

## **LA MERCANTILIZACIÓN DE LO INTANGIBLE: LA ASIGNACIÓN DE VALOR HEDÓNICO AL SUELO URBANO EN CIUDADES INTERMEDIAS EN EXPANSIÓN**

Lic. Beatriz Dillon<sup>1</sup>  
Prof. Beatriz Cossio<sup>2</sup>

### **Resumen**

La asignación de valor al suelo urbano y urbanizable acontece bajo la lógica de un mercado heterogéneo e inestable. En las ciudades intermedias en expansión, el valor del suelo no solo varía en función de la oferta y la demanda sino que intervienen, cada vez con mayor frecuencia, factores vinculados con las representaciones de los consumidores, principalmente, pertenecientes a las clases medias en ascenso. Las racionalidades que implicaban el otorgamiento de valor al suelo, como mercancía comercializable, se han visto alteradas por nuevos procesos que combinan aspectos materiales y simbólicos que agudizan los procesos de fragmentación de las áreas suburbanas. El objetivo de este trabajo consiste en definir nuevas categorías analíticas a la hora de interpretar las diferenciaciones de valor del suelo en ciudades intermedias. Metodológicamente se aplicaron técnicas que captaron las valoraciones perceptivas y cómo las mismas son utilizadas por los agentes inmobiliarios para ofrecer una concertación a la hora de fijar un valor de compra-venta. El escenario circundante y el aprecio por la naturaleza, entre otros, definen valor adicional a los ya tradicionales valores extrínsecos e intrínsecos del suelo urbano.

**Palabras clave:** valor hedónico; ciudades intermedias; fragmentación; crecimiento suburbano.

---

<sup>1</sup> Instituto y Departamento de Geografía. Facultad de Ciencias Humanas. Universidad Nacional de La Pampa – Argentina. E-mail: dillonbeatriz@gmail.com

<sup>2</sup> Instituto y Departamento de Geografía. Facultad de Ciencias Humanas. Universidad Nacional de La Pampa – Argentina. E-mail: bettycos@cpenet.com.ar

## **Contexto, cambios e impactos en las ciudades intermedias en crecimiento**

El crecimiento poblacional y la consecuente expansión territorial de las ciudades intermedias, lleva asociado la incorporación de suelo urbano y urbanizable en áreas periurbanas y suburbanas y la reasignación de valor a suelos ubicados dentro de la planta urbana consolidada. Esta apreciación, que parecería en principio una obviedad, lleva implícita una serie de transformaciones, impuestas por las lógicas de la posmodernidad, que se pretenden poner en discusión en esta presentación.

Antes de pasar a exponer algunos resultados surgidos de investigaciones de base empírica, es conveniente reconsiderar los componentes teóricos que sustentaron y sustentan las investigaciones del crecimiento de las ciudades intermedias durante los últimos veinte años, para luego proponer nuevas categorías analíticas a la hora de considerar el valor que adquiere el suelo urbano en las ciudades intermedias en crecimiento.

El aumento de población en estas ciudades se registró, en algunos casos, de forma acelerada y, en otras, de manera más controlada, induciendo una serie de impactos en la estructura social urbana. Al igual que en las grandes metrópolis, los cambios tecnológicos, económicos y sociales del nuevo siglo, reconfiguraron los espacios urbanos de las ciudades intermedias e impusieron renovadas formas de concebir *los modos de vida* que se manifestaron en comportamientos y en la asimilación de problemas ocurridos en las grandes urbes. La percepción de la ciudad insegura y hostil se fue incrementando a medida que se generaba la expansión poblacional y territorial, recreando, de un modo más simbólico que real, realidades ocurridas en las grandes metrópolis.

Por otra parte, la iniciativa privada aplicada por los desarrolladores o promotores inmobiliarios adquirió un protagonismo inusitado lo que se tradujo en la valorización o depreciación del valor del suelo urbano, según la diferenciación de usos en el espacio, impactando sobre el *habitar de los ciudadanos* en función de resaltar sus expectativas como consumidores. De esta manera, un importante factor dentro del crecimiento suburbano reciente de las ciudades intermedias, lo explica la expansión territorial por el surgimiento de nuevas zonas residenciales vinculadas con la demanda de una elite de clase media ascendente (comerciantes, profesionales independientes, funcionarios) que provocaron cambios en la morfología física y social, fragmentando el espacio urbano

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

sobre la base de una homogeneización de las preferencias y del status social de sus destinatarios.

La dinámica del crecimiento y reestructuración de las ciudades, generó la aplicación de estrategias que favorecieron la radicación de inversiones, dando lugar a la atracción de capitales a partir de una competencia entre territorios. Las condiciones de competitividad de los mercados financieros y comerciales fueron, progresivamente, acentuando la mencionada fragmentación territorial y social. La influencia del poder económico, volátil y dinámico, permitió modificar o reconfigurar sectores urbanos en plazos demasiado breves (Dillon, Cossio, Pombo, 2010).

Se coincide con Raúl Fernández Wagner y Omar Varela (2009), quienes sostienen que el capital incide sobre el territorio en términos de expansión urbana, más de lo que lo ha hecho en el sector industrial y de servicios productivos, reciclando instalaciones preexistentes y expandiéndose hacia nuevas áreas residenciales y sus servicios asociados. Según los autores, en la Argentina de los años noventa, se generó un cambio histórico en el patrón de expansión residencial predominante entre los años 1950 y hasta finalizada la década de los ochenta, que provocó una suburbanización del crecimiento de las ciudades<sup>3</sup>. *“En los años '90, lo que se destaca es la casi completa desaparición de la expansión por loteo en trama regular abierta. En su lugar se registra la aparición de un conjunto nuevo de ofertas de tierras urbanizadas y tierras más viviendas (housing), más servicios comunes, en emprendimientos que en casi todos los casos son cerrados, siendo escasos los nuevos desarrollos con calle pública”* (Fernández Wagner y Varela, 2009:5). Esta situación, visibilizada abiertamente en las grandes ciudades, comenzó a materializarse -con ciertos matices- en las ciudades medias en crecimiento aunque manteniendo el patrón de diferenciación socioterritorial.

En este contexto, el proceso de mercantilización de la producción y oferta de tierra urbana y vivienda se caracterizó por: a) la incorporación de cantidades importantes de capital para resolver los emprendimientos inmobiliarios, b) la participación de un conjunto amplio de agentes asociados a la concepción, gestión, promoción y comercialización del emprendimiento y, c) la construcción de la demanda,

---

<sup>3</sup> Los autores refieren sus consideraciones, sobre hechos empíricos registrados en el crecimiento y valoración de áreas suburbanas de la ciudad de Buenos Aires y la proliferación de barrios cerrados y la privatización del espacio público.

por la vía de la concepción de “un producto”, cuya fuerte carga simbólica constituye uno de los motivos de diferenciación social (Fernández Wagner y Varela, *op.cit*:5).

En este trabajo, se pone especial atención en esta última categoría, puesto que se pretende establecer cómo el valor del suelo urbano y/o urbanizable es una construcción donde las representaciones y los simbolismos juegan un rol fundamental a la hora de diferenciar las ofertas y, también, para marcar la diferenciación socioterritorial de la demanda.

### **El suelo urbano y la volatilidad del capital**

El valor del suelo urbano resulta de un entramado complejo de relaciones que vinculan la circulación del capital, las lógicas empresariales del mercado inmobiliario, los mecanismos de intervención del Estado en la formulación de políticas que tienen implicancias en el territorio y las nuevas concepciones de valor otorgadas por los demandantes fruto de una estimación subjetiva. Este entramado ha modificado las lógicas tradicionales de valía generando un proceso de valorización o desvalorización de zonas urbanas que no se condicen con las corrientes tradicionales de estudio.

En la actualidad, los elementos que intervienen en la fijación de valor del suelo son de muy variada naturaleza. Sin embargo, muchos de ellos, aun no cuentan con la suficiente justificación teórica ni empírica.

Un punto clave para contener de manera ordenada el crecimiento de las ciudades intermedias ha sido la expansión territorial planificada. La necesidad de incorporar suelo urbanizable o incorporar nuevas áreas dentro de la trama, se convirtió en un motivo de la causa del aumento sin control del valor del suelo. Esta incorporación, sin planificación previa, generó serios problemas puesto que la demanda se adelantó a la política pública de expansión de las ciudades.

En Argentina, muchas capitales de provincia, como el caso de Santa Rosa - capital de la provincia de La Pampa- han experimentado estos procesos (crecimiento y expansión territorial) de manera abrupta, en algunos casos, o en forma más equilibrada, en otros, aunque en su mayoría han manifestado la dificultad de articular ambas situaciones (crecimiento con planificación).

Los procesos migratorios de impacto urbano generaron necesidades de planificación de la expansión de la ciudad que, en la mayoría de los casos, fueron

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

resultado de procesos de la interacción entre los propietarios de terrenos en zonas suburbanas y los desarrolladores urbanos e inmobiliarios, pero con escasa intervención del Estado en el control de la expansión. Esto significó que la normativa urbana debió adaptarse a las condiciones externas creadas por estos operadores.

El establecimiento de un valor contingente pone en juego la intensión de los demandantes quienes, con sus cargas simbólicas y de acuerdo a su categoría social, acuerdan con el oferente un precio, de acuerdo a sus posibilidades socioeconómicas y sus expectativas de diferenciación y crean las condiciones para generar lugares donde se establece una convivencia entre pares. En estos casos, se coloca un valor inicial referencial de la oferta que se va ajustando a aquellos propuestos por la demanda cuyo monto final puede ser absolutamente diferente.

En este sentido, la incorporación de suelo y su valor, ya no responden a las lógicas tradicionales de fijación del precio, sino que son cada vez más influenciados por las particularidades de la demanda. Particularmente, la incorporación de suelo urbanizable supone una condición necesaria para la contención del precio, estableciéndose de antemano, una diferenciación social entre quienes tendrán acceso o no a dicho terrenos.

El valor del suelo es diferente en cada sector de la ciudad. De acuerdo a la definición tradicional, el suelo, en tanto mercancía, incluye de manera agregada el costo de reposición del capital, la fuerza de trabajo invertida -en caso de existir-, los servicios básicos incorporados y el excedente estimado en forma de ganancia para el propietario. Entre los factores tradicionales que inciden en la alteración del valor del suelo, se reconocen aquellos de orden intrínseco<sup>4</sup> como los que derivan de las características propias del terreno y los de orden extrínseco como aquellas externalidades que circundan al mismo (equipamientos, servicios educativos, sanitarios, comerciales, administrativos, financieros, los espacios de ocio y la accesibilidad al centro de la ciudad) a las que debe agregarse el valor de mercado.

Sin embargo, intentando superar esta dicotomía clásica de valor, es necesario hacer confluir la ocurrencia de otros factores que van dando forma a lo que hemos denominado valor hedónico. Éste, contiene a ambos (intrínseco y extrínseco) más una

---

<sup>4</sup>.- El valor intrínseco responde a la constitución geotécnica de los terrenos que señala su capacidad portante y se traduce en valor de acuerdo al uso y tipología edificatoria, el estado de conservación, la posibilidad de uso efectivo inmediato o no y el máximo aprovechamiento de sus dimensiones físicas (Ferrando Corell, 2004).

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

serie de simbolismos y significaciones propias de la percepción de los sujetos demandantes que imponen nuevos valores que escapan a las cuestiones tradicionales y se vinculan con la diferenciación socioterritorial.

También ha variado, la ecuación tradicional que vinculaba el costo del suelo urbano según su distancia con el centro de la ciudad -el valor disminuye a medida que la distancia al centro aumenta-. La intervención de otros factores, tales como la necesidad de alejarse de la ciudad no contenedora e insegura y de tomar mayor contacto con los elementos de la naturaleza –recurso escénico- , ha contribuido a un cambio sustancial del valor referencial del suelo y la intervención de componentes perceptivos que valorizan o desvalorizan las áreas de expansión. En la fijación de precios se conjuga, entonces, la disposición a pagar, por parte de los consumidores y la valoración que se hace de las características particulares que el lote y su entorno presentan.

El rol desempeñado por los desarrolladores inmobiliarios en el mercado de nuevos emprendimientos residenciales, consiste en compatibilizar las representaciones sociales con las ofertas residenciales. En este caso, el sector inmobiliario opera como creador -o recreador- de imágenes y representaciones de los consumidores a la hora de resolver los nuevos emprendimientos. La transición de la fijación del valor del suelo de recurso productivo a recurso hedónico/escénico, para construir su “atractividad”, desencadena el aumento de la demanda por parte de sectores sociales en ascenso -o de clases medias/altas- ávidos de construir un estilo de vida alejado de los grandes centros urbanos (González Maraschio, 2007) y de diferenciarse del resto de los habitantes de la ciudad, mediante condiciones compradas para obtener la *felicidad* a partir del lugar elegido para vivir. Dentro de las valoraciones positivas se encuentran, también, la cercanía a establecimientos comerciales, educacionales o de entretenimiento o la construcción de infraestructura vial para garantizar un rápido acceso a ellos, hecho que resuelve el Estado con importantes obras públicas destinadas a satisfacer a estos sectores.

La imposición de una fuerte carga de valor simbólico ha resignificado las áreas urbanas, generando diferenciaciones abruptas entre áreas más valorizadas y otras desfavorecidas, reproduciendo el modelo de inclusión-exclusión que fragmenta las ciudades en su morfología física y social.

**El peso de las representaciones en la determinación del valor del suelo y en la fragmentación socioterritorial urbana.**

Fruto de la investigación empírica en una ciudad intermedia es posible afirmar que en el crecimiento de las ciudades intermedias ni la expansión territorial ni la densificación en zonas centrales son resultados azarosos, sino que resultan de la interacción del accionar político del Estado con la dinámica del capital privado lo que influye en las formas, en las funciones, en las dinámicas de la inversión y en la materialización del crecimiento de la ciudad. Toda elección residencial implica una serie de valoraciones y decisiones que la convierten en una práctica que refleja no sólo la experiencia residencial previa sino también la puesta en marcha de un determinado proyecto de futuro (Bourdieu, 1990). Según este autor, toda elección residencial, independientemente del grupo social que la adopte, implica una serie de valoraciones y decisiones que la convierten en una práctica que involucra el sentido de valor ante una necesidad inmediata o con proyección de futuro. Por ende, toda estrategia residencial no depende solamente de una variable económica sino que incorpora un complejo proceso atravesado por componentes simbólicos que adopta algunos y desecha otros según los sentidos sociales que configuran el complejo mundo de los individuos y las sociedades. De este modo, las opciones residenciales son interpretadas no solo como una decisión racional-económica sino como un entramado de componentes simbólicos que intervienen en la decisión de adquirir un bien residencial.

A su vez, esta situación influye en el comportamiento de la demanda, tanto sea como modelador de las preferencias habitacionales de los consumidores como del valor perceptivo que se le otorga al entorno tanto por sus condiciones socioeconómicas (resolución y valor arquitectónico de las construcciones previas) como por el valor hedónico puesto sobre algunos componentes del paisaje urbano (arboledas, cuencos de agua, desniveles en el terreno, etc.) y de la presencia de infraestructura y equipamientos (corredores de circulación de acceso a la ciudad, centros comerciales, etc.).

Esta nueva estrategia residencial se concibe como un estilo de vida gestado desde conceptos como la independencia, la vida intrafamiliar, el individualismo y la relación con la naturaleza que entroncan con preceptos de origen cultural –ideológico que se alejan del proyecto y aspiración de ciudad colectiva para poner el centro en la calidad de vida y la felicidad individual/familiar, donde hogar y entorno forman un

complejo no dicotómico de construcción significativa. Por otro lado, el alto valor del suelo con carga simbólica incluida, asegura la conformación de una *comunidad de iguales* por lo menos desde el punto de vista del status socioeconómico y en los deseos y aspiraciones individuales. Los cambios simbólicos se asocian, también, a la reformulación de las representaciones sociales en torno a la concepción de lo rural” y lo urbano y de lo natural y del mundo del cemento, en tanto espacios y estilos de vida diferenciados.

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

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

En definitiva, la construcción de representaciones, puede estar asociada a la propaganda vinculada con el desarrollo de ciertos sectores de la ciudad, a la hora de generar aspectos positivos previos a la fijación del valor. En este caso el recurso escénico y el valor hedónico adquieren relevancia e imponen valores inusitados e impensados en la expansión de las ciudades intermedias.

En trabajos publicados recientemente (Dillon, Cossio, Pombo, *op.cit*), hemos definido al valor hedónico como una variable de análisis que incorpora cuestiones de la doctrina filosófica que liga la búsqueda de placer (hedonismo) con características propias de esta época donde el placer se asocia con el consumo y por una actitud frente a la vida y a la otredad, aplicadas –ambas- a la fijación de valor simbólico al suelo urbano y a sus componentes.

Según F. Jameson (1991:80) el posmodernismo se caracteriza, entre otras categorías por la expansión de la cultura de la imagen que impregna el tejido de la vida cotidiana, a su vez que los lenguajes culturales están dominados por categorías de



**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

espacio. Esta situación ha revolucionado los modos de percepción generando nuevas sensibilidades donde el *ethos* hedonista, se expresa mediante la distracción, lo efímero, el ideal y el placer. De esta manera, se exagera el goce mediante pasiones egoístas y gustos privatizados.

Según Roberto Flores (2002) la relación entre la felicidad hedonista y los valores de la posmodernidad ponen en evidencia la búsqueda individualista del placer confundido con la felicidad, que conduce a la búsqueda del placer en sí mismo y convierte al suelo urbano en un bien excluyente del bien compartido.

En su génesis, el epicurismo griego postulaba que la felicidad individual debería extenderse al mayor número de sujetos a fin de corresponderse y complementarse con el bienestar de la colectividad. Esto marca una diferencia entre la frugalidad y la austeridad recomendadas por Epicuro frente a la voracidad consumista y fetichista practicada en la sociedad actual. Las nuevas sensibilidades del consumo actual se basan, entre otras en la estetización de la vida y en la fragmentación del sujeto lo que se reproduce en estetización y fragmentación de los territorios.

**Elementos de valor hedónico en el suelo urbano de la ciudad de Santa Rosa – La Pampa- Argentina.**

La ciudad de Santa Rosa, capital de la provincia de La Pampa registra, aproximadamente, 110.000 habitantes (Censo Nacional de Población 2010, datos provisorios). Los agentes que intervienen en la fijación de valor y los factores básicos que inciden en su formación generan prácticas diferenciales con un rol preponderante en el proceso de significación/resignificación de las áreas de expansión.

Como en la mayoría de las ciudades intermedias, el área centro se encuentra compactada y con una mixtura de usos del suelo (administrativos, financieros, comerciales y culturales, principalmente). Dado que el centro constituye el área de mayor antigüedad de la ciudad, las dimensiones de los terrenos, tanto en el frente como en la superficie, presentan una gran heterogeneidad producto de las sucesivas subdivisiones en los distintos períodos históricos. El punto central o epicentro lo constituye la Plaza San Martín, como único referente cívico-histórico, que congrega en su entorno la mayoría de las funciones principales de la ciudad: educativa, política, religiosa, comercial, recreativa.

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

La disponibilidad de terrenos vacantes es muy escasa, situación que obliga necesariamente a proceder a la demolición de viviendas antiguas, algunas en buen estado de conservación, para obtener tierra urbana en el área central. Las potencialidades para la edificación presentan las mejores condiciones dado que se permite desde la normativa la mayor altura de edificación y la mayor ocupación del suelo (FOS). Los grupos socioeconómicos que componen el tejido social del área central son grupos de personas mayores –familias tradicionales-, grupos de jóvenes –estudiantes universitarios- que ocupan edificaciones nuevas en forma transitoria como inquilinos y comerciantes. La disponibilidad de “suelo limpio” es casi inexistente y de gran valor comercial e incluso más caros que los terrenos con construcciones, ya que éstos necesitan inversión a la hora de demoler y, por lo tanto, pierden valor en la venta.

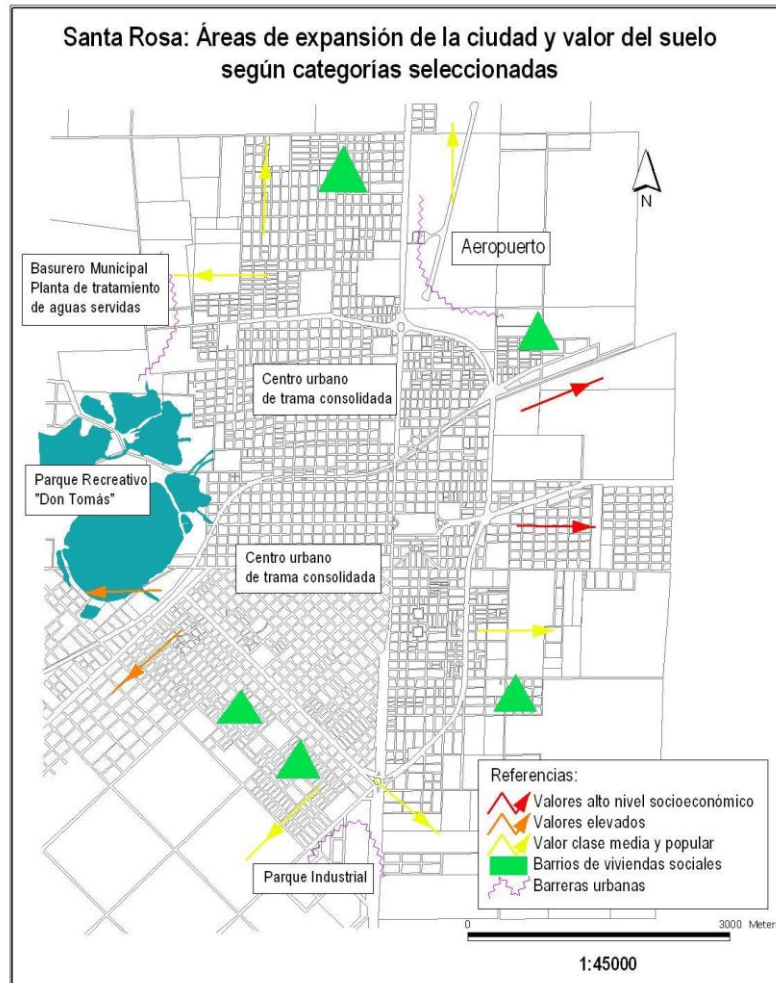
La demanda se centra en grandes inversores y desarrolladores inmobiliarios para la resolución de edificios de propiedad horizontal. Según las inmobiliarias el precio de venta del suelo se resuelve, con diferencias de entre el 15 al 20% menos del precio inicial. Los edificios de propiedad horizontal son los de mayor demanda y la mayoría se venden “en construcción por catálogo o pozo”. El metro cuadrado de pozo asciende a 1500/1800 dólares según la categoría, extensiones, calidad constructiva y equipamiento incluido. En definitiva, en el centro de las ciudades, la definición de la valía se corresponde con la concepción teórica tradicional.

La expansión por el crecimiento poblacional establece claramente las áreas de diferenciación socioterritorial (Mapa N°1).

## La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

### Mapa N°1



Fuente: Elaboración del Equipo de Investigación

La existencia de un importante número de viviendas sociales construidas por el Estado, convierte a éste en un agente primordial en la fijación de valor de suelo en las áreas de expansión. Hacia el Norte y Noreste de la ciudad, la masividad de los complejos de viviendas sociales genera una depreciación del valor del suelo circundante, debido a la generación de una zona de alta densidad y uniformidad en la resolución física de las viviendas.

Los grupos socioeconómicos que componen el tejido social de este sector se corresponden con aquellos de menores ingresos conformados por empleados, cuentapropistas, propietarios de actividades comerciales y de servicios de pequeña escala. Predominan los grupos de familias jóvenes con hijos pequeños.

En los alrededores de estos sectores de la ciudad, la disponibilidad de terrenos vacantes es importante, dado que si bien se encuentra en proceso de consolidación,

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

como área urbana de baja densidad, el proceso de construcción de viviendas particulares es paulatino. De acuerdo a los testimonios recogidos, si bien no son zonas muy requeridas para ir a vivir, es una opción para la gente “trabajadora”.

Hoy, si bien existen ofertas de terrenos o construcciones a la venta no existe demanda. Las características perceptivas del resto de la población, dejan entrever una valoración negativa asociada con la situación socioeconómica de los adjudicatarios de las viviendas sociales y de los grupos de menores ingresos que adquieren terrenos y construyen sus viviendas con algún grado de precariedad, sumado a la percepción generalizada de que se trata de un área insegura por lo que, prácticamente, es imposible realizar loteos en la zona<sup>5</sup>. Esto, por carácter transitivo, genera una devaluación, en principio simbólica, del suelo vacante que se materializa en las operaciones de compra y venta.

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

El crecimiento de la ciudad, la necesidad –espontánea o planificada- de incorporar suelo urbanizable sin valor inicial de mercado, el que queda supeditado a las condiciones de la oferta y la demanda sin un precio definido con anterioridad. La fijación de un valor contingente pone en juego las cargas simbólicas de los demandantes con la perspicacia de los oferentes concededores y/o constructores de dichas cargas.

---

<sup>5</sup>.- Se presentan casos de terrenos usurpados y subdivisiones con hasta 4 familias en el mismo terreno y construcciones muy precarias. La situación dominial de los terrenos también registra dificultades ya que la mayoría de los ocupantes no poseen el título de propiedad sino boletos de compra-venta que acreditan su adquisición.

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

Según los testimonios recogidos, en estos casos se coloca un valor inicial referencial de la oferta que se va ajustando a aquellos propuestos por la demanda de acuerdo a los componentes simbólicos que conforman el bien.

En base a esto, en Santa Rosa adquieren valor las áreas intersticiales que presentan ciertos recursos paisajísticos que otorgan valor escénico al suelo urbano y urbanizable (elevaciones por médanos fijos, montecillos de caldén o ejemplares aislados de esta especie, vistas panorámicas que incluyen desniveles en los terrenos y cuencos de agua en el fondo de los valles, entre otras).

En el caso de las áreas estudiadas en la ciudad de Santa Rosa, –“Villa Martita”, un barrio residencial de clase media ascendente- el valor de mercado de los lotes está fuertemente condicionado por el componente perceptivo que la denomina “*la zona vip de Santa Rosa*”. Las dimensiones de los terrenos varían entre 16x29, 10x40 y 20x60, entre otros, y los valores pagados por ellos oscilan entre 70.000 a 180.000 dólares, sin lógica de continuidad, sino que el precio varía en relación con la distancia que separa el terreno de las grandes avenidas que la conectan con el centro de la ciudad y los deseos del demandante de construir un futuro en ese lugar. Paradójicamente, varios de estos terrenos no disponen de accesibilidad a servicios básicos (agua de red, cloacas, gas natural, etc.), lo que no incide para reducir el precio de venta. La tasación, tampoco guarda relación con la cantidad de metros cuadrados a la venta, se parte de un valor fijado por el vendedor, el que se “concilia” con el interés del comprador y su componente perceptivo.

En las áreas de crecimiento de la ciudad de Santa Rosa, la presencia de un cuenco de agua, ubicado hacia el oeste ha generado un aumento del precio de los terrenos sobre la base de la vista panorámica de la laguna y *los colores del atardecer reflejados en el cuenco de agua*.

Asimismo, la ciudad de Santa Rosa ubicada en un valle -de origen fluvial y modelado eólico- genera desniveles en el terreno que diferencian la planicie, el bajo y una cerrillada de médanos que, además de su altura, es el ámbito ecológico del desarrollo de un árbol autóctono llamado caldén (*prosopis caldenia*). Este paisaje particular, ha sido el responsable de la recreación de discursos inmobiliarios que recuperan las representaciones sociales y se reproducen en nuevas formas de pensar, crear y dotar de sentido a la realidad. Este discurso, capta las necesidades de los nuevos

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

demandantes a efectos de generar un atractivo particular y aumentar el valor de acuerdo a la disponibilidad de estos recursos:

*Se vende amplio terreno con caldenes añosos en zona de quintas.*

*Disfrute, todos los días, de los hermosos atardeceres pampeanos desde su vivienda con la tranquilidad y el silencio que le brinda la naturaleza.*

Este clasificado extraído de un diario local explica claramente las formas en que los desarrolladores difunden la oferta de suelo urbano en las ciudades en crecimiento y expansión. Las parcelas tienen superficies amplias, suficientes para el asentamiento de viviendas suburbanas con grandes parques y jardines y el desarrollo de una tipología de vivienda exenta. El proceso de consolidación de estas zonas de baja densidad muy buena calidad constructiva y diseño arquitectónico le otorga un perfil que difiere sustancialmente de otros sectores urbanos periféricos. Las potencialidades para la edificación, según la normativa, permite únicamente la construcción de una vivienda por parcela y una altura de edificación que no supera la planta bajo y dos pisos. Las condiciones paisajísticas y del entorno favorecen la conformación del perfil establecido en la normativa.

Los grupos socioeconómicos que componen el tejido social de este sector corresponden a sectores medios y altos, conformados por profesionales, comerciantes y de servicios de empresas ubicadas en otros sectores de la ciudad o de la provincia. Son en su mayoría grupos jóvenes y con hijos pequeños.

De esta manera, el valor intrínseco y extrínseco de los terrenos en áreas de expansión, cuyos destinatarios finales son las clases medias ascendentes, presenta características difusas y el valor el fuertemente condicionado por las representaciones hedónicas de los demandantes.

### **A modo de cierre**

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

Esta situación genera, a su vez, un círculo de reproducción del valor. Es decir, el valor aumenta o disminuye no solo por las cuestiones propias del mercado (valor

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

intrínseco y extrínseco) sino y, sobre todo, por las condiciones previas del entorno socioeconómico del sector incorporado y por las representaciones construidas en relación con las aspiraciones individuales/familiares respecto del habitar.

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

La ciudad colectiva y contenedora de la modernidad se vio afectada por un proceso de reestructuración y resignificación de áreas, otrora ignoradas o carentes de valor urbano, debido a la importancia que generaba vivir en el centro de la ciudad. El cambio de estrategia consistió en la adopción de representaciones negativas sobre la ciudad tradicional -hacinamiento, estrés, vértigo- simultáneamente con la revalorización de las áreas alejadas, simbolizadas en aspectos de la calidad de vida, la tranquilidad, la seguridad y el contacto con la naturaleza. Desde el punto de vista antropológico, estas concepciones se enmarcan en el campo imaginario-ideológico de algunos grupos sociales en ascenso que, subsumidos en la cultura del consumo, generan nuevas formas de valor postproductivista de los ambientes rurales o alejados del centro de la ciudad.

Las imágenes recreadas se traducen en comportamientos exacerbados de ostentación sobre los valores pagados por los terrenos y sus edificaciones y determinan barreras –tan simbólicas como reales- entre los grupos sociales y las relaciones que entre ellos se generan. Se establecen, a decir de Danilo Veiga (2002:54) *identidades territoriales* que marcan áreas de desigualdad y propician conflictos entre los grupos que habitan en ellas. En definitiva, las ciudades intermedias se expanden generando áreas más valorizadas y otras desfavorecidas, reproduciendo el modelo de inclusión-exclusión que fragmenta las ciudades en su morfología física y social.

## **Bibliografía**

- BAUMAN, Z. *Vida de consumo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica, 2007.
- BORJA, J. *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza Editorial, 2003.
- BOURDIEU, P. *El sentido práctico*. Madrid: Tecnos, 1990.

**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

CUENYA, B; C. FIDEL & H. HERZER (Coords.). *Fragmentos sociales. Problemas urbanos de la Argentina*. Buenos Aires: Siglo Veintiuno Editores, 2004.

DILLON, B. COSSIO, B. y POMBO, D. Valor del suelo urbano en una ciudad intermedia: la volatilidad del capital y sus resultados efímeros. *La planificación territorial y el urbanismo desde el diálogo y la participación. Actas del XI Coloquio Internacional de Geocrítica*, Universidad de Buenos Aires, 2-7 de mayo de 2010.

DILLON, B. & B. COSSIO (Dir). *Población y Ciudades. Dinámicas, problemas, localizaciones y representaciones*. Santa Rosa: EdUNLPam, 2009.

FERNANDEZ WAGNER, R. y O. VARELA. Mercantilización de los servicios habitacionales y privatización de la ciudad. Un cambio histórico en los patrones de expansión residencial de Buenos Aires a partir de los '90. En [www.infohabitat.com.ar](http://www.infohabitat.com.ar). s/f. Universidad de General Sarmiento.

FERRANDO CORELL J. Valoración de inmuebles de naturaleza urbana. Valencia: Ed. Universidad Politécnica de Valencia. 2004

FLORES, R. (2009) Hedonismo y fractura de la modernidad. Instituto Gino Germani y UBA. En <http://software2.bu.edu/WCP/Papers/Cult/CultFlor.htm>.

GONZALÉZ MARASCHIO, F. Nuevos emprendimientos residenciales y construcción de lugares en un área de contacto rural-urbano. El caso del Partido de Cañuelas (PBA). En, Zusman, P; C. Lois & H. Castro (2007) *Viajes y Geografías*. Buenos Aires, Prometeo Libros, 2007.

HARVEY, D. *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Madrid: Ediciones Akal, 2007.

HARVEY, D. & N. SMITH. *Capital financiero, propiedad inmobiliaria y cultura*. Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona, 2005.

JAMESON, F. Posmodernismo y capitalismo tardío. En *El cielo por asalto* Año I, N 3, Ed. Imago Mundi, Bs.As., verano 1991/92.

LINDON, A. La ciudad y la vida urbana a través de los imaginarios urbanos. *Revista EURE*. Universidad Católica de Chile. Santiago, 2007, vol. XXXIII, n° 99, p. 7-16.

NUÑEZ CERDA, F.; SCHOVELIN SURHOFF, R. Modelo de precio de suelo urbano en el Gran Concepción. *Revista de Ingeniería Industrial*. Concepción. Chile. Universidad de Bío Bío, 2002, año 1, n° 1.

PREVOT SCHAPIRA, M. Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, 2000, vol. II, n° 7, p. 405-431.



**La mercantilización de lo intangible: la asignación de valor hedónico al suelo urbano en ciudades intermedias en expansión.**

Beatriz Dillon; Beatriz Cossio

-----

SANTOS, M. *La naturaleza del espacio. Técnica y tiempo. Razón y emoción.* Barcelona: Ariel, 2000.

SASSEN, S. *Una sociología de la globalización.* Buenos Aires. Editorial Kat, 2007.

SPOSITO, M. E. *Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista.* En: Anais do 9º Colóquio Internacional de Geocrítica. Porto Alegre, UFRGS, 2007.

VEIGA, D. Fragmentación socioeconómica y desigualdades en Uruguay. En *IV Coloquio sobre Transformaciones Territoriales.* Asociación de Universidades Grupo Montevideo. Red Ordenamiento y Gestión Desarrollo. UDELAR. IMM, MVOTMA, Agosto 2002.