y grandes proyectos de infraestructura vial. No se tienen en cuenta los proyectos correspondientes a la dotación de servicios y los equipamientos comunitarios desarrollados en sectores preexistentes, ya que no impactan en la producción de nuevo suelo urbano.

Los datos de localización se obtienen de los trabajos de Rosa Lina Cuozzo (2018), Pilar Cichero (2021), Claudia Gómez López (2001) y en el trabajo de campo realizado en 2022. A nivel casuístico, se incorpora información en cuanto a los costos de ejecución de barrios de promoción pública, provenientes de los sitios oficiales del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVyDU) de Tucumán y el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Nación. Además, se incorporan los valores catastrales (suelo y construcción) facilitados por la DGC, correspondientes a marzo de 2020.

A partir de la construcción de la cartografía base, se realiza el análisis e interpretación de los datos, cuyos resultados se exponen en tablas y mapas temáticos. Por último, se elaboran las reflexiones finales.

Evolución de la obra pública en el AMT

Como punto de partida, se toma la periodización definida por Gómez López (2001) sobre la evolución del AMT. Dicho antecedente, se ha utilizado y actualizado en diversas investigaciones (Castañeda Nordmann, 2018; Cuozzo, 2018; Cichero, 2021) para describir los principales hitos y momentos significativos en el desarrollo de la ciudad, adecuados al interés de cada temática. En este caso, se realiza una reseña sobre la incidencia de la obra pública en el crecimiento urbano del AMT, en las últimas tres décadas, las cuales se circunscriben en dos períodos denominados “la ciudad de la consolidación urbana” (Gómez López, 2001) y “la ciudad fragmentada” (Cichero, 2021).

La ciudad de la consolidación urbana

En la década del noventa, el modelo neoliberal se caracteriza por promover un sentido mercantilista con respecto a las políticas habitacionales, cuyo

objetivo principal se basa en financiar conjuntos habitacionales de viviendas nuevas, orientados a los trabajadores formales en cofinanciamiento con el sector privado y entidades intermedias, así como vivienda nueva de estándares reducidos orientada a los sectores de bajos recursos y mejoramientos urbanos más integrales, para contener las consecuencias de las políticas de ajustes (Barreto, 2019, p. 482).

La reforma neoliberal, a través de la Ley N° 23696 (1989), privatiza gran parte de los bienes, servicios y funciones del Estado. Se privatiza el Banco Hipotecario Nacional (BHN), impulsa la formación de mercados de capitales para estimular créditos privados y se reforma el Fondo Nacional de Viviendas (FONAVI) en cuanto al sistema de tenencia de las viviendas (para favorecer la titularización en propiedad privada), los tipos de soluciones (para dejar de construir grandes conjuntos de viviendas colectivas e impulsar pequeños conjuntos de viviendas individuales) y la participación del capital privado en la financiación (Barreto, 2012, p. 12).

Con respecto al accionar del BHN se liberaliza su actividad, actuando sólo como un banco mayorista, delegando la adjudicación de créditos hipotecarios a la banca privada. Este tipo de financiación sólo resulta accesible a sectores con niveles socioeconómicos medios y medios altos (Gómez López, 2001, p. 153).

La Ley N° 23966 (1991), determina que los fondos para el FONAVI provienen de un impuesto a los combustibles líquidos y gas natural y la nueva distribución de los fondos se realiza en el marco de la coparticipación federal que establece que cada provincia asuma la autoría de su política de vivienda y su modo de administrarlos (Gómez López, 2001, p. 77). En este contexto, el IPVyDU construye una serie de barrios de promoción pública, en localizaciones periféricas, desvinculados del resto de la trama de la ciudad produciendo una desarticulación del tejido.

En 1994, se aprueba la Ley N° 24441 denominada Financiamiento de la Vivienda y la Construcción, la cual incentiva una reactivación del sector vivienda mediante mecanismos financieros y la desregulación de transacciones inmobiliaria, buscando bajar costos. Los principales mecanismos puestos en práctica son la figura del fideicomiso para el financiamiento hipotecario, la figura del contrato de *leasing* y regulación de las letras hipotecarias (Fernández Wagner, 1995, p. 11).

Además, se desarrollan una serie de nuevos programas fuera de la estructura tradicional del FONAVI, financiados por organismos internacionales, como el Banco Iberoamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial (BM), para impulsar acciones alternativas tales como regularización dominial de tierras, provisión de lotes con servicios, urbanización de villas y asentamientos, mejoramientos de viviendas precarias recuperables, materiales de construcción (Barreto, 2012, p. 16). Esto marca un nuevo período caracterizado por la descentralización de la política habitacional y diversificación de los programas de viviendas (Forné y Marengo, 1998, p. 71).

Se modifican los tipos de proyectos habitacionales cambiando los grandes conjuntos habitacionales de vivienda colectiva por barrios, de mayor extensión, con viviendas individuales de menor calidad constructiva y sin equipamientos urbanos (Barreto, 2018, p. 412). Esto evidencia conflictos en la gestión político-institucional de provincias y municipios que no poseen los medios necesarios para ejecutar políticas habitacionales acordes a sus contextos (Fernández Wagner, 1999).

A nivel provincial, se implementan el Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) y Programa de Mejoramiento de Vivienda (PROMEVI), con préstamos del BID, el Plan Arraigo de la Comisión de Tierras Fiscales Nacionales de la Presidencia de la Nación y el plan Dignificar la Vida, los cuales promueven la participación y capacitación de los beneficiarios (sectores populares). Dichas políticas pretenden amortiguar la tensa situación social, sin embargo, se localizan en áreas periféricas de difícil accesibilidad (Gómez López, 2001, p. 81; Fernández Wagner, 1995, p. 13).

Durante este período, se ejecutan 284 barrios de promoción pública, bajo diversas operatorias: 117 del BHN, 144 del IPVyDU y 23 de la CPA. Además, existen 184 asentamientos populares (Gómez López, 2001, p. 158).

En materia de infraestructura, se construye el Camino de Sirga al sur de Yerba Buena y se realiza la apertura de la avenida Presidente Perón como continuación de la avenida Belgrano hacia el oeste (1993). Producto de la gran expansión que sufre la ciudad se produce la conurbación con otros núcleos urbanos: Las Talitas al norte, Banda del Río Salí al este y Yerba Buena y El Manantial al oeste (Gómez López, 2001, p. 153).

La recesión económica de este período se traduce espacialmente en el estancamiento de la construcción y disminución del valor de la tierra periférica a la mancha urbana. Esto permite que los terrenos del norte y oeste de la ciudad, de mayor valor, sean absorbidos por el sector privado para la especulación inmobiliaria, mientras que los del sur y el este, son ocupados por colectivos sociales de menor poder adquisitivo, ya que se trata de terrenos degradados, con problemas ambientales (Mansilla y Soria, 2000).

La ciudad fragmentada

A partir del año 2003, en Argentina, se produce un nuevo marco político reconocido como posneoliberalismo. El modelo de desarrollo concebido bajo este contexto pretende la preservación de la restricción monetaria, ajuste fiscal, prioridad exportadora y concentración del ingreso; incremento de los subsidios estatales a la industria para motorizar el mercado interno; incorporación de algunos movimientos sociales a los procesos productivos y mayor inversión en obras públicas, incluyendo una nueva política de vivienda (Barreto, 2018, p. 414; Féliz, 2012; p. 34).

Este modelo se consolida como un patrón de reproducción capitalista. Si bien se postula como una alternativa popular en beneficio de todos los sectores sociales, su fundamento continúa siendo el ajuste permanente sobre las condiciones de vida de los ciudadanos, cuyas medidas impactan de manera negativa en el territorio, sobre todo en los sectores más vulnerables de la sociedad (Barreto, 2019, p. 484). La crisis del neoliberalismo supone que los sectores hegemónicos reconocen la fuerza de los movimientos populares, sin embargo, ese reconocimiento sólo se manifiesta en la forma de políticas sociales y laborales algo más inclusivas (Féliz, 2012, p. 35).

Mediante la creación del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, se implementa la Política Federal de Vivienda (PFV), herramienta planteada principalmente como una palanca de reactivación económica y de generación de empleo. Su objetivo principal es disminuir el déficit habitacional a partir de la construcción de conjuntos de viviendas y mejoramientos de barrios populares, con la participación de organizaciones barriales (cooperativas de trabajo).

Dichos programas pretenden priorizar a los sectores populares. Sin embargo, profundizan la tendencia en la disminución en los estándares de calidad de las viviendas y de las urbanizaciones, fijando montos inferiores para su ejecución, donde la participación de la comunidad en las obras tiene un impacto muy pequeño (Barreto, 2012, p. 25).

Los nuevos programas federales se asignan a las jurisdicciones por proyectos aprobados, con pautas precisas sobre el costo y tamaño de las viviendas (Barreto, 2012, p. 19). Si bien subsidia en forma adicional al FONAVI, al recentralizar la política genera conflictos provinciales, ya que el IPVyDU debe encargarse de la provisión de terrenos, algunas obras de infraestructura y equipamiento comunitario, utilizando recursos destinados a programas propios (Barreto, 2019, p. 484).

El incremento de la construcción de grandes conjuntos habitacionales en la periferia urbana aumenta el valor del suelo, fomenta la especulación inmobiliaria y dificulta la compra de terrenos a los sectores medios. Por ello, se recurre a los fondos de la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) para continuar financiando los programas federales y en 2012 se anuncia el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR) -programa de créditos hipotecarios a tasas subsidiadas para la construcción de viviendas, implementado a través del Banco Hipotecario (BH)- (Barreto, 2018; Canestraro, 2016; Elimbaum y Barenboim, 2018).

A partir de 2015, se realiza una reforma estructural en la política pública con el objetivo de lograr una integración a la economía global, donde la participación privada es entendida como una alianza estratégica para impulsar un Estado empresario. En lo que respecta a la política habitacional se detienen los proyectos de la PFV, debido a los cambios en la organización administrativa y en el marco normativo. Sin embargo, se consigue un mayor financiamiento de organismos internacionales de desarrollo (BID y BM), diversificando destinatarios, líneas de acción y soluciones (Barreto, 2018, p. 419).

Se crea el PROCREAR Solución Casa Propia, el cual combina crédito hipotecario de la banca privada, con el ahorro de las familias y una bonificación del Estado nacional, para la compra de viviendas (nueva o usada) o construcción. Además, se modifica el proceso de selección de los destinatarios a partir del puntaje social según la vulnerabilidad de los hogares (Barreto, 2018, p. 422), y son otorgados por diversos bancos a través de créditos accesibles, cuotas iniciales bajas y plazos de pago hasta 20 años (Casa Rosada, 2016).

Dicho programa ofrece dos líneas de créditos: personales e hipotecarios. Los primeros corresponden a mejoramientos (microcréditos para compra de materiales, para refacción, y sustentables para mejorar la eficiencia energética y gas). Los créditos hipotecarios poseen cinco opciones: desarrollos urbanísticos; lotes con servicios; desarrollos habitacionales; construcción y ampliación.

Otra línea de acción es el Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda, financiado por el BM que pretende mejorar el acceso a los servicios y a la vivienda para sectores populares. Cuenta con dos componentes: el Subsidio a la Vivienda, y el Mejoramiento Integral del Hábitat (Barreto, 2018, p. 423). Si bien este último, incluye asentamientos populares del AMT, aún no se encuentran en ejecución.

En las últimas dos décadas, se ejecutan en el AMT 6.400 viviendas en diferentes áreas de la periferia, bajo diversos programas. Además, se realizan

dos mega emprendimientos de construcción masiva de vivienda: el barrio Lomas de Tafí (PFV), el cual alberga 5 mil viviendas destinadas a los sectores medios y Manantial Sur de 2.500 viviendas realizado en el marco del Programa Federal de urbanización de villas (FedVilla) (Gómez López, Cuozzo y Boldrini Peralta, 2015, p. 167).

Con respecto al PROCREAR, no se conoce con exactitud la cantidad de créditos otorgados en el aglomerado para compra y construcción de viviendas, excepto por la construcción del barrio PROCREAR I, el cual posee 562 viviendas, correspondiente a la línea de crédito de desarrollos urbanísticos. El PROCREAR II se encuentra actualmente suspendido hasta nuevo aviso, como sucede en otros desarrollos de este tipo.

Por otro lado, se realizan 126 intervenciones de mejoramientos (Mejor Vivir, PROMEVI, Emergencia Hídrica, entre otros), de las cuales sólo 17 las ejecutan cooperativas de trabajo. Además, se desarrollan 30 obras de infraestructura, de pequeña envergadura, en el marco del PROMEBA, destinadas principalmente a la pavimentación de calles, alumbrado público y pequeños equipamientos en barrios existentes, de las cuales sólo tres intervenciones son realizadas por cooperativas (IPVyDU, 2018).

En este período, surgen cambios en las delimitaciones jurídico-administrativas del aglomerado. El Canal Sur define el límite del municipio de San Miguel de Tucumán hasta que en el año 2014 (Ley N° 8697, 2014) se modifica por cuestiones administrativas y políticas, con el objetivo de incluir el emprendimiento Manantial Sur a dicho municipio.

En materia de infraestructura, en 2019, se pavimenta la calzada norte del Camino de Sirga con iluminación, arbolado y ciclovía y se acondiciona la avenida Solano Vera hacia el sur. En el aglomerado, se reconstruyen tres puentes debido al deterioro estructural, algunos con apenas tres años de antigüedad, como es el caso del cruce ubicado sobre el Canal Sur (acceso al mega barrio Manantial Sur, inaugurado en 2015).

Además, se ejecuta el proyecto Ribera del Salí (PROMEBA), cuyo objetivo se basa en la consolidación, reordenamiento y relocalización de los diferentes sectores localizados en ambas márgenes del río y la provisión de infraestructura y equipamiento urbano comunitario. Sin embargo, la construcción de la avenida Costanera, en el sector, no ha logrado el impacto urbano esperado.

La promoción pública de vivienda implementada no refleja una mejora significativa a los problemas estructurales de los sectores más vulnerables de población e incluso muchas veces contribuye a la fragmentación urbana. Esto se debe a que los barrios destinados a los sectores populares se localizan en zonas de la periferia con algún tipo de deterioro, como riesgo de inundación, desborde de canales pluviales urbanos y ríos, terrenos con problemas de erosión y deslizamientos, cercanía a basurales o industrias contaminantes (Boldrini Peralta, Del Castillo y Malizia, 2014; Cuozzo, Cichero y Gómez López, 2023; Gómez López y Cuozzo, 2018).

Análisis y resultados

Como se mencionó anteriormente, el presente estudio se realiza según dos escalas de análisis: metropolitana y casuística. La primera se refiere a la incidencia de la obra pública en el crecimiento urbano del AMT y la segunda a

las disyuntivas entre los montos de inversión y los valores actuales de cuatro barrios de muestreo.

Incidencia de la obra pública en el crecimiento urbano

El objetivo de este análisis es, por un lado, determinar la incidencia de la obra pública en el crecimiento urbano del AMT y por otro, detectar las administraciones que presentan mayor desarrollo en las últimas tres décadas. Para ello, se realiza un análisis diacrónico de la producción del suelo urbano correspondiente a la corona de expansión (1990-2023) (Figura 2).



REFERENCIAS

Jurisdicciones	Crecimiento urbano	Obra pública
Límite administrativo	Suelo urbano 1990	Intervenciones estatales
	Suelo urbano 2023	

Figura 2

Obra pública del AMT, en las últimas tres décadas.

Fuente: elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica (capas vectoriales), por Cichero, 2023; Cuozzo, 2018; DGC, 2023; Gómez López, 2001 e IGN, 2023.

En las últimas tres décadas, el AMT presenta un incremento de 11.833 ha de suelo urbano, de las cuales 1.301 ha pertenecen a la obra pública y corresponde al 11% de la superficie urbanizada. Además, se analiza cómo se distribuyen dichas intervenciones en los municipios y comunas rurales del aglomerado. Los resultados se presentan en la siguiente tabla.

Tabla 1. Incidencia de la obra pública, por administraciones, en el crecimiento urbano del AMT

CRECIMIENTO 1990 - 2023	SUELO URBANO		OBRA PÚBLICA	
	ha	%	ha	%
JURISDICCIONES				
San Miguel de Tucumán	1.911	16,1	255	19,6
Tafí Viejo	1.701	14,4	267	20,5
Yerba Buena	1.539	13,0	250	19,2
Las Talitas	990	8,4	205	15,7

CRECIMIENTO 1990 - 2023	SUELO URBANO		OBRA PÚBLICA	
	JURISDICCIONES	ha	%	ha
Banda del Río Salí	909	7,7	47	3,6
Alderetes	785	6,6	58	4,5
El Manantial	795	6,7	27	2,1
San Pablo	762	6,4	23	1,8
Los Nogales	437	3,7	11	0,9
Cebil Redondo	433	3,7	79	6,1
Delfín Gallo	405	3,4	3	0,2
La Florida y Luisiana	300	2,5	1	0,1
San Andrés	263	2,2	65	5,0
San Felipe y Santa Bárbara	239	2,0	8	0,6
Colombres	235	2,0	2	0,2
La Esperanza	129	1,1	0	0,0
Total	11.833	100	1.301	100

Fuente: elaboración propia.

Se observa que las administraciones que mayor crecimiento urbano presentan en el AMT son las mismas donde el Estado ha realizado las mayores intervenciones. Se trata de cuatro municipios: San Miguel de Tucumán, Tafí Viejo, Yerba Buena y Las Talitas.

Disyuntivas entre la inversión inicial y el valor actual de barrios de promoción pública

El objetivo de este análisis es comparar los montos invertidos por el Estado en un barrio de vivienda social, con el valor actual de los mismos. Para ello, se escogen cuatro casos de muestreo, localizados en los municipios que mayor crecimiento urbano presentan en las últimas décadas.

El criterio de selección se basa, principalmente, en la disponibilidad de información oficial emitida por diversas instituciones, en cuanto a los costos de ejecución. Por esa razón, todos los casos corresponden al último período, denominado la ciudad fragmentada descrito en el apartado correspondiente a la evolución de la obra pública en el AMT.

Sin embargo, cabe aclarar que este análisis se ha diseñado para posibilitar su utilización no sólo en otros barrios del AMT, sino también en otros aglomerados que cuenten con la información necesaria para su desarrollo.

El primer caso seleccionado es el barrio Los Apóstoles, ubicado en el municipio Las Talitas. El mismo se encuentra compuesto por 260 viviendas, realizado en octubre de 2006, en el marco del Programa Federal Solidaridad Habitacional otorgado por Nación (IPVyDU, 2018, pp. 5-6).

El segundo, el barrio Lomas de Tafí XIII, ubicado en el municipio de Tafí Viejo, forma parte del mega emprendimiento que lleva el mismo nombre. Dicho sector se encuentra compuesto por 287 viviendas, realizado en julio de 2011, en el marco del Programa Federal I (PFV) otorgado por Nación (Gómez López et al., 2015; IPVyDU, 2018, p. 13).

Los siguientes barrios corresponden a Manantial I y II, destinados a la relocalización de asentamientos populares, ubicados en el municipio de San Miguel de Tucumán. Se encuentran compuestos por 100 viviendas, realizados en septiembre de 2014, en el marco del Programa FedVilla otorgado por Nación (Cichero y Gómez López, 2021; Gómez López y Castañeda Nordmann, 2019; IPVyDU, 2018, p. 19).

El último caso seleccionado es el barrio PROCREAR I, ubicado en el municipio de Yerba Buena. Se encuentra compuesto por 562 viviendas, realizado en julio de 2018, en el marco del PROCREAR, en la línea de créditos hipotecarios de Desarrollos Urbanísticos otorgados por Nación (Cichero, 2021; MDTyH, 2020) (Figura 3).



REFERENCIAS

- Límite admnistrativo
- Parcelas
- Casos de estudio

Barrios de muestreo

- 1 | Barrio Los Apóstoles
- 2 | Barrio Lomas de Tafí sector XIII
- 3 | Barrio Manantial I y II
- 4 | Barrio PROCREAR I

Figura 3

Localización de los barrios de muestra. Fuente: elaboración propia. Adaptado y actualizado de base cartográfica (capas vectoriales), por Cichero, 2023; DGC, 2023 e IGN, 2023.

Debido a que los barrios de la muestra se construyen en diferentes años, se deben ajustar los montos de inversión inicial para que todos correspondan al mismo período y así permitan su posterior comparación. Para ello, se utiliza el Índice de Precio del Consumidor (IPC) (Torres Correa, 2019, p. 7), ya que se trata de un indicador que mide la evolución promedio de los precios de un conjunto de bienes y servicios representativos del gasto de consumo de los hogares residentes en un área determinada, brindado por el INDEC para cada período, considerando mes y año (INDEC, 2016, p. 4).

Dicho índice permite actualizar los valores de inversión inicial, de diferentes períodos hasta junio de 2023, a partir de los porcentajes de inflación proporcionado por el INDEC (2023). En primer lugar, se actualizan los valores de inversión oficiales con la siguiente fórmula:

$$VIA (\$) = VIO (\$) \cdot [IA/IH]$$

VIA: Valor de inversión actualizado, expresado en pesos argentinos.

VIO: Valor de inversión original, expresado en pesos argentinos.

IA: Índice actual, correspondiente a junio de 2023.

IH: Índice histórico, correspondiente al mes y año de ejecución de cada obra.

A modo de ejemplo, se muestra cómo se utiliza dicha fórmula para calcular el valor de inversión actualizado del barrio Los Apóstoles:

$$436.323.946 (\$) = 9.881.145 (\$) \cdot [1709,6/38,7]$$

En segundo lugar, se deben actualizar los valores catastrales. Para ello, se aplica la siguiente fórmula:

$$VCA (\$) = VCO (\$) \cdot [IA/IH]$$

VCA: Valor catastral actualizado, expresado en pesos argentinos.

VCO: Valor catastral obtenido de la DGC, expresado en pesos argentinos.

IA: Índice actual, correspondiente a junio de 2023.

IH: Índice histórico, correspondiente a marzo de 2020.

Nuevamente y a modo de ejemplo, se muestra cómo se utiliza dicha fórmula para calcular el valor catastral actualizado del barrio Los Apóstoles:

$$269.926.686 (\$) = 48.242.834 (\$) \cdot [1709,6/305,6]$$

En tercer lugar, diversos estudios sobre la temática, e incluso la DGC, afirman que el valor catastral corresponde al 70% del valor de mercado (Plumetto, 2019). Por esta razón, se decide aplicar la siguiente fórmula:

$$VM (\$) = [100 \cdot VCA (\$) / 70]$$

VM: Valor de mercado, expresado en pesos argentinos.

VCA: Valor catastral actualizado, expresado en pesos argentinos.

Retomando como ejemplo el barrio Los Apóstoles, se muestra cómo se utiliza dicha fórmula:

$$385.609.551 (\$) = [100 \cdot 269.926.686 (\$) / 70]$$

Para una mayor comprensión del estudio, se decide convertir los datos obtenidos por vivienda expresados en pesos argentinos a dólares estadounidenses, utilizando la cotización del dólar MEP (Mercado Electrónico de Pagos) también conocido como dólar bolsa, el cual basa su valor en capitales argentinos. Cabe aclarar que dicha conversión se realiza con la cotización del dólar MEP para junio de 2023:

$$476,56 \text{ ARS (pesos argentinos)} = 1 \text{ USD (dólar estadounidense)}$$

A partir de estas operaciones se logran actualizar todos los valores de cada obra. A continuación, se expresa en una tabla síntesis todos los valores calculados con anterioridad.

Tabla 2. Valores de inversión actualizado, valores catastrales actualizados y valores de mercado

BARRIO DE MUESTRA	VIA (USD)	VCA (USD)	VM (USD)
Los Apóstoles	915.570	566.407	809.152
Lomas de Tafí XIII	1.925.086	966.844	1.381.206
Manantial I y II	502.218	106.097	151.567
PROCREAR I	17.222.884	1.213.621	1.733.744

Fuente: elaboración propia.

A partir de la actualización de todos los valores, se compara la inversión inicial actualizada de las intervenciones públicas con los valores de mercado. Dichos datos se consideran equiparables, ya que los valores originales y las modificaciones realizadas utilizan información, parámetros e índices obtenidos de instituciones oficiales.

Los siguientes cálculos tienen como objetivo determinar la variación que existe entre los valores de inversión y los valores de mercado de cada barrio. Para ello, se utilizan las siguientes fórmulas:

$$x \text{ cantidad de veces} = [VIA (USD)/VM (USD)]$$

$$\text{variación entre VM y VIA (\%)} = [100 \cdot VM (USD)/VIA (USD)]$$

VIA: Valor de inversión actualizado, expresado en dólares estadounidenses.

VM: Valor de mercado, expresado en dólares estadounidenses.

A modo de ejemplo, se muestra cómo se utilizan dichas fórmulas para el barrio Los Apóstoles:

$$1.1 = [915.570 (USD)/809.152 (USD)]$$

$$88 (\%) = [100 \cdot 809.152 (USD)/915.570 (USD)]$$

En cuarto lugar, se dividen los montos calculados por la cantidad de viviendas de cada barrio.

$$VV (USD) = [VBO (USD)/CV]$$

VV: Valor por vivienda, expresado en pesos argentinos.

VBO: Valor por barrio obtenido, expresado en pesos argentinos.

CV: Cantidad de viviendas del barrio, expresado en unidades.

A continuación, se expresa en una tabla síntesis todos los valores por vivienda calculados con anterioridad. Dichos montos se expresan en dólares estadounidenses para junio de 2023.

Tabla 3. Síntesis de los barrios de promoción pública analizados

BARRIO DE MUESTRA	NIVEL SOCIOECONÓMICO	VIA (USD)	VM (USD)	VM/VIA (%)	DIFERENCIA
Los Apóstoles	Medio bajo	3.521	3.112	88	1,1
Lomas de Tafí XIII	Medio	6.708	4.813	72	1,3
Manantial I y II	Bajo	5.022	1.516	30	3,3
PROCREAR I	Medio alto	30.646	3.085	10	10,0

Fuente: elaboración propia.

En primer lugar, se observa que el Estado, a través de la determinación del valor catastral, estipula que todas las intervenciones analizadas, valen menos respecto a la inversión realizada originalmente. De esta manera se visibiliza que en el caso del barrio Los Apóstoles, el valor actual corresponde al 88% del valor invertido inicialmente para su construcción y en Lomas de Tafí XIII el 72%. Los casos más relevantes por las diferencias encontradas son Manantial Sur I y II, donde el valor actual refleja el 30% de la inversión realizada, y en el caso del barrio PROCREAR el 10%. Es decir que al pasar los años (2006-2018) se acrecienta cada vez más la brecha que existe entre la inversión inicial y el valor actual, que estipula el Estado de las viviendas.

El valor de mercado más bajo lo tienen las viviendas del barrio Manantial Sur I y II (1.516 USD), el cual se construye para la relocalización de asentamientos populares. Además, se destaca que en el barrio Lomas de Tafí XII, promocionado en la misma época y destinado a la clase media, el valor actual es tres veces mayor que el de la intervención anterior (4.813 USD).

Reflexiones finales

El crecimiento urbano del AMT en las últimas décadas se encuentra traccionado por la obra pública. El aumento del suelo urbano en cuatro municipios del aglomerado (San Miguel de Tucumán, Tafí Viejo, Yerba Buena y Las Talitas) se corresponde con las administraciones que mayores intervenciones estatales poseen.

Teóricamente, cuando el Estado construye (produce suelo urbano), luego de unos años estas intervenciones se valorizan debido al completamiento de la trama, aumento de la población en sus alrededores, mayor dotación de infraestructura y servicios, entre otras. Sin embargo, en ninguno de los barrios analizados ocurre esto.

En la realidad concreta se observa que el Estado, a través de la valoración catastral, estima que todas sus intervenciones valen menos que la inversión realizada para su ejecución. Además, se distinguen tres situaciones: donde la valuación actual es similar a la inversión inicial, como sucede en el barrio Los Apóstoles y en Lomas de Tafí XIII; en el caso de Manantial Sur la inversión inicial triplica al valor actual y, por último, el barrio PROCREAR presenta una diferencia 10 veces superior a la inversión inicial.

Este estudio evidencia una tendencia, donde los montos consignados por las instituciones públicas en los boletines oficiales se encuentran sobrevalorados y a medida que pasan los años la brecha entre el monto de inicial y el valor actual es cada vez mayor. En los muestreos se observa que, a mayor inversión, mayor es la sobrevaloración de los montos, analizado en términos de unidad habitacional.

Se observa que la valuación catastral (incluso actualizada) no siempre se condice con la realidad, esto es evidente en los barrios del PROCREAR y Los Apóstoles con valores similares. Ambas intervenciones pagan un monto de impuesto catastral similar, sin embargo, es muy diferente el nivel socioeconómico, la localización, calidad constructiva y acceso a servicios externos entre ambos barrios.

En este sentido, se considera que estos factores cualitativos deberían tener un mayor impacto en la valuación, ya que el impuesto catastral que surge de allí es uno de los principales instrumentos de gestión utilizado para la equidistribución de los recursos del Estado.

Además, se observa que el Estado invierte de manera diferencial, dependiendo del nivel socioeconómico de los destinatarios, esto es evidente en los barrios Manantial Sur I y II y Lomas de Tafí XII. El primero se construye para la relocalización de asentamientos populares, por lo tanto, se invierte menos, mientras que el segundo, destinado a la clase media, posee una mayor inversión. Lo mismo sucede con la valuación catastral de estas intervenciones, el Estado considera que las viviendas de Lomas de Tafí valen tres veces más que las de Manantial Sur.

La inversión realizada por el Estado en promoción pública de vivienda profundiza la fragmentación socioespacial, ya que asignan menores recursos a las intervenciones destinadas a los sectores vulnerables, siendo estos los que mayor demanda de equipamientos y servicios poseen.

Por último, esta investigación lejos de enfocarse en una crítica mercantil, pretende vislumbrar las discrepancias que presenta la información generada por el Estado de los datos consignados como montos de inversión y la valuación catastral posterior, con el objetivo de demostrar la necesidad de una revisión institucional sobre estas diferencias, para contribuir a una mejora de los insumos que se utilizan en los instrumentos de gestión del suelo, como es el caso del impuesto predial ■

REFERENCIAS

- Abramo, Pedro (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. [Archivo PDF]. Ciudad y Territorio: *Estudios territoriales*, XXXV(136-137), 273-294. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391/45918>
- Barenboim, Cintia Ariana (2014). *Mercado inmobiliario, normativas e impacto territorial. Rosario y su periferia*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario.
- Barreto, Miguel Ángel (2019). Revisitando paradigmas a la luz de la Nueva Agenda Urbana desde el derecho a la vivienda y la ciudad [pp. 477-489]. En Ana Falú (comp.). *Anales del III Congreso Internacional Vivienda y Ciudad: Debate en torno a la Nueva Agenda Urbana*. [Archivo PDF]. Córdoba: Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba. <https://rdu.unc.edu.ar/bitstream/handle/11086/11577/2A.1-Barreto.pdf?sequence=67&isAllowed=y>
- Barreto, Miguel Ángel (2018) La política habitacional de Cambiemos: el retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina. [Archivo PDF]. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 33(2), 401-436. DOI: doi.org/10.24201/edu.v33i2.1733
- Barreto, Miguel Ángel (2012). Cambios y continuidades en la política de vivienda argentina (2003-2007). [Archivo PDF]. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 5(9), 12-30. DOI: doi.org/10.11144/Javeriana.cvu5-9.ccpv
- Boldrini Peralta, Paula Luciana, Del Castillo, Alejandra y Malizia, Matilde (2014, junio). Condiciones de vida y fragmentación socio-espacial en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán (Noroeste Argentino). [Archivo PDF]. *Estudios Socio Territoriales*, 15, 15-43. <https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/31569>
- Canestraro, María Laura (2016). Sobre el derecho a la ciudad y el acceso al suelo urbano: Reflexiones a partir de intervenciones estatales recientes (Mar del Plata, 2012-2015). [En línea]. *Estudios Socioterritoriales*, 20. <http://ref.scielo.org/cmnt7q>
- Capdevielle, Julieta María (2014). Espacio urbano y desigualdades: las políticas públicas y privadas en la ciudad de Córdoba, Argentina (1990- 2011). [Archivo PDF]. *Cuadernos Geográficos*, 53(2), 135-158. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17132953006>
- Casa Rosada (2016, 22 de agosto). Las inscripciones para el plan Procrear Solución Casa Propia cierran el próximo 31 de agosto. [En línea]. CABA: Casa Rosada Presidencia. <https://www.casarosada.gob.ar/gobierno-informa/37078>
- Castañeda Nordmann, Ana Laura (2018). *Metodología de detección de umbrales de calidad ambiental en base a los servicios urbanos. Un aporte a la evaluación del Área Metropolitana de Tucumán*. [Tesis doctoral]. Doctorado en Ciencias Sociales (Orientación Geografía). San Miguel de Tucumán: Facultad de Filosofía y Letras/UNT.
- Catenazzi, Andrea y Reese, Eduardo (2010). Derecho a la ciudad. La dinámica del crecimiento urbano, el déficit habitacional y las asignaturas pendientes. [Archivo PDF]. *Voces en el Fénix*, 1(1), 72-75. https://www.pagina12.com.ar/especiales/archivo/voces_en_el_fenix/002-fenix.pdf
- Centro de Estudios Legales y Sociales-CELS (2017). *Consenso Nacional para un Hábitat Digno: diez propuestas de políticas públicas*. [Archivo PDF]. Buenos Aires: CELS. <https://www.cels.org.ar/web/publicaciones/consenso-nacional-para-un-habitat-digno-diez-propuestas-de-politicas-publicas/>
- Cichero, Pilar (2021). *Mercantilización del suelo a partir de la obra pública y su incidencia en la conformación socioespacial del Área Metropolitana de Tucumán. Una aproximación a las plusvalías urbanas*. [Tesis doctoral]. Doctorado en Arquitectura. San Miguel de Tucumán: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán. [Inédita].
- Cichero, Pilar y Gómez López, Claudia (2022). Disyuntivas entre la valuación catastral y los precios de mercado del suelo vacante. El sector de la avenida Presidente Perón, Tucumán. [Archivo PDF]. *Revista Huellas*, 26(1), 11-28. DOI: dx.doi.org/10.19137/huellas-2022-2602

- Cichero, Pilar y Gómez López, Claudia (2021). Renovación urbana mediante relocalización de asentamientos populares en San Miguel de Tucumán. El caso de Villa Piolín y El Triangulito. [Archivo PDF]. *Cuaderno Urbano*, 30(30), 55-80. DOI: [dx.doi.org/10.30972/crn.30304926](https://doi.org/10.30972/crn.30304926)
- Cuenya, Beatriz (2006). Grandes proyectos como herramientas de creación y captación de plusvalías urbanas. Proyecto Puerto Norte, Rosario. [Archivo PDF]. *Medio Ambiente y Urbanización*, 65, 81-108. <https://www.ingentaconnect.com/contentone/iieal/meda/2006/00000065/00000001/art00006>
- Cuozzo, Rosa Lina (2018). *Transformaciones territoriales. Nuevas dinámicas en la producción del suelo residencial en el Área Metropolitana de Tucumán*. [Tesis doctoral]. Doctorado en Ciencias Sociales (Orientación Geografía). San Miguel de Tucumán: Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional de Tucumán. [inédito].
- Cuozzo, Rosa Lina, Cichero, Pilar y Gómez López, Claudia (2023). Disyuntivas en los modos de producción residencial: El caso del área metropolitana de Tucumán. [Archivo PDF]. *PENSUM*, 9(10), 16-36. DOI: doi.org/10.59047/2469.0724.v9.n10.40451
- Dirección General de Catastro-DGC (2023). *Geoservicios WFS*. [En línea]. Infraestructura de Datos Espaciales. <http://www.catastrotucuman.gov.ar/servicios/servicio-wms-web-map-service/>
- Elimbaum, Pablo y Barenboim, Cintia Ariana (2018). Efectos metropolitanos de una política de vivienda mixta. el caso del PROCREAR. [Archivo PDF]. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 11(21), 1-20. DOI: doi.org/10.11144/Javeriana.cvu11-21.empv
- Félix, Mariano (2012). Sin clase. Neodesarrollismo y neoestructuralismo en Argentina (2002-2011). [Archivo PDF]. *Século XXI*, 2(2), 9-43. http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/90294/Documento_completo.8394.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Fernández Wagner, Raúl (1999). El problema de la vivienda y el origen de las políticas de vivienda [pp. 7-69]. En Rubén Sepúlveda Ocampo y Raúl Fernández Wagner (comps.), *Formulación y evaluación de políticas y programas socio habitacionales*. San Miguel de Tucumán: Fundación Prohas.
- Fernández Wagner, Raúl (1995). Políticas de vivienda en Argentina. Deuda social y urbana en la transición de los '90. [Archivo PDF]. *Revista INVI*, 10(26), 3-16. DOI: doi.org/10.5354/0718-8358.1995.62047
- Forné, Mario y Marengo, María Cecilia (comps.) (1998). *El diseño de la vivienda promovida por el Estado*. [Archivo PDF]. Córdoba: Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. <http://hdl.handle.net/11086/25268>
- Gómez López, Claudia (2001). *Influencia de la Promoción Pública de Vivienda en el Desarrollo de la Mancha Urbana de la Ciudad de San Miguel de Tucumán. Elementos para la Comprensión de su Estructura Urbana*. [Tesis doctoral]. Valencia: Universidad Politécnica de Valencia.
- Gómez López, Claudia y Castañeda Nordmann, Ana Laura (2019). Revisión crítica sobre la construcción de vivienda estatal y el acceso a servicios urbanos en el área metropolitana de Tucumán. [Archivo PDF]. *Oculum Ensaïos*, 16(2), 257-275. DOI: doi.org/10.24220/2318-0919v16n2a4201
- Gómez López, Claudia y Cuozzo, Rosa Lina (2018). Las tendencias del crecimiento metropolitano [pp. 141-166]. En Matilde Malizia, Paula Luciana Boldrini Peralta y Pablo Paolasso (comps.), *Hacia otra ciudad posible: transformaciones urbanas recientes en el aglomerado Gran San Miguel de Tucumán*. Buenos Aires: Café de las Ciudades.
- Gómez López, Claudia, Cuozzo, Rosa Lina y Boldrini, Peralta, Paula Luciana (2015). Impactos de las políticas de vivienda en el Área Metropolitana de Tucumán, Argentina. 2003-2013. [Archivo PDF]. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 19(19), 153-178. <https://revistas.unne.edu.ar/index.php/crn/article/view/858>
- Gómez López, Claudia, Cuozzo, Rosa Lina y Boldrini Peralta, Paula Luciana (2012) Expansión urbana y desigualdades socioterritoriales en el área metropolitana de Tucumán, Argentina. [Archivo PDF]. Ponencia presentada en la 9ª *Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales*. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán y

Asociación Grupo Montevideo. <http://www.augm-cadr.org.ar/archivos/9na-bienal/mesas/MESA 1/Subtema C/29 b. Rosa Lina CUozzo.pdf>

- Instituto Geográfico Nacional-IGN (2023). *Capas SIG*. [En línea]. <https://www.ign.gov.ar/NuestrasActividades/InformacionGeoespacial/CapasSIG>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INDEC (2023). Índice de precios al consumidor. [En línea]. Buenos Aires: INDEC. <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-31>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INDEC (2020, segundo trimestre). *Encuesta Permanente de Hogares*. [En línea]. Buenos Aires: INDEC. https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-bases_EPH_tabulado_continua
- Instituto Nacional de Estadística y Censos-INDEC (2016). *¿Qué es el índice de precios al consumidor?* [Archivo PDF]. Buenos Aires: INDEC. https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/economia/ipc_que_es_06_16.pdf
- Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano-IPVyDU (2018). Síntesis general de Obras Ejecutadas. [Archivo PDF]. CABA: Departamento de Relaciones Institucionales. <http://www.ipvtuc.gov.ar/wordpress/wp-content/uploads/2018/03/Obras-Ejecutadas.pdf>
- Jaramillo, Samuel (2010). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Ley N° 24441. Financiamiento de la vivienda y la construcción. Honorable Congreso de la Nación Argentina. [Archivo PDF]. *Boletín Oficial de la República Argentina*, CIII(28.061), 2-6. Lunes 16 de enero de 1995. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/7148304/19950116>
- Ley N° 23966. Financiamiento del régimen nacional de previsión social. Afectación del IVA. Impuesto sobre combustibles líquidos y gas natural. Modificaciones a la ley del Fondo Nacional de la Vivienda. Derogación de regímenes de jubilaciones especiales. Impuesto sobre los bienes personales no incorporado al proceso económico. Destino de los recursos de privatizaciones. Modificación de la ley de tasas judiciales. Honorable Congreso de la Nación Argentina. [Archivo PDF]. *Boletín Oficial de la República Argentina*, XCIX(27.201), 1-6. Martes 20 de agosto de 1991. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/7124075/19910820>
- Ley N° 23696. Reforma del Estado. Emergencia administrativa. Honorable Congreso de la Nación Argentina. [Archivo PDF]. *Boletín Oficial de la República Argentina*, XCVII(26.702), 2-6. Miércoles 23 de agosto de 1989. <https://www.boletinoficial.gob.ar/seccion/primera/19890823>
- Ley Provincial N° 8697. Modificación del límite departamental de San Miguel de Tucumán. Honorable Legislatura de la provincia de Tucumán. [Archivo PDF]. 22 de julio de 2014. <http://rig.tucuman.gov.ar/leyes/scan/scan/leyes/L-8697-23072014.pdf>
- Mansilla, Sandra L. y Soria, Federico (2000, Junio). Expansión territorial del gran San Miguel de Tucumán desde 1990. [En línea]. *Mundo Urbano*, 38(2). <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2000/38-numero-2--junio/41-4-expansion-territorial-del-gran-san-miguel-de-tucuman-desde-1990>
- Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat-MDTyH (2020, 12 de marzo). Se entregaron 117 viviendas Procrear en el predio de Yerba Buena, Tucumán. [En línea]. CABA: Ministerio de Economía. <https://www.argentina.gob.ar/noticias/se-entregaron-117-viviendas-procrear-en-el-predio-de-yerba-buena-tucuman>
- Plumeto, M. (2019). *Política e instrumentos de gestión del suelo*. [Material del aula]. Córdoba: Maestría en Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.
- Reese, Eduardo (2006). La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. [Archivo PDF]. *Medio Ambiente y Urbanización* 6, 3-22. http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/La_situacion_actual_de_la_gestion_urbana_y_la_agenda_Reese.PDF

- Reese, Eduardo (2019). *Política e instrumentos de gestión del suelo* [Material del aula]. Córdoba: Maestría en Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño, Universidad Nacional de Córdoba.
- Robledo, Laila (2014, febrero). Ley de Acceso Justo al Hábitat en la Provincia de Buenos Aires: nuevas reglas de juego en las políticas de suelo. Un análisis crítico de la legislación argentina (XVII). [En línea]. *Revista digital Café de las ciudades*, 13(135-136).
http://www.cafedelasciudades.com.ar/archivo/politica_135_136.htm
- Smolka, Martim O. y Furtado, Fernanda (2001). *Recuperación de plusvalías en América Latina. Alternativas para el desarrollo urbano*. [Archivo PDF]. Massachusetts: LOM Ediciones.
<https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/recuperacion-de-plusvalias-en-america-latina-full.pdf>
- Smolka, Martim O. y Mullahy Laura (2013). *Políticas de suelo urbano. Perspectivas internacionales para América Latina*. [Archivo PDF]. Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
<https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/politicas-de-suelo-urbano-full.pdf>
- Torres Correa, Xavier (2019). Metodología y procedimiento de cálculo de la plusvalía que genera la obra pública por declaratoria de utilidad pública. [Archivo PDF]. Quito: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2019/02/Acuerdo-Ministerial-No-01-19-Metodologia-y-procedimiento-de-calculo-de-la-plusvalia-expropiaciones.pdf>