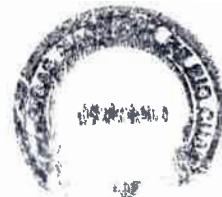


ALMADA, E. J.  
Análisis de Transferencia

2010 68805

E.1437



68805

Análisis de Transferencias de Capacidades  
Constructivas en la ciudad de Río Cuarto.

Ezequiel José Almada.

Director: Lic. Héctor Polinori.

Co-Director: Lic. Miguel Bosch.

Facultad de Ciencias Económicas.

Universidad Nacional de Río Cuarto.



Crear... Crear... Crecer...

Diciembre de 2010

65805

MFN:
Clasif:

"Aquel que quiera construir torres altas,  
deberá permanecer largo tiempo en los fundamentos"

Anton Bruckner.



### Abstract

En la primera década del siglo veintiuno, la ciudad de Río Cuarto fue protagonista de un gran crecimiento en el sector de la construcción, incentivada por la producción de Bienes Transables. Este hecho produjo una gran transformación de la localidad que modificó el paisaje urbano, en muchos casos deteriorando un bien social como son los inmuebles patrimoniales. La finalidad del trabajo es plantear una herramienta con un gran sentido y finalidad económica, pero comprometida y aplicada al proteccionismo urbano.

El instrumento se basará en el proceso de transferir los derechos de edificación de una determinada parcela catalogada (área de emisión) a otra factible de utilizar esos metros para construirlos (área de recepción) y de esta manera generar una herramienta de compensación por los costos de oportunidad de la catalogación de inmuebles. Para esto es necesario tener un conocimiento de la oferta y demanda de estos metros aéreos. De esta manera, teniendo en cuenta las dimensiones de las mismas se puede conocer si los mismos tendrán un buen valor de mercado o si será inviable su aplicación.







Índice

Abstract	_____	2
Introducción	_____	6
Primera parte	_____	8
Segunda parte	_____	25
Conclusiones	_____	62
Bibliografía	_____	63
Anexo	_____	64







## Introducción

En la primera década del siglo veintiuno, al igual que muchas localidades del país, la ciudad de Río Cuarto ha presenciado una importante transformación, como resultado de un conjunto de fenómenos económicos, tecnológicos y sociales.

El gran crecimiento de la construcción no fue casualidad para una ciudad localizada en medio de una rica zona agropecuaria. Con un escenario de post devaluación, el favorable tipo de cambio para los productores, el alza de precios de los commodities y el clima favorecieron para que nuestra zona al igual que la media del país se encuentre con grandes volúmenes de dinero destinados a la construcción de grandes inmuebles modernos.

En muchas áreas de la ciudad, todavía se mantiene un gran legado de casas y edificios tradicionales que remarcan nuestra historia, por lo que forman parte de nuestro patrimonio histórico. Este patrimonio nos enriquece a todos como sociedad, por lo que en muchos casos lo podemos tomar como un bien social, pero claro en la mayoría de los casos estos inmuebles son de propiedad privada.

Hasta ahora los esfuerzos de conservación de los patrimonios históricos no han sido suficientes, por diversas razones. Entre ellas encontramos, la necesidad de lucro de los propietarios, una falta de claridad en las políticas públicas referidas a este tema y también porque la sociedad en conjunto no ha tenido una madurez como para defender estos bienes.

Como sostiene Eduardo Rojas<sup>1</sup>, la preservación del patrimonio urbano es sostenible cuando simultáneamente se involucran en el proceso todos los actores sociales, garantizándose así un amplio apoyo social para las acciones de preservación.

Teniendo la convicción que cuando las decisiones políticas tienen un sustento económico ético y profesional, estas serán de más fácil aplicación y aprobación por las personas afectadas. Estas cualidades son tenidas en cuenta en este trabajo, ya que se basa en cuantificar las externalidades de catalogar un inmueble, con la finalidad de preservarlo en su estado actual, y además poder comercializarla.

---

<sup>1</sup> Shared Programs Projects Active South America Conference: final papers extended report. 5.2. La rehabilitación de áreas patrimoniales urbanas. Una tarea de todos los actores sociales.



La finalidad es plantear una herramienta con un gran sentido y finalidad económica, pero comprometida y aplicada al proteccionismo urbano. Este compromiso intenta fomentar una construcción sustentable y respetuosa. Teniendo en cuenta al respeto en ambos sentidos tanto para la sociedad en conjunto como para los propietarios de estos inmuebles catalogados.

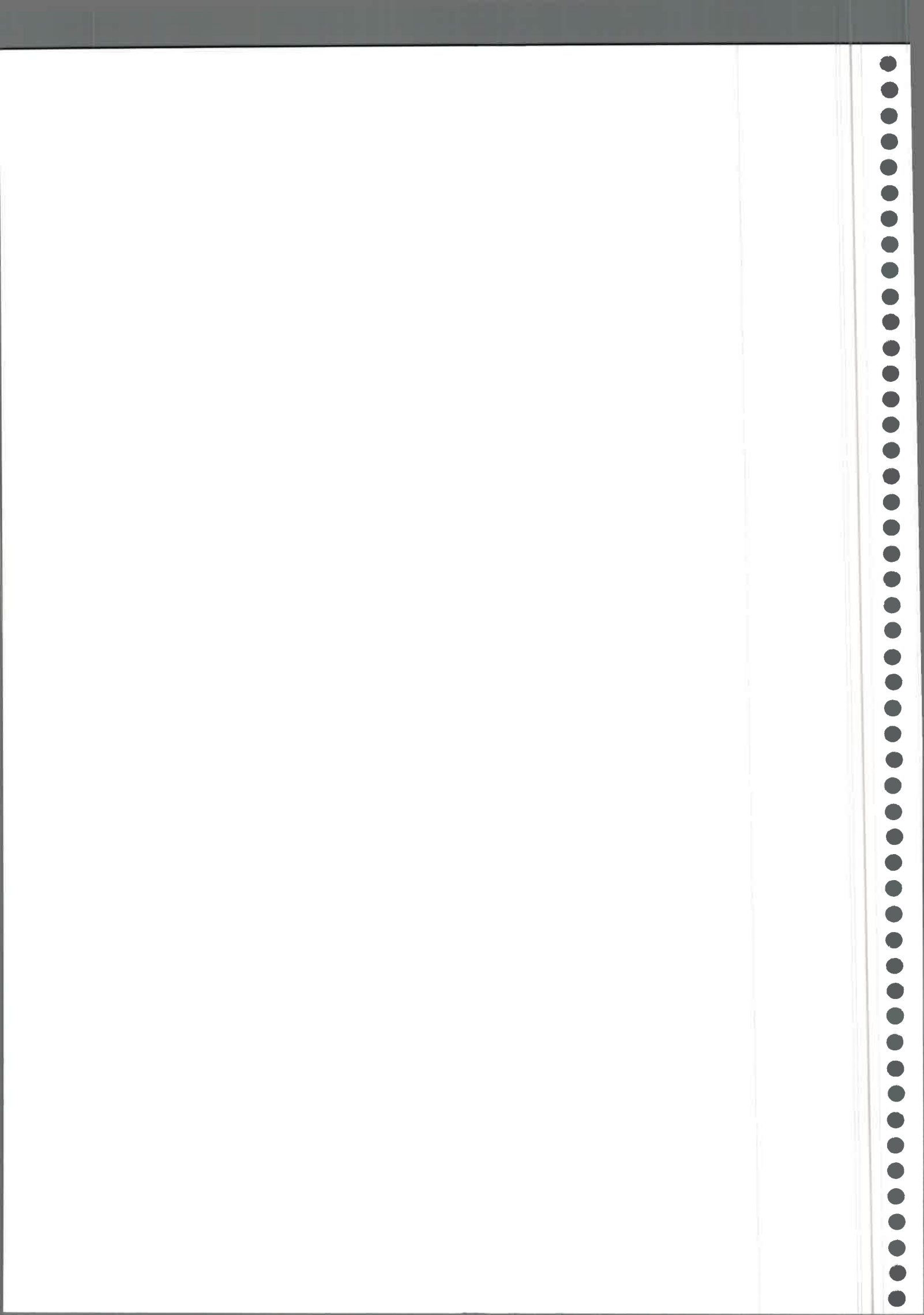
Con esta herramienta se intenta proteger las zonas o inmuebles de la ciudad de mayor interés de preservación y se podrá orientar la construcción hacia las áreas que se desean desarrollar, pero con la intención de permitirle al estado disminuir o al menos no incrementar el gasto público destinado a la preservación patrimonial.

El instrumento se basará en el proceso de transferir los derechos de edificación de una determinada parcela catalogada (área de emisión) a otra factible de utilizar esos metros para construirlos (área de recepción).

El área de recepción tendrá la posibilidad de exceder el máximo nivel de metros en altura aplicado por el código de planeamiento urbano respectivo. Es aquí cuando todo tiene sentido, ya que es una limitación inicial del inmueble de Recepción la que le da valor a los metros del inmueble de Emisión.

Teniendo en cuenta el problema planteado, esta exposición se basará en realizar los estudios necesarios de investigación para poder comprobar si es factible en la ciudad de Río Cuarto llevar adelante un instrumento de esta magnitud, detallando la cantidad de inmuebles catalogados, su ubicación, los metros de cada uno de ellos y la posibilidad potencial de construcción tanto en los inmuebles emisores como receptores, todo teniendo en cuenta el código de planeamiento urbano actual. Por otro lado se analizará un posible mercado de los metros en cuestión, analizado el volumen económico y las variables de su demanda.

Para esto, el estudio cuenta de dos etapas donde en la primera parte se dejará constancia sobre el incremento de la inversión en construcción y así demostrar que el mercado se encuentra en un volumen donde es factible plantearse la implementación de esta herramienta y la segunda parte donde se focaliza en los bienes catalogados de la ciudad de Río Cuarto llevando a cabo todo su análisis para la implementación del instrumento.



### Primera parte

La ciudad de Río Cuarto, es el centro comercial y de servicios de una pujante región agrícola ganadera de la república Argentina. Como se encuentra localizada en el centro del territorio nacional, constituye un nudo comunicacional en los corredores comerciales que conectan La Pampa con Cuyo a nivel nacional y el océano Atlántico con el océano Pacífico a escala sudamericana.

Los primeros años del siglo veinte encontraron a la localidad en continuo progreso, siendo el ferrocarril, el principal elemento que contribuyo a una mejora económica y social, estando el departamento de Río Cuarto mejor dotado que muchas provincias Argentinas. Dentro del mismo había 31 estaciones que unían villas y pueblos florecientes.

En el caso particular de la ciudad, se produjo un incremento notable en el movimiento de cargas y pasajeros. El primitivo Ferrocarril Andino fue vendido a la empresa del ferrocarril Central Argentino, de capitales ingleses, que aumento sus servicios. El extenso predio que ocupaban las instalaciones ferroviarias actuó de muro, dando nacimiento a un nuevo barrio de la ciudad, hoy llamado Pueblo Alberdi.

En 1912 se tendió el puente carretero sobre el Río Cuarto, que permitió el normal acceso desde la Banda Norte, que así empezó a despegar como núcleo urbano. En la década del veinte asumió la intendencia el señor Vicente Mójica, a su notable visión de futuro se debe la construcción del Palacio Municipal, la Asistencia Pública y los mercados. También durante su gobierno se gestaron las obras de salubridad (agua corriente, y cloacas) y la pavimentación de buena parte del ejido de la ciudad. Durante los años cuarenta se produjo un débil intento de industrialización, dando por fruto una notable expansión urbana con la radicación de población de origen rural.

En la faz educacional, Río Cuarto contaba desde 1888 con la Escuela Normal y un Colegio Nacional desde 1912, a los que se sumaron con el tiempo varios establecimientos secundarios privados. En 1968 se reconoce a la Universidad del Centro y en 1971 se crea la Universidad Nacional de Río Cuarto, centro cultural e intelectual del sur de Córdoba y de provincias vecinas.



Ya a finales del siglo veinte, en la particular década del noventa, donde en la Argentina existió una política económica de sobrevaluación cambiaria del peso, la cual generaba déficit comerciales y hacia descansar el crecimiento de la economía en el capital de corto plazo que venía a financiar esos déficits. Los capitales golondrinas se convirtieron en una pieza importante de la economía nacional. Río Cuarto al ser una ciudad netamente agropecuaria y comercial se vio muy afectada en los últimos años de esta década, dando como resultado a la desaparición de cientos de comercios y emprendimientos agrícolas.

Esta política de sobrevaluación se respaldó la ley de convertibilidad desde el primero de abril del año 1991 hasta el 31 de diciembre de 2001, la renombrada ley fue exitosa en 1991 al frenar la inflación, aunque tal como se mencionó sobre el efecto negativo a fines de la década en Río Cuarto, a nivel Nacional provocó un déficit en la cuenta corriente de la balanza de pagos de 12 mil millones de dólares promedio por año, que fueron financiados con deuda externa y venta de activos estatales. En términos netos de la venta de activos del Estado, la deuda externa se quintuplicó al pasar de 32 mil millones en 1991 a 160 mil millones de dólares a comienzos de 2000<sup>2</sup>. También, esta política monetaria, encareció los salarios, forzando a los empresarios a reducir costos, provocando gran cantidad de desempleo.

Se infiere por lo antes comentado que una gran característica del plan de convertibilidad ha sido aplastar el precio de los productos de bienes transables<sup>3</sup>, lo que significa para una zona como la de Río Cuarto, bajar los precios y rentabilidad del agro y de la industria y por lo tanto castigar los salarios que pagan estos sectores.

Durante el año 1998 Argentina ingresó en recesión, afectada por las propias políticas económicas internas, pero también favorecidas por factores externos.

La crisis cambiaria del sudeste asiático de 1997-1998, y la crisis cambiaria rusa de agosto de 1998 provocaron una mayor cautela en los inversores en países en desarrollo. Brasil, el mayor socio comercial de Argentina, soportó una crisis monetaria desde agosto hasta octubre de 1998, como consecuencia de la crisis rusa, pero al enfrentarse a una nueva crisis

---

<sup>2</sup> Eduardo R. Conesa. Macroeconomía y política macroeconómica. Cap 10 pag 91

<sup>3</sup> El precio de un producto transable en el mercado internacional tiene que ser igual al precio interno de ese producto excepto por los costos de transporte y los derechos aduaneros.



en enero de 1999, Brasil liberó su mercado de cambio en lugar de mantener la previa situación de convertibilidad que a duras penas mantenía con el dólar<sup>4</sup>.

Río Cuarto manifestaba señales de recesión al igual que todo el territorio nacional, la escases de divisas era notable y para mantener la ley de convertibilidad, la oferta de esta era una necesidad primordial, por lo que el gobierno nacional de turno, decidió incrementar los niveles de deuda aplicándose medidas tales como el Blindaje financiero y el Mega canje de deuda. La crisis llegó a un punto tal que a finales del año 2001 existieron grandes fugas de capitales y el sistema bancario sufrió un colapso financiero.

En el Año 2002 se produjeron grandes cambios macroeconómicos, a comienzo de enero de ese año se puso fin a la ley convertibilidad luego de casi 11 años y se devaluó la moneda nacional. El dólar abruptamente cuadruplicó su valor. Además, se tomaron medidas extremas como la pesificación asimétrica de los depósitos. Cada dólar se devolvería a 1,40 pesos más un Coeficiente de Estabilización de Referencia. Se reprogramaron los plazos fijos en la moneda estadounidense, los cuales se devolverían progresivamente en pesos devaluados. Además de la pesificación de muchos contratos, lo que generó una gravedad institucional inusitada y con panoramas complejos hacia el futuro.

A pesar de ser una de las crisis más agudas de la historia del país, la recuperación se produjo de manera extraordinaria, tal es así que tanto la recesión asociada con el régimen de convertibilidad, como la posterior recuperación se encuentran entre las más intensas de la historia del país en más de un siglo.

La fuerte devaluación incremento bruscamente el valor, tanto nominal como real, de los flujos de exportaciones. La aplicación de derechos de exportación transfirió al sector público parte de este incremento, mientras que el gobierno mantuvo comprimidos los gastos lo cual permitió que se comenzaran a generar superávits primarios aun en un momento en que la recaudación de impuestos sobre la actividad interna permanecía reducida. El alivio de la situación de caja del gobierno redujo la presión sobre la política

---

<sup>4</sup> Jim Saxton. La crisis económica Argentina: Causas y remedios. Junio de 2003.



monetaria, que busco limitar el drenaje de los bancos. El aumento mismo del tipo de cambio, al contraer el valor de los activos financieros internos en proporción de las reservas internacionales remanentes, incremento el potencial de esas reservas internacionales como instrumento de regulación cambiaria. La utilización de reservas y el abultado excedente comercial fueron satisfaciendo el exceso de demanda de moneda extranjera, pese a la todavía fuerte presión derivada de los capitales privados, de manera que la depreciación se interrumpió hacia mediados de 2002. La percepción de una menor inestabilidad en el mercado de cambios y el alejamiento de la eventualidad de un escenario de alta inflación contribuyeron a frenar el drenaje de fondos de los bancos y redujeron algo la incertidumbre sobre la evolución económica en lo inmediato<sup>5</sup>.

Río Cuarto al pertenecer a una zona con altos niveles de producción de bienes transables, en términos agregados se vio beneficiada por la nueva situación macroeconómica, donde aumento la capacidad adquisitiva resultante de las producciones exportables, aun considerando la aplicación de nuevos gravámenes. En un breve lapso de tiempo se produjeron fuertes cambios patrimoniales, donde se manifestaba un brusco aumento poder de compra interno por parte de los productores agropecuarios y también una notable reducción del endeudamiento interno. Estos hechos generaron grandes incrementos en los niveles de inversión en la construcción.

Los niveles de construcción se incrementaron en todo el país, tomando los datos de Indicador sintético de la actividad de la construcción (ISAC), que muestra la evolución del sector tomando como referencia la demanda de insumos requeridos en la construcción. Para cada insumo<sup>6</sup>, el índice elemental de producción se calcula mensualmente relacionando la cantidad producida del mes t con el valor mensual de la misma para el año base 1997. Es decir, la expresión básica del cálculo corresponde a un índice de cantidades. La fuente principal de datos es un relevamiento entre los principales productores de los insumos considerados.

---

<sup>5</sup> CEPAL- Colección de documentos de proyectos. Macroeconomía en recuperación: la argentina post-crisis.

<sup>6</sup> Insumos: cemento, hierro redondo para hormigón, revestimientos cerámicos, pinturas para construcción y uso doméstico, vidrio plano, ladrillos huecos, asfalto y tubos de acero sin costura.



**Cuadro 1.** Indicador sintético de la actividad de la construcción. Periodo comprendido: Año 2001 a Segundo Trimestre de 2010. Base 2004 = 100.

Año	Trimestre	Con estacionalidad ISAC	Desestacionalizado ISAC
2001	1	92,1	93,8
	2	84,1	89,9
	3	84,6	84,1
	4	75,3	70,5
2002	1	53,6	55,2
	2	54,9	58,1
	3	61,4	60,5
	4	71,0	66,6
2003	1	73,0	75,7
	2	75,5	79,6
	3	85,5	83,8
	4	97,9	91,7
2004	1	97,7	100,3
	2	93,5	97,9
	3	99,7	97,7
	4	109,0	102,6
2005	1	102,2	107,5
	2	109,6	113,6
	3	124,5	121,6
	4	138,5	130,8
2006	1	127,0	133,5
	2	134,1	138,9
	3	145,4	141,5
	4	145,3	139,2
2007	1	134,4	140,3
	2	141,7	145,8
	3	153,1	150,1
	4	162,5	155,9
2008	1	145,7	152,2
	2	153,8	156,7
	3	164,5	159,3
	4	154,2	148,3
2009	1	144,1	151,7
	2	147,0	150,0
	3	157,6	152,8
	4	157,1	152,0
2010	1	156,3	163,9
	2	163,9	166,6

Fuente: INDEC, Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios.

Cuadro de elaboración propia en función de datos obtenidos de la fuente



Las variaciones en el ISAC deja de los efectos en la economía nacional de la política cambiaria de convertibilidad, donde por un lado se dejó constancia que en el año 1998 Argentina ingresó en un período de recesión que sería el preámbulo de una crisis posterior. Este comienzo de desaceleramiento de la economía tuvo su efecto en el año 1999 donde la variación porcentual del índice con estacionalidad tuvo una disminución del 6 % respecto al año anterior. Los años posteriores fueron todos decreciendo hasta llegar a la crisis más aguda en el año 2002<sup>7</sup>. También se dejó constancia de los efectos a niveles agregados en la devaluación cambiaria donde el incremento en los flujos de exportación, el superávit primario, y una eventual reactivación económica, generaron incrementos en este índice donde en el año 2003 tuvo un incremento porcentual del 37 %. Queda clarificado como los años posteriores al año 2004 sobrepasaron los niveles más altos de la década anterior, con un tipo de cambio bajo. El mayor nivel logrado durante la vigencia de la ley de convertibilidad fue en el año 1998, donde el número índice desestacionalizado fue de 111,2. Pero ya en el escenario post devaluación en el año 2005 el mismo indicador fue de 118,3. En los períodos posteriores la tendencia siempre fue superior a este valor.

En el gráfico 1, se puede observar claramente el año 2002 como bisagra entre dos períodos diferentes ya que fue el punto más bajo del ciclo económico. El período post devaluación dejó de manifiesto que incentivó la construcción determinada en esta instancia por el ISAC. La inversión de divisas por parte de los sectores productores de bienes transables en el sector de la construcción fue manifiesta de acuerdo a los datos disponibles.

---

<sup>7</sup> Datos corroborados con la planilla completa del ISAC. Fuente: INDEC.





**Fuente:** INDEC, Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios.

Gráfico de elaboración propia en función de datos obtenidos de la fuente

El indicador sintético de la actividad de la construcción está compuesto por el análisis agregado de cinco tipologías de obra que permiten lograr una adecuada cobertura de la actividad de la construcción. En cada una de los cinco bloques se agrupan aquellas obras que tienen similares requerimientos técnicos: edificios para la vivienda, edificios para otros destinos, obras viales, construcciones petroleras y otras obras de infraestructura.





**Cuadro 2.** Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción. Por los Bloques que lo componen. Periodo comprendido: Año 2001 a 2009. Base 2004 = 100.

Período	Bloques que componen el ISAC				
	Edificios		Construcciones petroleras	Obras viales	Otras obras de infraestructura
	Para vivienda	Otros destinos			
2001	84,3	79,8	91,7	90,6	83,7
2002	60,8	56,7	71,6	56,8	60,3
2003	86,1	78,8	83,2	74,4	80,5
2004	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2005	119,5	120,2	104,4	119,0	120,7
2006	139,4	140,3	107,5	141,8	143,1
2007	149,3	151,2	111,6	152,9	154,5
2008	158,2	156,6	113,8	157,1	157,5
2009	162,0	153,4	74,2	147,3	150,0

Fuente: INDEC, Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios.  
Cuadro de elaboración propia en función de datos obtenidos de la fuente

El listado de insumos se compone de: artículos de cerámica, asfalto, caños de acero sin costura, cemento portland, hierro redondo para hormigón, ladrillos huecos, pisos y revestimientos cerámicos, pinturas para la construcción, placas de yeso y vidrio plano. A los datos los proveen empresas manufactureras líderes seleccionadas sobre la base de una investigación de relaciones intersectoriales. Este índice del nivel general del ISAC se obtiene promediando los índices de los bloques intervinientes, ponderados de acuerdo a la siguiente estructura: Edificación para viviendas: 58,36 %. Edificación para otros destinos: 19 %. Construcciones petroleras: 5,10 %. Obras viales: 7,18 %. Otras obras de infraestructura: 10,36 %.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> INDEC. ISAC. Indicadores de Coyuntura. Metodología.





Fuente: Cuadro N° 2.

Los permisos de edificación privada constituyen un importante indicador de las intenciones de construcción por parte de los particulares, anticipando la futura actividad de la construcción y la oferta real de las unidades inmobiliarias. La superficie a construir registrada por los permisos, otorgan a los municipios una guía del nivel que se espera construir en el futuro.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, efectúa el relevamiento de Permisos de Edificación y lo hace en función a 188 municipios que reúnen las siguientes características:

- Municipios con más de 20.000 habitantes de acuerdo al Censo de Población y Viviendas de 1991, de los cuales se disponga de información.
- Capitales de provincia.
- Municipios con menos de 20.000 habitantes según el Censo de Población de 1991 pero que están integrados a grandes aglomerados.
- Municipios con menos de 20.000 habitantes según el Censo de Población de 1991, que revisten particular interés desde el punto de vista edilicio.



Luego efectúa una nomina reducida de 42 municipios que está integrada por: Bahía Blanca, Berazategui, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Casilda, Comodoro Rivadavia, Concordia, Córdoba, Corrientes, Esperanza, Formosa, General Pueyrredón, Granadero Baigorria, La Matanza, La Rioja, Neuquén, Paraná, Posadas, Quilmes, Rafaela, Rawson (S. J.), Reconquista, Resistencia, Río Cuarto, Río Gallegos, Salta, San Fernando del Valle de Catamarca, San Isidro, San Juan, San Miguel de Tucumán, San Salvador de Jujuy, Santa Fe, Santa Rosa, Santiago del Estero, Santo Tomé, Sunchales, Trelew, Ushuaia, Venado Tuerto, Viedma, Villa Carlos Paz, Villa Constitución y Villa María.

Dentro de los 42 representados se encuentra Río Cuarto, y en el cuadro a continuación se demuestra la variación en los niveles de permisos de edificación.

**Cuadro 4. Superficie Cubierta Autorizada en 42 Municipios. Permisos de Edificación**  
 Periodo: Año 2001 a Noviembre de 2007 – En metros cuadrados.

Año	Mes	Total	Río Cuarto	Promedio de los 42 Municipios
2001	Enero	421.722	4.556	10.041,0
	Febrero	459.005	3.468	10.928,7
	Marzo	581.471	3.327	13.844,5
	Abril	462.968	4.383	11.023,0
	Mayo	417.676	2.483	9.944,7
	Junio	480.551	3.869	11.441,7
	Julio	468.838	8.143	11.162,8
	Agosto	447.622	8.235	10.657,7
	Septiembre	370.033	2.491	8.810,3
	Octubre	299.046	2.533	7.120,1
	Noviembre	357.539	6.646	8.512,8
	Diciembre	223.630	3.230	5.324,5
2002	Enero	127.130	2.563	3.026,9
	Febrero	184.400	1.803	4.390,5
	Marzo	287.585	3.807	6.847,3
	Abril	232.922	1.490	5.545,8
	Mayo	237.156	2.953	5.646,6
	Junio	240.045	3.852	5.715,4



Análisis de Transferencias de Capacidades Constructivas en la Ciudad de Río Cuarto.

	Julio	292.697	3.219	6.969,0
	Agosto	261.246	3.819	6.220,1
	Septiembre	271.497	5.953	6.464,2
	Octubre	321.266	7.670	7.649,2
	Noviembre	250.306	5.815	5.959,7
	Diciembre	331.321	3.573	7.888,6
2003	Enero	221.415	5.793	5.271,8
	Febrero	278.421	6.653	6.629,1
	Marzo	327.626	8.574	7.800,6
	Abril	340.317	5.108	8.102,8
	Mayo	452.157	5.599	10.765,6
	Junio	795.816	6.613	18.948,0
	Julio	357.081	10.657	8.501,9
	Agosto	373.639	9.119	8.896,2
	Septiembre	387.682	5.648	9.230,5
	Octubre	399.427	15.240	9.510,2
	Noviembre	584.155	10.963	13.908,5
	Diciembre	468.128	10.550	11.145,9
2004	Enero	374.581	9.054	8.918,6
	Febrero	326.461	10.888	7.772,9
	Marzo	499.116	10.466	11.883,7
	Abril	387.200	11.464	9.219,0
	Mayo	405.418	10.908	9.652,8
	Junio	542.438	22.616	12.915,2
	Julio	453.825	11.767	10.805,4
	Agosto	500.880	22.654	11.925,7
	Septiembre	628.287	17.821	14.959,2
	Octubre	584.795	16.407	13.923,7
	Noviembre	569.435	27.089	13.558,0
	Diciembre	523.805	46.264	12.471,5
2005	Enero	569.799	4.709	13.566,6
	Febrero	406.736	7.306	9.684,2
	Marzo	565.203	36.175	13.457,2
	Abril	611.311	17.095	14.555,0
	Mayo	674.222	14.889	16.052,9
	Junio	789.441	21.538	18.796,2
	Julio	637.772	14.523	15.185,0
	Agosto	602.838	13.161	14.353,3



Análisis de Transferencias de Capacidades Constructivas en la Ciudad de Río Cuarto.

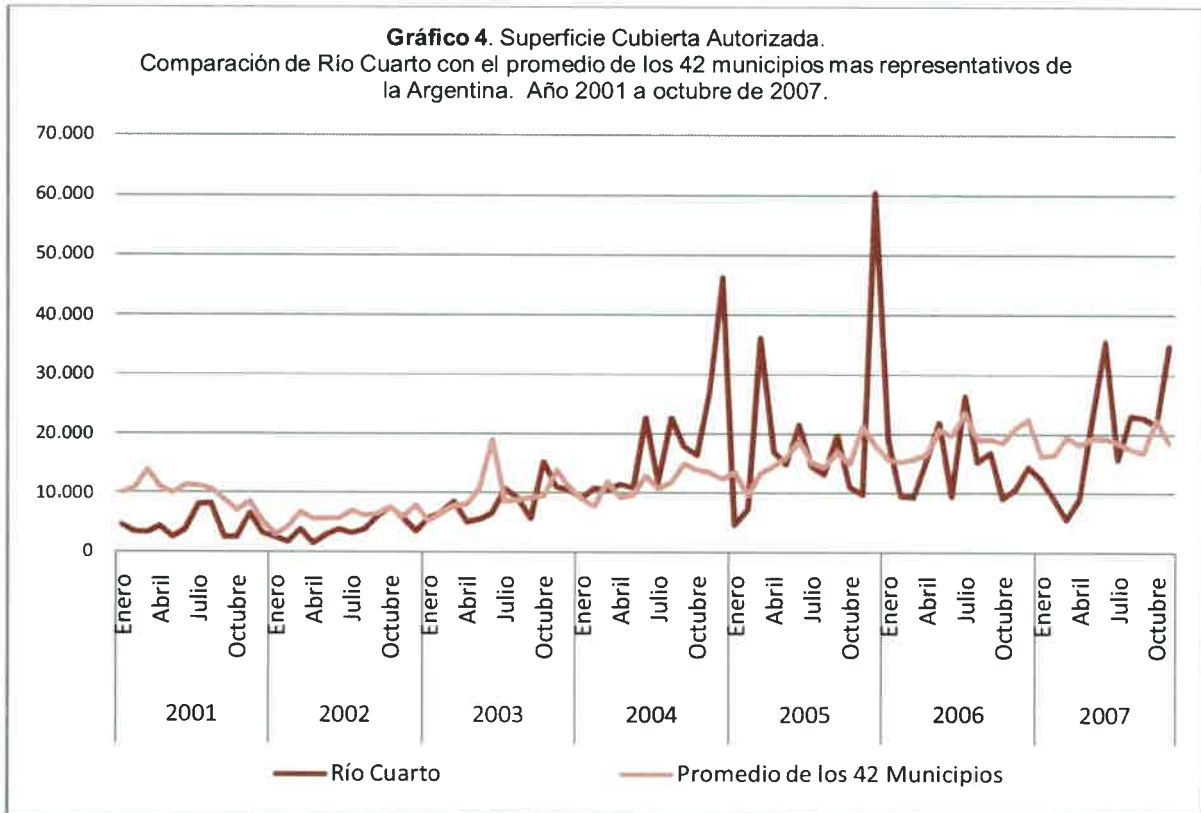
	Septiembre	712.229	19.671	16.957,8
	Octubre	629.659	11.105	14.991,9
	Noviembre	889.630	9.818	21.181,7
	Diciembre	758.972	60.466	18.070,8
2006	Enero	659.316	18.965	15.698,0
	Febrero	643.489	9.569	15.321,2
	Marzo	662.150	9.322	15.765,5
	Abril	694.240	15.606	16.529,5
	Mayo	868.849	21.971	20.686,9
	Junio	827.045	9.497	19.691,5
	Julio	989.837	26.444	23.567,5
	Agosto	798.876	15.302	19.020,8
	Septiembre	799.054	16.805	19.025,1
	Octubre	777.096	9.190	18.502,3
	Noviembre	883.576	10.641	21.037,5
	Diciembre	942.751	14.431	22.446,5
2007	Enero	684.638	12.391	16.300,9
	Febrero	689.622	9.071	16.419,6
	Marzo	818.731	5.537	19.493,6
	Abril	761.321	9.078	18.126,7
	Mayo	808.365	22.422	19.246,8
	Junio	804.567	35.526	19.156,3
	Julio	781.011	15.747	18.595,5
	Agosto	733.811	23.075	17.471,7
	Septiembre	707.378	22.700	16.842,3
	Octubre	936.278	21.481	22.292,3
	Noviembre	777.888	34.793	18.521,1

Fuente: INDEC, Dirección de Estadísticas del Sector Secundario  
Cuadro de elaboración propia en función de datos de la fuente

Del cuadro anterior se pueden obtener grandes datos en relación a la magnitud relativa del nivel de inversión en el sector de la construcción en la ciudad de Río Cuarto. Queda manifiesto que en el año 2004 el promedio de todo el año de la columna de promedio de 42 municipios es 138.006 metros cuadrados en permisos de edificación y el promedio de Río Cuarto para ese año es de 217.398 metros en permisos, por lo que Río Cuarto tuvo una actividad superior en un 57 % en relación al resto del país representado por los 42 municipios. Desde este año clave para la actividad de construcción en esta ciudad, hasta el



año 2007 que es el ultimo registrado por el INDEC, la comparación entre arroja los siguientes resultados, la suma de los promedios de Río Cuarto fue de 837.418 metros cuadrados frente a 754.618 metros cuadrados que fue la suma del promedio para el resto de las ciudades, lo que significa que en Río Cuarto los permisos de edificación, fueron superiores en un 10 %.



Fuente: Cuadro N° 4.

Estas dimensiones de inversión se pueden observar en los datos de facturación por actividad en la ciudad<sup>9</sup>, donde la rama de la construcción en el año 2008 facturó más de 155 millones y medio de pesos, duplicando al promedio anual periodo 1997 – 2008, lo que manifiesta que ha tenido un gran incremento durante el periodo post devaluación.

<sup>9</sup> Fundación del Plan Estratégico de Río Cuarto (PERC).



El nivel de actividad económica en pesos aumentó en todas las actividades en la ciudad, en muchos casos las divisas remanentes de los productores agropecuarios eran invertidas en gran medida en la construcción generando un gran efecto derrame en toda la actividad económica aumentando los niveles de ocupación, demandando mayores niveles de energía y fomentando la actividad comercial.

Este salto en el nivel de construcción se dejó manifiesto en el año 2004, donde según los datos de la fundación PERC, se construyeron más de 230 mil metros cuadrados, similares a los permisos de construcción de los datos del INDEC donde dejó plasmado alrededor de 220 mil metros cuadrados, muy superior a la media nacional que fue en ese año alrededor de 138 mil metros cuadrados.

La mayoría de los proyectos se llevaron adelante en el sector centro de la ciudad, donde se generaron torres de gran altura pensando en una creciente demanda por parte de estudiantes y jóvenes profesionales ya que la ciudad nuevamente era demandante de mano de obra calificada por el nuevo ritmo de actividad económica.

Además de la construcción de edificios para satisfacer la demanda del segmento antes mencionado, también existieron grandes inversiones en el sector comercial y bancario. Donde se destaca el sector comercial con casi 197 mil metros cuadrados construidos desde el año 2001 hasta el año 2008.



**Cuadro 5:**

**Destino de la Construcción en Río Cuarto**

Período 2001 a 2008

Destino	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total General
Adm, Banca y Finanzas			20		214			670	904
Almacenaje y Galpones	3.432			6.119	14.474	8.833	3.307	10.810	46.975
Arquitectura Funeraria				968	108				1.076
Comercio	13.785	5.437	17.748	41.519	53.902	20.978	14.566	29.036	196.971
Cultura y Espectáculos					963	2.160		681	3.804
Educación	673		799	3.865	2.972	9.081	86	225	17.701
Gastronomía					914		436	120	1.470
Hotelería y Alojamiento	4.156			5.981	33	124	57	1.467	11.818
Industria				1.858		2.306			4.164
Multiviviendas con locales	2.610	2.089	6.569	35.390	42.817	27.809	68.439	114.451	300.174
Multiviviendas sin locales	6.304	6.236	17.864	35.818	53.417	71.932	33.480	74.788	299.839
Otros Destinos	267	1.906	4.346	1.541	4.188	5.931	1.655	12.037	31.871
Recreación Deportes			1.165		549				1.714
Salud			972	20.525	67	101	237	2.585	24.487
Transporte	538								538
Univiviendas con locales	1.985	3.422	4.913	11.354	7.727	3.953	3.097	2.166	38.617
Univiviendas sin locales	21.010	12.284	25.260	71.072	47.629	41.449	40.982	44.616	304.302
No clasificado							130		130
<b>Total general</b>	<b>54.760</b>	<b>31.374</b>	<b>79.656</b>	<b>236.010</b>	<b>229.974</b>	<b>194.657</b>	<b>166.472</b>	<b>293.652</b>	<b>1.286.555</b>

Fuente: Fundación P.E.R.C.

La actividad comercial y de servicios concentran el 86,25 %<sup>10</sup> del volumen de facturación de la ciudad, por este motivo estas actividades fueron receptoras de tantos metros cuadrados de construcción ya que si sumamos los sectores de comercio, administración banca y finanzas, educación, hotelería, salud, gastronomía y la de transporte, los metros cuadrados totales rondan los niveles de 57 mil metros cuadrados.

La participación del turismo comercial en las ventas que se realizan en la ciudad es cercana al 12 %, con casi 463 millones de pesos que consumen los turistas en bienes durables y no durables, niveles superiores a los de muchas ciudades que claramente se posicionan como ciudades turísticas, desde el año 2001 hasta el año 2008 se crearon 11.818 metros al sector

<sup>10</sup>Fundación del Plan Estratégico de Río Cuarto (PERC).



de la hotelería y alojamiento. En el año 2008 la ciudad cuenta con aproximadamente 30 hoteles y para hoteles, contando con 1800 plazas de alojamiento.

En cambio el sector de la industria manufacturera representa el 8,55 % de los niveles de facturación de la ciudad<sup>11</sup>, por lo que también se ve reflejado en la cantidad de metros construidos que son 4.164 en todo el periodo analizado. Estos bajos niveles de construcción en la industria manufacturera, se condice con la escaza ponderación antes mencionada en el total de facturación además de tener la particularidad de que esta rama según estudios muestran una estructura productiva de la ciudad y región de baja complejidad tecnológica, rezago tecnológico en gran parte de sus ramas productivas y con escasas actividades vinculadas a la innovación tecnológica y organizacional. Este sector cuenta en el Gran Río Cuarto con 632 empresas en el año 2007, empleando a 4.149 personas, siendo las unidades productivas mayoritariamente de tamaño micro y pequeño. Tal es así que casi el 75 % de las declaraciones juradas de Ingresos Brutos municipales entre los años 1997 y 2006 no superan los 165.000 pesos (medido en valores del año 2007) lo que quiere decir que más del 60 % de las empresas no superan una facturación mensual de 15 mil pesos.

La Ciudad de Río Cuarto cuenta con el 0,44 % de la población del país, y ha concentrado el 1,5 % de la construcción del país durante el año 2004<sup>12</sup>. Entre los años 2001 y 2008 se construyeron casi 1,3 millones de metros cuadrados, más del 73 % representan viviendas y edificios y el 5,5 % fueron viviendas en countries de alto valor agregado. En el total de la facturación, la industria de la construcción concentra el 4,2 % de la declarada durante el año 2008 y el 3,34 % del promedio del periodo 1997 – 2008<sup>13</sup>.

La estructura de la ciudad, en relación al uso del suelo, se conforma con un 38,17 % de terrenos con edificación, un 17,59 % de baldíos, los espacios verdes conforman un pequeño porcentaje del total con menos del 2 % y las calles, veredas y costas del río forman el 42,43 % del total de la superficie del ejido en metros cuadrados.

Tales cambios en un periodo de corto plazo, generó como se menciona anteriormente cambios arquitectónicos en el paisaje urbano y también otros cambios generados como

---

<sup>11</sup> Fundación del Plan Estratégico de Río Cuarto (PERC).

<sup>12</sup> Año que permite ser comparado por ser el último dato publicado por el INDEC.

<sup>13</sup> Fundación PERC.



efectos secundarios que obligaron a realizar inversiones por parte del municipio. Los cambios urbanos generan costes y beneficios sociales, por supuesto que es muy difícil cuantificar estas externalidades ya que son muchas y de efecto en muchos casos de carácter subjetivos.

Determinar como la magnitud y forma del crecimiento de Río Cuarto afecta exhaustivamente la variación en la calidad de vida de sus habitantes es demasiado complejo. El crecimiento de la ciudad ha generado una mayor oferta de factores que atraigan individuos e inversiones, de aquí se observa el clave papel de los “Atributos Urbanos” para condicionar el poder de atracción de un área para la vida y el trabajo cotidiano.

La gran cantidad de demoliciones de inmuebles de gran jerarquía e interés general, influyeron de manera directa en la estética de la ciudad. Algunas de las casas derribadas fueron partes muy importantes de Río Cuarto y por una serie de razones le hubiesen pertenecido la categoría de bienes patrimoniales ya que su existencia colabora para una mejor calidad de vida de los ciudadanos o bien porque pueden ser parte de la historia de la ciudad por la antigüedad de la misma o porque albergó a una personalidad.





## Segunda Parte

La creciente inversión en construcción del periodo post devaluación en la argentina en general y con gran hincapié en las ciudades productoras de bienes transables generaron que los paisajes urbanos sufrieran grandes cambios en un corto periodo de tiempo.

En la ciudad de Río Cuarto en área de planeamiento urbano junto con el código de planeamiento intentaron controlar el rumbo y el modo de construcción con diferentes medidas, sin embargo no fueron suficientes para ofrecer a toda la sociedad el mejor equilibrio de desarrollo y crecimiento.

La preservación del patrimonio urbano es sostenible cuando simultáneamente se involucran en el proceso todos los actores sociales garantizándose así un amplio apoyo social para las acciones de preservación.

Por ahora estos esfuerzos de conservación que se han emprendido en la ciudad no han sido suficientes y se requiere de acciones más efectivas para evitar que inmuebles y espacios de uso público de valor patrimonial continúen siendo afectados por la especulación inmobiliaria, el abandono y la decadencia.

Las fuerzas del mercado han influido en el crecimiento de la ciudad y se debe intentar hacer compatible el interés privado con la maximización del bienestar social en el desarrollo urbano.

La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos con el asesoramiento del Consejo asesor Honorario para la defensa del patrimonio natural y cultural de la ciudad de Río Cuarto (Co.De.Pa)<sup>14</sup>, con la finalidad de que el avance de la construcción no perjudique en una medida el bienestar social, natural y cultural, llevo adelante la catalogación de ciertos inmuebles esto es un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidades de protección patrimonial, que cumplieran con ciertas condiciones determinadas de valor histórico, arquitectónico, simbólico u ambiental. Con esta imposición los inmuebles catalogados no pueden ser derribados y se deben conservar sus fachadas, induciendo que la existencia de los mismos influye en el bienestar de los ciudadanos. Esta

---

<sup>14</sup> Creado por Ordenanza N° 1082/99. (Derogada)



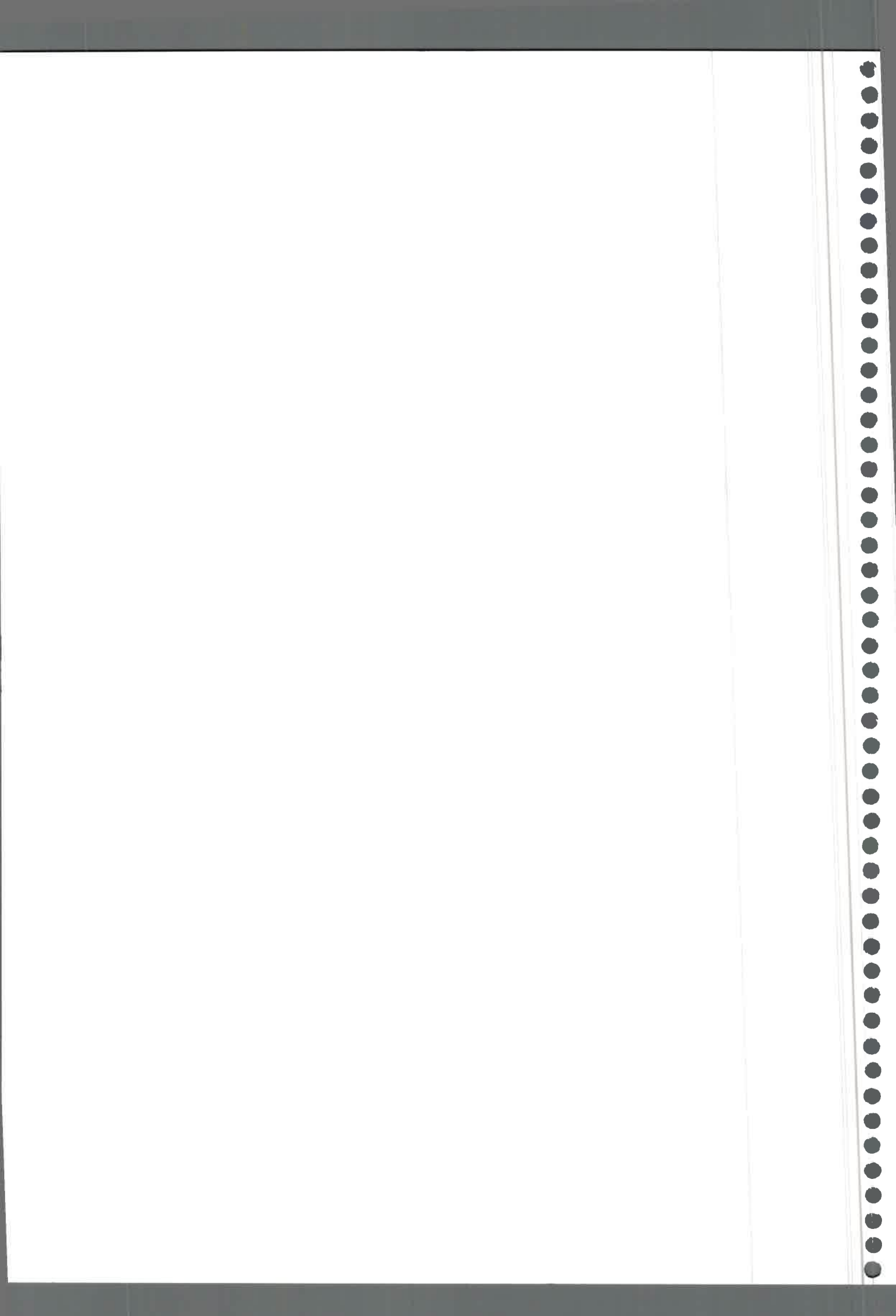
exigencia posee una externalidad hacia los propietarios por no tener libertad plena de uso de su parcela por lo que se genera un coste de oportunidad elevado.

La herramienta de compensación planteada hacia estos inmuebles, se basa en transferir los metros que estas parcelas no podrán construir, es decir el coste de oportunidad de dejar el inmueble en las condiciones que está actualmente, hacia otra y para esto es necesario tener un conocimiento de la oferta y demanda de estos metros aéreos. El objetivo principal es generar un mercado de este espacio aéreo y que los propietarios de los inmuebles catalogados sean beneficiados con la existencia del mismo. De esta manera, teniendo en cuenta las dimensiones de las mismas se puede conocer si los mismos tendrán un buen valor de mercado o no. Para el conocimiento aproximado de la oferta es necesario seguir los lineamientos del código de planeamiento urbano.

La medida de catalogar inmuebles está contemplada en el capítulo nueve del código de planeamiento urbano, que se refiere a la protección patrimonial. Donde se deja manifiesto que el gobierno de la ciudad planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas referidos a la protección patrimonial.

Como en el caso de la catalogación de los inmuebles, es La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos el órgano de aplicación de las medidas respectivas y esta pondrá en marcha programas de actuación, donde se destacarán según el código:

- 1) Programas de vivienda: que comprendan la rehabilitación total o parcial de edificios existentes.
- 2) Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial: que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, limitándose a los edificios catalogados como de protección y que presenten situación de riesgo patrimonial.
- 3) Programas de mejoras ambiental del espacio público: destinados a la protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger.



El código en este capítulo nueve deja de manifiesto que todos los habitantes están obligados a ordenar su conducta en función de su protección.

Existirán distintas formas de protección, por un lado una Protección General que se realizará dentro de la zonificación prevista el establecimiento de áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano a fin de consolidar los atributos que hacen valorables el conjunto, considerando a este como el primer nivel de protección patrimonial. Los bienes localizados en las zonas de protección (zonas ZPH)<sup>15</sup> no incluidos en nivel de protección especial alguno tendrán determinadas restricciones. Y por otro lado existirá una Protección Especial que se refiere a lo construido en las parcelas. Se establecerán niveles particulares de protección e intervención en el acto de su catalogación.

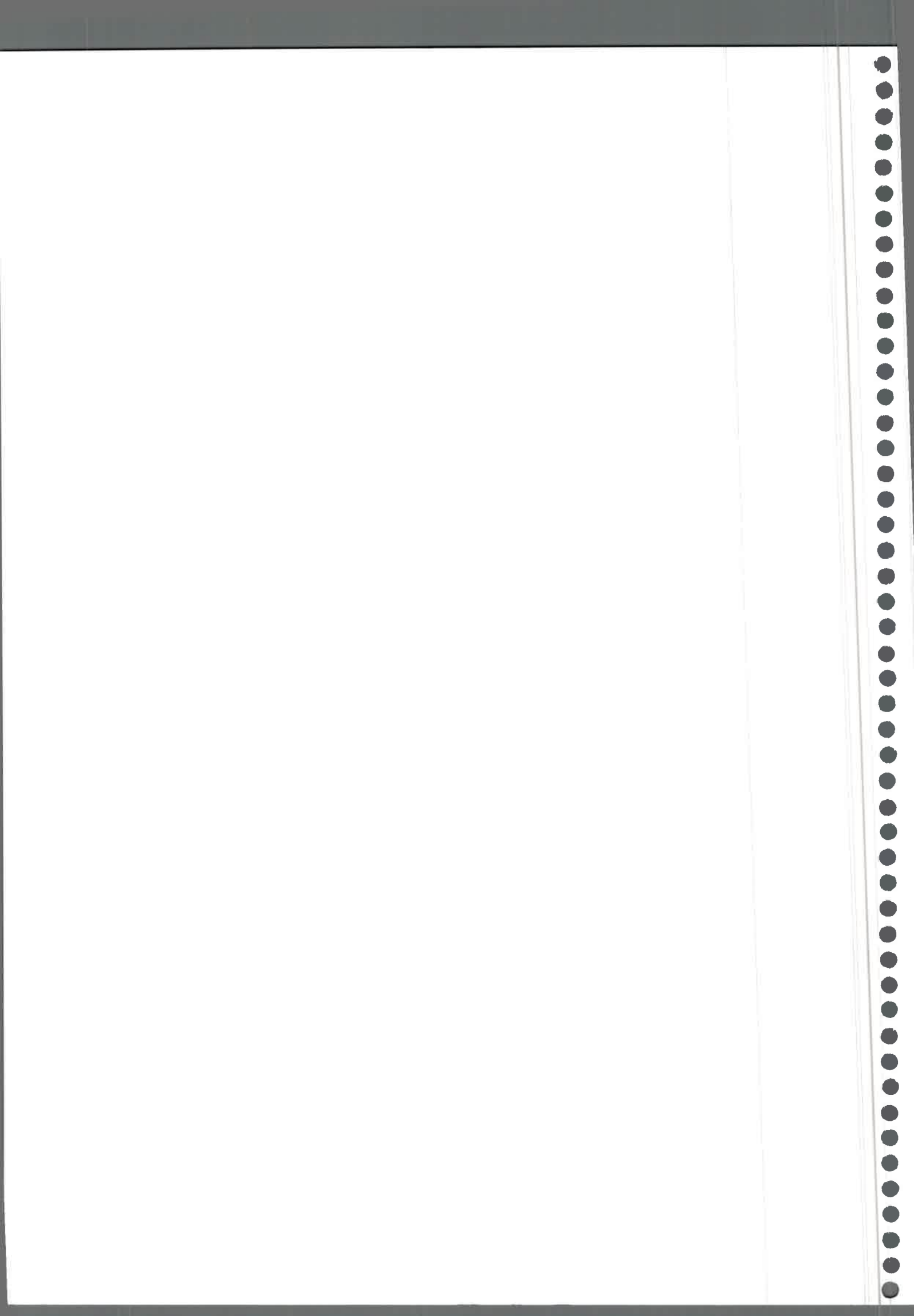
En cuanto a parcelas adyacentes a edificios catalogados o declarados Monumentos Históricos Nacionales o Provinciales, también deberán consultarle a la Secretaría en lo que respecta al tratamiento de fachada y al contexto patrimonial. Aquellos propietarios de edificios catalogados que proyecten realizar obras para su rehabilitación o puesta en valor deberán presentar ante la Secretaría el proyecto de tales obras a los fines de su evaluación. Y los propietarios de parcelas en las cuales se descubran elementos de posible valor arqueológico deberán informar a la Secretaría de su existencia, para su registro y catalogación.

El Departamento Ejecutivo Municipal elaboró un registro de bienes catalogados en todo el ámbito de la Ciudad, conforme a no zonas de protección histórica, a partir de su valoración patrimonial. En ellos será de aplicación los grados de protección edilicios, los instrumentos de gestión y los incentivos establecidos en esta sección. A su vez cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir su catalogación y el dictado de normas de preservación particulares con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

---

<sup>15</sup> Zonas ZPH: Zonas de Protección Históricas.



El Departamento Ejecutivo Municipal promoverá los medios e incentivos para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas.

Dispondrá para ello de las siguientes herramientas de gestión:

a) Fondo Estímulo para la Recuperación de Edificios Catalogados cuyos recursos provendrán de:

1- Las partidas que el Departamento Ejecutivo Municipal disponga en los presupuestos anuales a tales efectos.

2- De los recursos que provengan de entidades nacionales o extranjeras con destino a la protección patrimonial;

3- Donaciones o legados que los particulares instituyan al Fondo como beneficiario;

También El Departamento Ejecutivo Municipal gestionó desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que pudieron significar hasta un cien por ciento de las contribuciones municipales, a propuesta de la Secretaría. Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, fueron determinados de acuerdo a los siguientes criterios:

Nivel de Proyección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.

Antigüedad: Cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a desgravar.

Cuantía de la Intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar.

La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación. Se privilegiará aquellos edificios que tengan destinados al uso residencial más del Setenta por Ciento de su superficie, aquellos de interés social o comunitario

La catalogación se realizó en base a los siguientes criterios de valoración:



Valor Urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

Valor Arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.

Valor Histórico-Cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

Valor Singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

El problema principal de esta medida, se basa justamente en la incompatibilidad de la maximización del interés privado con la maximización del interés social, ya que el coste de la decisión para el dueño del inmueble es muy alto por contar solo con el libre uso de lo construido, pero no con una libre disponibilidad del terreno. Este coste es elevado no solo por el coste de oportunidad sino también por una disminución en el precio de venta del inmueble.

Los incentivos mencionados anteriormente, son insuficientes para lograr resultados óptimos para todos los ciudadanos. Por el contrario la medida tiene consecuencias que terminan subyugando la buena voluntad social de la catalogación, ya que los propietarios de los inmuebles en cuestión son perjudicados y lo dejan de manifiesto no cumpliendo con su obligación social.

De esta manera los inmuebles tienen un aspecto de deterioro continuo, con el objetivo de que cada vez se encuentre en peores condiciones y así los dueños sienten que podrán cumplir su objetivo que es la descatalogación. Es decir el proceso se encuentra en un círculo vicioso que muy lejos de lograr alcanzar su objetivo, se encuentra en peores circunstancias que antes de tomar la medida.

La medida ésta en una instancia de alerta, ya que no obtiene los resultados deseados pero lo importante para la historia, cultura y futuro de la sociedad es que se puede perfeccionar ya que los inmuebles están en pie y mientras se encuentre vigente la medida actual el O.T.A.



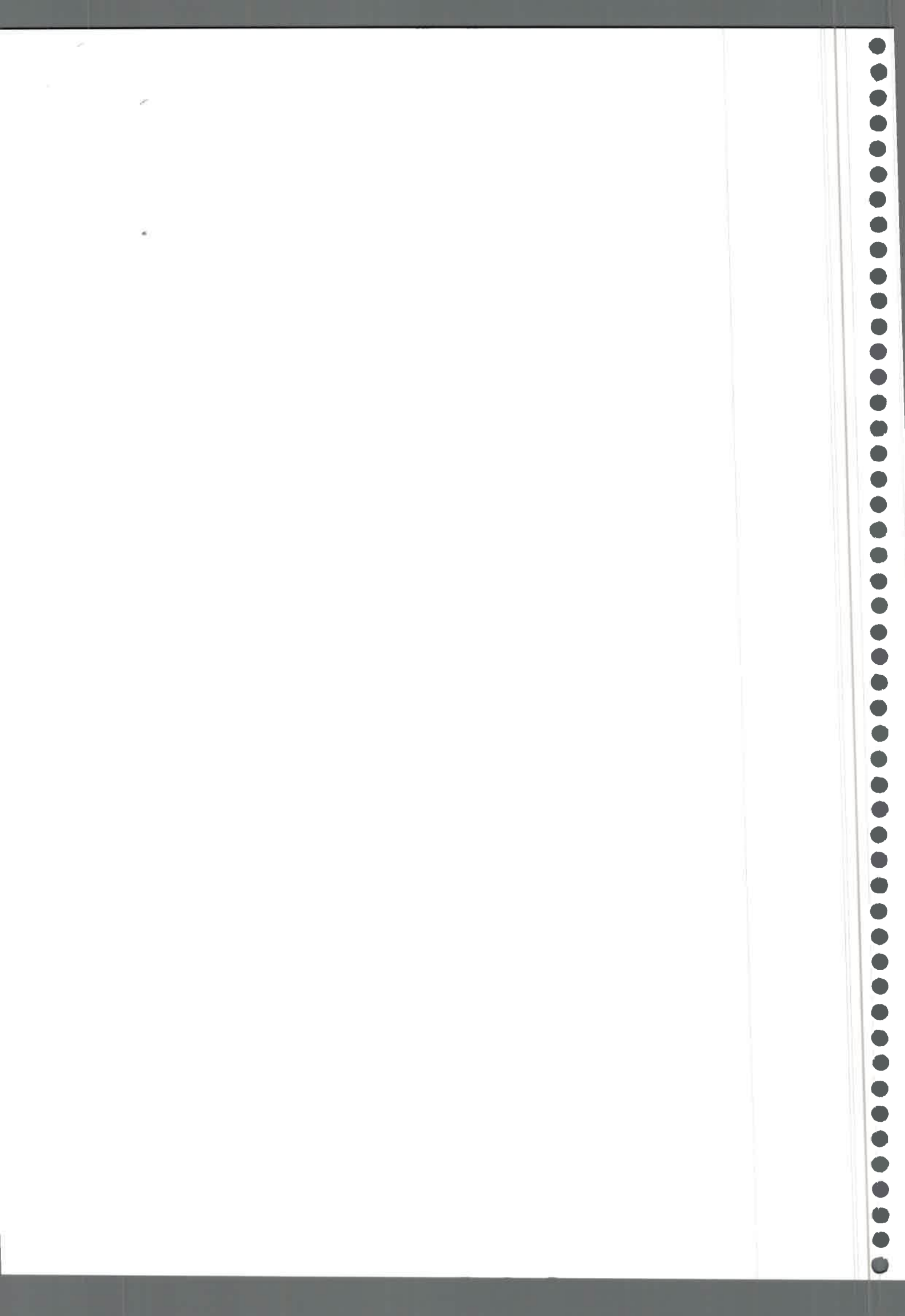
deberá denegar cualquier pedido de demolición u obra de los bienes que compongan el catalogo actual.

Tomando el valor de la tierra y sus usos como uno de los conceptos imprescindibles en el estudio de la economía urbana conjuntamente con la evaluación social de proyectos, la pobreza, la competitividad urbana, regulación de servicios y la sustentabilidad ambiental, se intentará generar una herramienta novedosa desde el ámbito privado como desde el público.

Esta herramienta hace hincapié en valorizar el costo de oportunidad de los individuos que se ven desfavorecidos por el plan de catalogación llevado a cabo por el gobierno. Siempre teniendo en cuenta la valoración del bienestar social por sobre el particular.

Para llevarlo a cabo de una manera socialmente responsable se deben seguir los lineamientos y reglas de construcción que plantea el código de planeamiento de la ciudad de Río Cuarto. Según el código de planeamiento, existen 10 diferentes áreas de zonificación con sus respectivos sub áreas, donde para cada una existen normas especiales para usos de suelo, medidas de lotes, superficies edificables, retiros, que deberán ser respetadas. Estas zonas son las siguientes:

- 1) Zona Central (AIS), que cuenta con dos apartados diferentes, el Micro centro y macro centro.
- 2) Zonas Residenciales (R), donde se localizan preferentemente las viviendas con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad. También usos conexos con el residencial. Existen cinco divisiones diferentes de esta zona, donde tres de estas limitan los niveles de construcción.
- 3) Zonas Comerciales (C), son zonas destinadas a la localización de actividades comerciales y de servicios, de apoyatura al uso residencial. Cuenta con cuatro sub divisiones diferentes.
- 4) Zonas Industriales (I), son zonas donde los demás usos se hayan condicionados al uso dominante. Existen dos sub divisiones de media y alta complejidad.
- 5) Zonas de Equipamiento (E), son aquellas destinadas a la localización de equipamientos a nivel urbano y que por las características de los mismos se hayan especialmente legisladas.





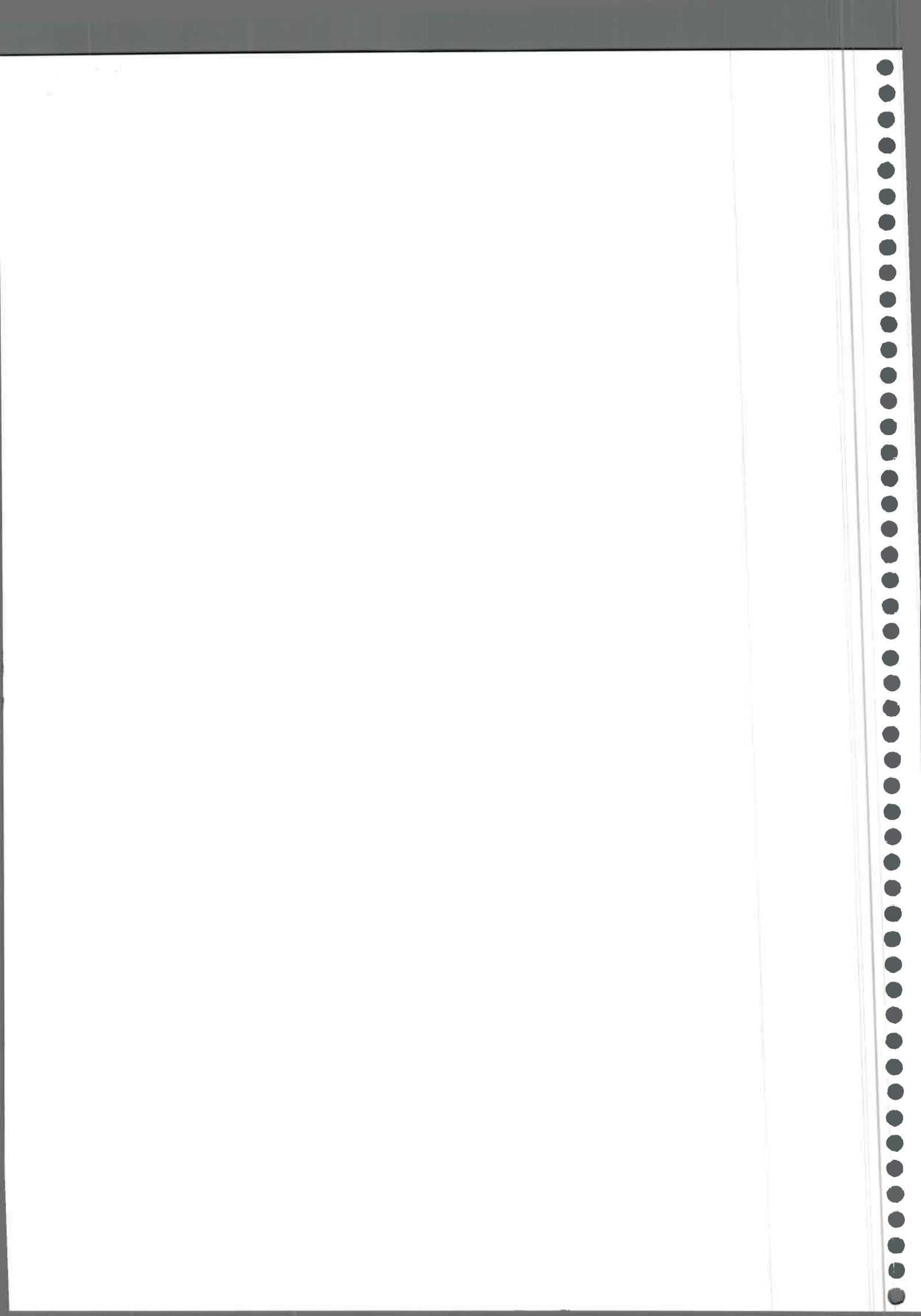
- 6) Zonas de Verde Semi Público (VSP), donde se destinan para la localización de actividades recreativas de la población, cuyo acceso y uso es restringido.
- 7) Zonas Verde Público (VP), son aquellas destinadas a la localización de actividades recreativas de la población de carácter público.
- 8) Zonas de Protección Histórica (ZPH), zonas que por sus características arquitectónicas, morfológicas, históricas, etc. están sujetas a normas de protección patrimonial.
- 9) Zonas Especiales (ZE), son zonas particulares y de fuerte impacto en su entorno.
- 10) Zonas de Anexión (AX), estas se encuentran por fuera del radio servido por infraestructura y que se constituyen en áreas de reservas para el futuro crecimiento urbano.

El instrumento se analizará dentro de los inmuebles catalogados de la zona AIS, esta se refiere al área central de la ciudad y esta principalmente destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala, regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad y de densidad, dotada de las mejores condiciones de accesibilidad para todo tipo de transporte de pasajeros.

Los principales usos son: Gubernamental, ya que se encuentran las sedes de los organismos nacionales, provinciales y municipales. También de orden institucional ya sea religioso, financiero, bancarios, cultural y recreativo, en este caso quedan excluidos aquellos con espacios predominantemente abiertos.

Con la finalidad de determinar el potencial constructivo de aquellos inmuebles que estén catalogados en esta zona, se deben seguir los lineamientos de construcción planteados por el código para todas las zonas en general y luego analizar las particularidades de la zona AIS.

El análisis sobre las tipologías edilicias se desarrolla en la sección 4 del código de planeamiento donde se deja de manifiesto que el tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras, estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:



- La relación entre la altura y la separación de la fachada principal con respecto a la línea municipal.
- La relación entre la altura y la separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela.
- Las alturas máximas o fijas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales que regulen las alturas máximas admisibles según la zona de que se trate.
- La franja perimetral de los edificios con perímetro libre.
- La línea de frente interno.
- El basamento, que posibilita la ocupación total o parcial de la parcela, según el carácter de la zona y los usos permitidos.

Para una mejor comprensión de las condiciones generales de construcción se deben definir los términos técnicos, tal como lo lleva adelante el código de planeamiento en el capítulo 1, los significados pueden ser relativos al uso, fraccionamiento del suelo urbano al terreno, tejido urbano, o a la protección patrimonial. En este caso los de relevancia son los tres últimos:

- Relativos al terreno

Frente de parcela: Línea divisorio entre la parcela y la vía o algún lugar público, y que se haya comprendida entre las divisorias laterales.

Línea divisoria lateral de la parcela: Será la línea que intercepta la línea oficial y/o la línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo: La correspondiente al lado opuesto al que coincide con la línea oficial de la parcela.

Línea Oficial (L.O.): Línea que deslinda la parcela de la vía o algún lugar público actual o la línea señalada para la futura línea oficial pública.

Línea de Edificación (L. E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la línea oficial, salvo cuando se exigiera retiro



obligatorio, ya sea para jardines o rectificación del ancho de vereda (Línea de Edificación Rectificada).

Vías Arteriales Principales: Las que sirven a centros significativos de la Ciudad y conducen los mayores volúmenes de tránsito constituyéndose en vías de ingreso y acceso al núcleo urbano.

Vías Arteriales Secundarias: Las que interconectan el sistema arterial principal.

Vías Colectoras: Penetran en unidades barriales, distribuyendo los viajes al interior del área.

- Relativos al tejido urbano

Altura de Fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea oficial o línea de edificación a partir de la cota de vereda hasta el nivel inferior de la última losa.

Basamento: Parte del edificio sobre el nivel del terreno, sobre el cual se asientan los volúmenes sobre elevados.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximo.

Altura Máxima: La máxima dimensión vertical que puede medir la fachada de un edificio, ubicada sobre línea municipal, sobre línea municipal rectificada por ensanche de vía, sobre línea de edificación rectificada por ensanche de vereda o por línea de edificación resultante del retiro obligatorio.

- Relativos a la protección patrimonial.

Carácter Tipológico: Se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentra.

Elemento Contextual: Parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud la adecuación de dicho edificio en su entorno.

Elemento Tipológico: Parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.



Hito Urbano: Son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la Ciudad.

Líneas Rectoras de Fachadas: Son líneas reales o virtuales dadas por los encuentros de planos o por la dimensión o repetición de molduras, cornisas, balcones, puertas, ventanas, etc.

Morfología del área: Se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Puesta en Valor de un Edificio: Acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio, manteniendo los elementos tipológicos, tanto en su interior como en su fachada y respetando las condiciones de habitabilidad.

Referencia Cultural: Son aquellos elementos que por sus cualidades evocativas pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia del presente de la sociedad.

Re funcionalización: Implican cambio en las actividades.

Rehabilitación: Adecuaciones funcionales y constructivas tendientes a su mejoramiento y/o de reutilización.

Renovación: Incorporación, remoción y sustitución de superficies y elementos.

Restauración: Consolidación y mantenimiento de las características originales y la restitución de partes alteradas y/o faltantes con elementos originales.

Significado Patrimonial: Se dice de los edificios que poseen valores simbólicos arquitectónicos y/o ambientales.

Símbolo Urbano: Son aquellos elementos que por sus características, significado histórico o cultural representa a otros componentes de la Ciudad de sus habitantes.

Valor Ambiental: Aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, o la combinación de estas.

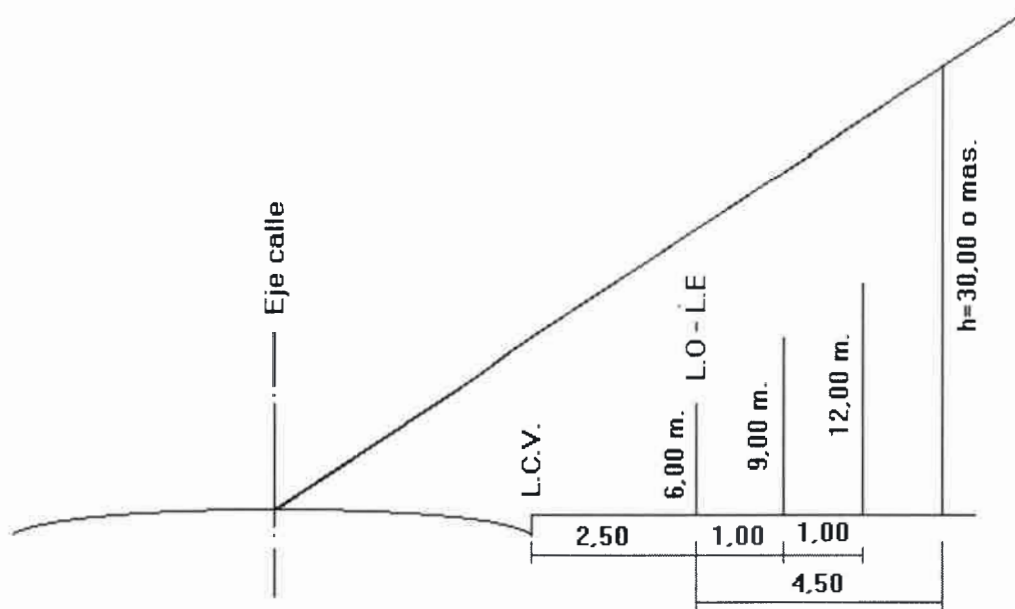
Valor Arquitectónico: Aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con el estilo, composición, materiales, y que por extensión pueden referirse a condiciones estéticas, sociales, históricas, estructurales, etc.

Valor Simbólico: Edificios que poseen características evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.



Con estas definiciones, se podrá llevar adelante con más claridad el desarrollo de la medida en análisis y además existirá una mejor comprensión de la utilización del código de planeamiento. Para todas las zonas de la ciudad existe una relación entre la altura y separación del parámetro por el cual donde no se especifique una altura máxima para la construcción será de aplicación el siguiente grafico:

Gráfico de Relación Altura - Parámetro<sup>16</sup>



Fuente: Código de Planeamiento Urbano. – Ver nota al pie.

Este gráfico referido a la relación entre altura y separación del parámetro, indica que para fachadas ubicadas sobre línea oficial o de edificación rectificada, se podrán construir seis metros de altura desde el nivel de vereda. En el caso que la fachada se ubique a un metro de la línea oficial o de edificación rectificada, es decir a tres metros y medio del cordón vereda, estará permitido construir hasta nueve metros de altura. Para aquellas fachadas ubicadas a dos metros de la línea oficial o línea de edificación rectificada, según corresponda se podrán construir doce metros de altura desde el nivel de vereda. En el caso

<sup>16</sup> Código de planeamiento urbano de Río Cuarto. Año 2002. Sección 4. Normas Generales sobre tejido urbano. Página 24.



de fachadas ubicadas a cuatro metros y medio de estas líneas, se podrá llevar a cabo una construcción de treinta metros de altura. Pero se podrá llevar adelante un volumen de construcción que se deberá mantener debajo de la tangente resultante de unir los puntos determinados por el eje de la calle a la que enfrenta con la cota de los treinta metros situada sobre la línea de edificación.

La línea de edificación rectificadora, dependerá de la vía en la cual se encuentra ubicada el inmueble. En el capítulo seis del código de planeamiento se deja de manifiesto las diferentes características de la vía pública, donde se clasifican en principal, secundaria y terciaria. Y además una clasificación especial de aquellas calles sujetas a ensanche. Esta clasificación se encuentra relacionada directamente con su función.

La red vial está integrada por calles y avenidas cuya función es la de prolongar, dentro de la ciudad los accesos que vinculan a esta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a los distritos centrales.

La red vial secundaria está integrada por calles y avenidas, colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí y con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

La red vial terciaria está integrada por aquellas calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la ciudad que no integran las redes primaria y secundaria y cuya función es la de servir al tránsito local.

Cada una de estas tres redes tiene particularidades en el momento de efectuar el retiro obligatorio para corrección de vereda. En el caso de las arterias principales, las parcelas que enfrentan estas vías deberán respetar un retiro de frente de cinco metros. Del mismo modo en todo el frente se podrá afectar a vereda una franja de ancho suficiente para rectificar la línea de edificación a dos metros y medio del cordón de vereda existente en las vías que sea necesario.

En el caso de las arterias secundarias, las parcelas que enfrenten estas vías deberán respetar un retiro de frente de tres metros. Del mismo modo que en el caso anterior, en todo el frente



de la parcela se podrá afectar a vereda una franja de ancho suficiente para rectificar la misma a dos metros y medio del cordón de vereda.

El ancho de vereda para las arterias terciarias será, el que posean actualmente, en caso de ser igual o mayor a dos metros y medio o en caso contrario se deberá proceder a retirar la edificación lo suficiente para rectificar el ancho de la vereda a los dos metros y medio del cordón de vereda.

Y por último se encuentra aquellas calles que tienen un análisis particularizado y se las conoce como calles sujetas a ensanche y estas son las que integrando la red vial principal, secundaria o terciaria se encuentran sujetas a ensanches particulares por una ordenanza anterior<sup>17</sup>. A esta lista la comprenden cinco calles de la ciudad y estas son: Alvear, Lamadrid, Edison, Deán Funes y Colón. Para cada una de ellas el retiro tiene sus particularidades y estos serán tenidos en cuenta al detalle en el análisis particular de cada inmueble.

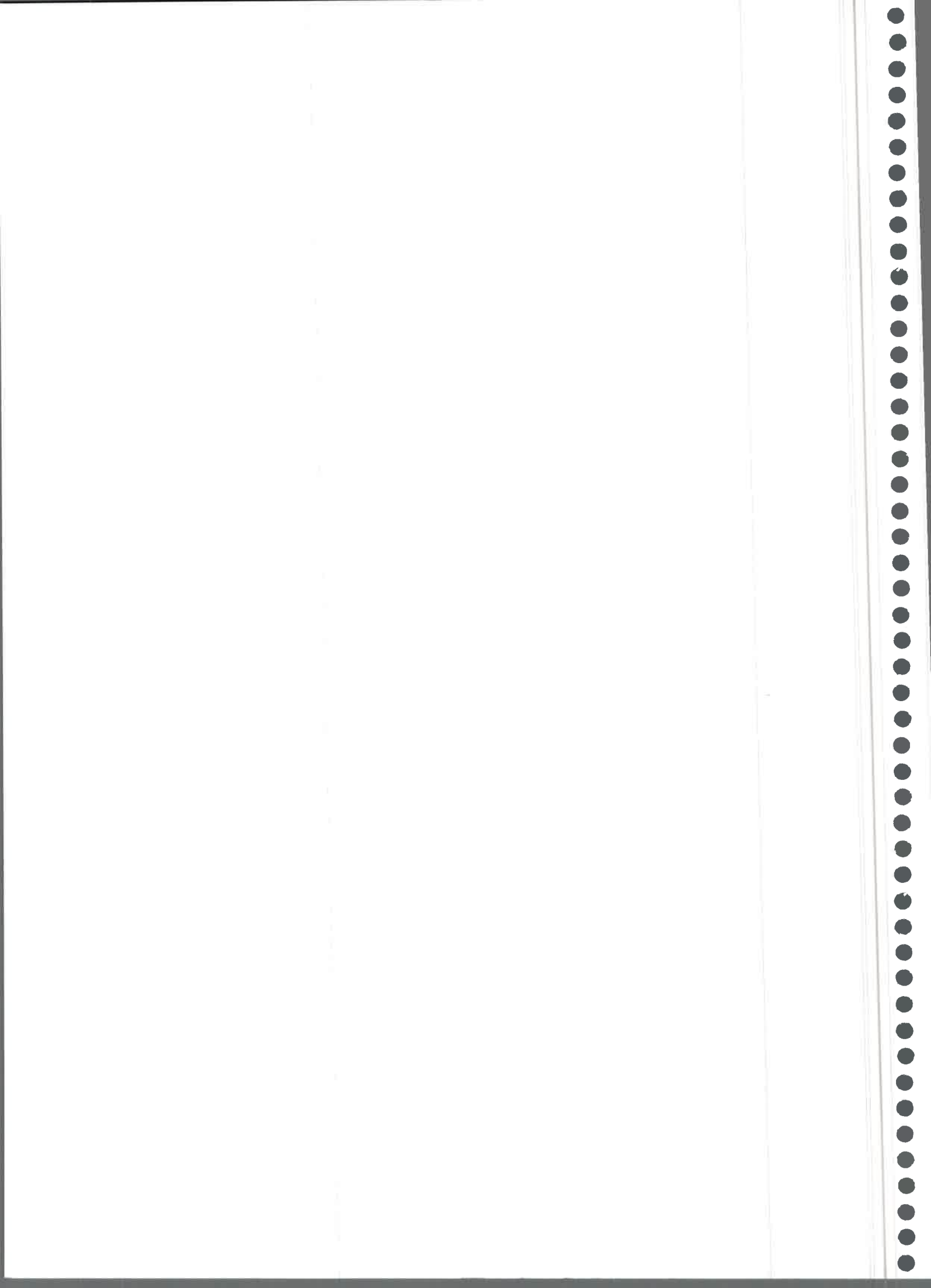
En la zona AIS, según las disposiciones del código de planeamiento el retiro en los casos de construcción será en todos los casos respetando las disposiciones antes mencionadas sin ninguna salvedad por la zona en particular. El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) deberá respetarse en 0,70 y las Alturas deberán ser de nueve metros sobre la línea municipal rectificadora, a partir de la cual se aplicaran los retiros dispuestos en el gráfico de relación Altura - Parámetro.

En el caso de que se aplique la previsión de estacionamientos<sup>18</sup> podrá modificarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) para la planta baja y entresijos, estaríamos hablando de la existencia del basamento hasta los nueve metros de altura, ya que este es la parte del edificio construido sobre el nivel del terreno y hasta la altura de zócalo permitida para esa zona, en la que se puede incrementar el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.). A partir del cual se aplicará el retiro que corresponda por altura, según el gráfico de Relación entre la Altura - Parámetro. Lo que nos indica que en los primeros nueve metros de altura la estructura abarcara mayor cantidad de metros cubiertos que en los restantes veinte y uno

---

<sup>17</sup> Ordenanza N°: 208/3539/82

<sup>18</sup> Planteada en el capítulo cuatro del código de planeamiento. Aquí no se hace referencia por la salvedad presentada en el código, ya que todos los inmuebles tendrán la posibilidad de llevar a cabo este basamento.



hasta llegar a la parte representada por la línea que cruza la tangente a los treinta metros de altura. Teniendo en cuenta las particularidades del código de planeamiento en general y para la zona AIS en particular, se podrá realizar un cálculo exhaustivo y particular de la capacidad constructiva de cada inmueble catalogado en esta zona, que es aquel que no podrá ser derribado para ningún fin y así poder tener una información sobre la magnitud real del perjuicio para el propietario de catalogar su inmueble en caso de que sea privado.

Como primer paso para realizar este análisis de calcular la capacidad constructiva potencial de cada terreno, debemos identificar cada uno de ellos. En base a datos obtenidos por la fundación de Planeamiento Estratégico de Río Cuarto, en la zona AIS existen 70 inmuebles catalogados<sup>19</sup> y estos son:

**Cuadro2.1** Total de inmuebles catalogados en zona AIS.

	Ubicación s/Catálogo	Nomenclatura Catastral			
		C	S	M	P
1	Constitución 417	1	2	72	16
2	Sebastián A. Vera 53	1	2	72	2
3	Fotheringham 33	1	2	102	4
4	Constitución 917	1	2	158	27
5	Constitución 923	1	2	158	26
6	Moreno 46	1	2	158	30
7	25 de Mayo 13	1	2	101	27
8	25 de Mayo 43	1	2	101	16
9	25 de Mayo 26	1	2	104	2
10	25 de Mayo 171	1	2	100	35
11	Hipólito Irigoyen 580	1	2	100	33
12	Hipólito Irigoyen 560	1	2	100	14
13	25 de Mayo 282	1	2	106	3
14	25 de Mayo 296	1	2	106	4
15	Alberdi 638	1	2	106	5
16	Alberdi 590 esq. 25 de Mayo	1	2	99	18
17	25 de Mayo 285	1	2	99	19
18	25 de Mayo 273	1	2	99	20
19	Belgrano 294	1	2	128	8
20	Alberdi 754	1	2	128	9
21	Alberdi 720	1	2	128	10
22	Alberdi 732	1	2	128	11
23	Vélez Sarsfield 282	1	2	134	6
24	Alberdi 952 / 956	1	2	155	14
25	Hipólito Irigoyen 900 esq. Rivadavia	1	2	156	29
26	Rivadavia 142	1	2	156	5
27	General Paz 884 esq. Rivadavia	1	2	132	22

<sup>19</sup> En el anexo se encuentra la lista original de Fundación PERC.

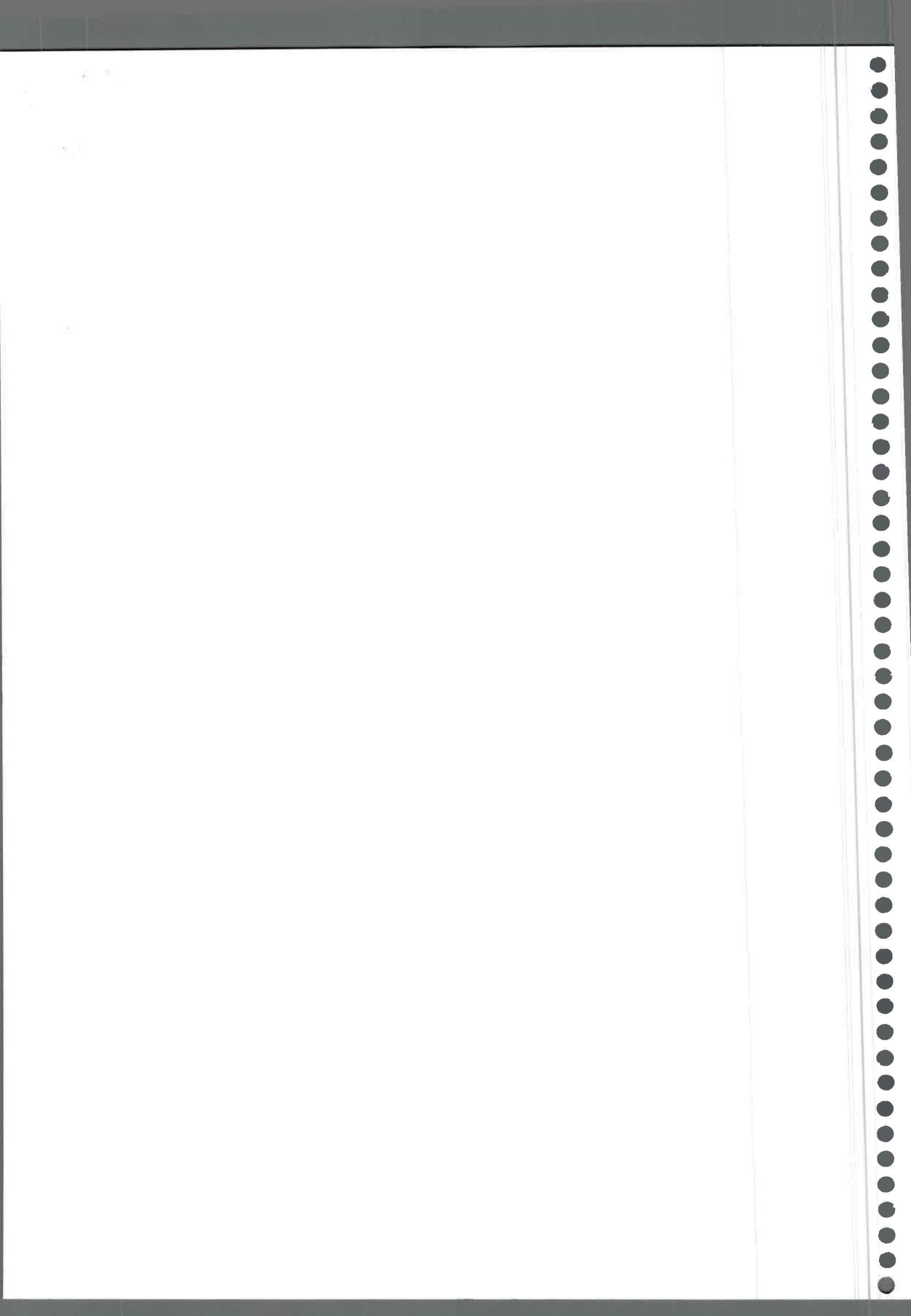


Análisis de Transferencias de Capacidades Constructivas en la Ciudad de Río Cuarto.

28	General Paz 1010 esq. Bolívar	1	2	160	6
29	Bolívar 28	1	2	160	2
30	Sobremonte y Moreno	1	2	159	7
31	Constitución 954	1	1	81	35
32	Colón esq. Constitución 910	1	1	81	4
33	Constitución 778 / 80	1	1	63	9
34	Constitución 700/12 esq. San Martín 131	1	1	63	4
35	Constitución 616/618	1	1	46	5
36	Constitución 584 esq. Dean Funes	1	1	45	26-27
37	Alvear y Fotheringham - S.O.	1	1	44	7
38	Alvear 573	1	1	45	15
39	Alvear 778	1	1	62	8
40	Alvear 745	1	1	62	6
41	Alvear 750	1	1	62	5
42	Alvear 720/22/24 esq. San Martín 239	1	1	62	4
43	Alvear 814 esq. Buenos Aires	1	1	65	7
44	Buenos Aires 175/183/191/195 esq. Alvear	1	1	64	1
45	Alvear esq. Colón 214/32	1	1	65	27
46	Alvear 749 / 751	1	1	63	17
47	Alvear 749 / 751	1	1	63	18
48	Alvear 934 / 936	1	1	80	11
49	Alvear 946	1	1	80	46
50	Alvear 960	1	1	80	14
51	Alvear 960 / 966	1	1	80	15
52	Alvear 935	1	1	81	27
53	Alvear 979	1	1	81	24
54	Alvear 9 esq. Moreno 176	1	1	81	22
55	Alvear 1000 / 14 esq. Moreno	1	1	83	8
56	Alvear 1030	1	1	83	10
57	Alvear 1052	1	1	83	12
58	Alvear 1076	1	1	83	11
59	Cabrera 624	1	1	48	12
60	Colón 384	1	1	66	29
61	Mitre 956 / 60	1	1	78	16
62	Mitre 875	1	1	66	32
63	Mitre 765 / 777	1	1	61	29
64	Mitre 569	1	1	43	25
65	Constitución 1084/86/88	1	1	82	2
66	Constitución esq. Rioja	1	1	82	12
67	Constitución esq. Rioja	1	1	82	13
68	San Martín 176	1	1	46	15
68	Cabrera 786	1	1	61	18
70	Cabrera 764 esq. Buenos Aires	1	1	61	19

Fuente: Fundación PERC.

Así conociendo cada propiedad, se podrá conocer también las dimensiones de la parcela. Con los datos ofrecidos por la Municipalidad de Río Cuarto también se puede identificar





los metros construidos en cada una y así lograr la formulación de una herramienta más precisa. En la página web del municipio de la ciudad<sup>20</sup> con los datos del cuadro anterior podemos localizar cada terreno e identificar la superficie total del terreno y la superficie edificada.

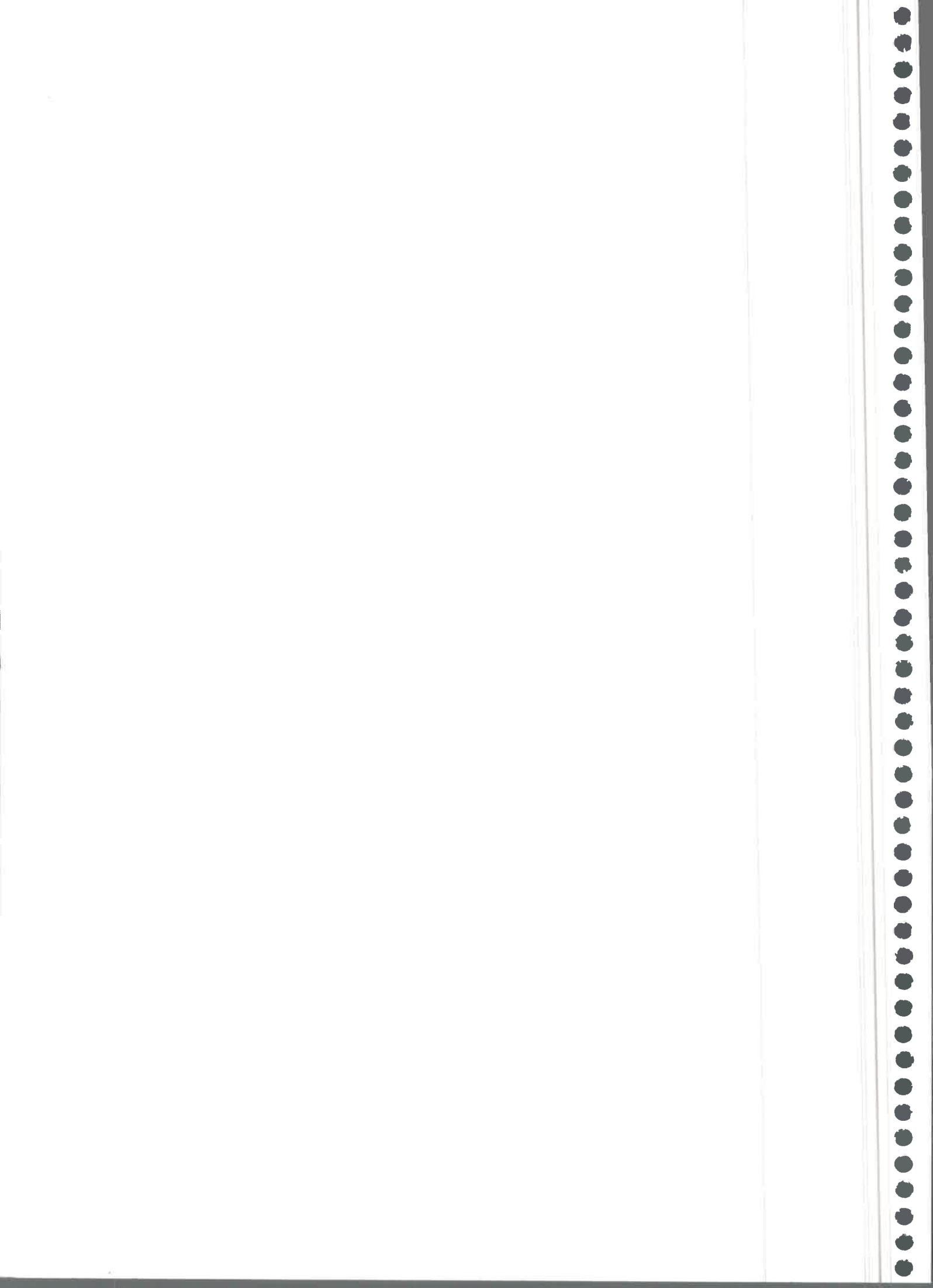
Estos datos son de suma importancia para este análisis ya que la particularización de cada caso está relacionada no solo al potencial constructivo sino también al nivel construido en la actualidad. La precisión de la herramienta radica en no estandarizar la medida y no tomar a todos los casos por igual. Las distintas posibilidades y disponibilidades de uso y goce del inmueble por parte del propietario es una materia clave a tener en cuenta. Se debe diferenciar aquellos casos donde los metros construidos son superiores a los metros totales de la parcela, esto quiere decir que el propietario ya tiene un gran uso del inmueble distinto con aquel que el espacio construido es de sola una planta o una fracción del terreno. Para analizar y comprender esta diferenciación es necesario plantearnos el caso límite de catalogar una parcela donde el propietario no tiene ninguna construcción, tal es el caso de determinados lugares que el estado quiere que permanezcan como espacios verdes, es aquí donde el propietario no tiene libre uso y goce ya que no puede utilizarlo para fines de vivienda. Y por lo tanto el costo de oportunidad es infinitamente mayor.

En la zona AIS, dentro de las 70 casas catalogadas, todos los terrenos catalogados tienen una superficie construida. Con este dato, será necesario diferenciar aquellos que tengan más de una planta construida. Para realizar este análisis se realiza un supuesto simplificador que es totalmente representativo, que se basa en comparar la diferencia entre la superficie del terreno y la superficie construida. Aquella casa catalogada que tiene una superficie edificada mayor que la superficie del terreno, será tomada como mayor a una planta.

Este análisis se realiza con la finalidad de tener en cuenta el coste de oportunidad, coste que no suele ser siempre tenido en cuenta en las medidas políticas. Teniendo esta particularidad en cuenta se debe calcular estos datos de manera rigurosa, y para esto es de mucha utilidad la página web de la ciudad de Río Cuarto, obteniendo como resultado que de los 70 inmuebles catalogados, 22 tienen la particularidad de tener una mayor superficie edificada. Estos son los siguientes:

---

<sup>20</sup> <http://www.riocuarto.gov.ar/>



**Cuadro 2.2.** Inmuebles Catalogados con más de una planta.

Dirección	Superficie del Terreno	Superficie Edificada
25 de Mayo 171	204	387
25 de Mayo 26	298	314
Alberdi 720	135	142
Alvear 814 esq. Buenos Aires	177	418
Alvear 9 esq. Moreno 176	584	705
Alvear 935	349	367
Bolívar 28	298	552
Buenos Aires 175/183/191/195 esq. Alvear	1323	1567
Colón esq. Constitución 910	495	1046
Constitución 1084/86/88	289	536
Constitución 417	337	200
Constitución 584 esq. Dean Funes	215	369
Constitución 616/618	366	603
Constitución 700/12 esq. San Martín 131/33	313	920
Constitución 778 / 80	1047	68371
Constitución 917	242	584
Constitución 923	229	428
Constitución esq. Rioja	188	377
Constitución esq. Rioja	196	342
Fotheringham 33	227	268
General Paz 884 esq. Rivadavia	580	1580
San Martín 176	398	594
Sobremonte y Moreno	607	800

**Fuente:** [www.riocuarto.gov.ar](http://www.riocuarto.gov.ar)

Cuadro de elaboración propia en función de datos obtenidos de la fuente

En este caso el cual se plantea realizar una herramienta de compensación para aquellos propietarios que por una medida tomada por el gobierno, en este caso la de catalogar su propiedad, se les ha externalizado un costo social. El monto de compensación será inferior para los inmuebles representados en la lista del cuadro 2.2.

El potencial constructivo depende de varias razones, tal como se planteó anteriormente en los lineamientos del código de planeamiento, pero el factor más importante es el de las dimensiones del terreno. Pueden existir casos en los que la parcela sea muy grande y el



potencial constructivo sea muy grande y el costo de oportunidad para el propietario de ese inmueble sea muy elevado. Por el contrario puede existir el caso donde se realice la catalogación de un inmueble que por sus dimensiones, la construcción de un emprendimiento sea inviable económicamente. Por lo tanto en este caso, el costo de oportunidad por la imposibilidad de disponer libremente de la parcela, será muy bajo.

Para poder delimitar estas situaciones también se debe analizar caso por caso, ya que todos son diferentes no solo por las dimensiones del terreno, sino por su ubicación dado que pueden pertenecer a una vía principal, secundaria, terciaria o sujeta a ensanche.

De los inmuebles nombrados en el cuadro 2.1, se encuentran ubicados en una arteria principal, sin tener en cuenta aquellos ubicados en las esquinas, ocho de todos ellos y son todos los ubicados en la calle 25 de Mayo (son siete) y un inmueble ubicado en calle Moreno 46. Para estos ocho casos en el caso de que pudiesen llevar adelante una construcción de una propiedad horizontal, deberían respetar el retiro por estar ubicados en frente a estas parcelas que es de cinco metros, por lo que el potencial constructivo de los inmuebles respectivos será inferior a los que se encuentren frente a las vías secundarias o terciarias.

Ningún inmueble de todos los nombrados pertenece a una arteria secundaria, y veinticinco pertenece a una arteria terciaria. Estos son los que menos restricciones tienen, por lo que en caso de una comparación de dos superficies similares pero una ubicada en la arteria principal y la otra en una arteria terciaria, esta última tendría mayor potencial constructivo. Forman parte de estos inmuebles, cinco ubicadas en calle Alberdi, uno en la calle Cabrera (ya que el otro fue derribado), uno en calle Bolívar, siete en calle Constitución, uno en calle Fotheringham, tres en calle Mitre, uno en calle San Martín, uno en calle Sebastián Vera, uno en calle Vélez Sarsfield y por último uno en calle Rivadavia.

Los casos de mayores restricciones y limitación en la capacidad potencial serán aquellos que se encuentran ubicados en calles sujetas a ensanche y las particularidades para estos casos son los siguientes:

Calle Alvear, todo el recorrido de esta calle que se encuentra dentro de la zona AIS se encuentra afectado por la medida. El retiro general se refiere al costado oeste que

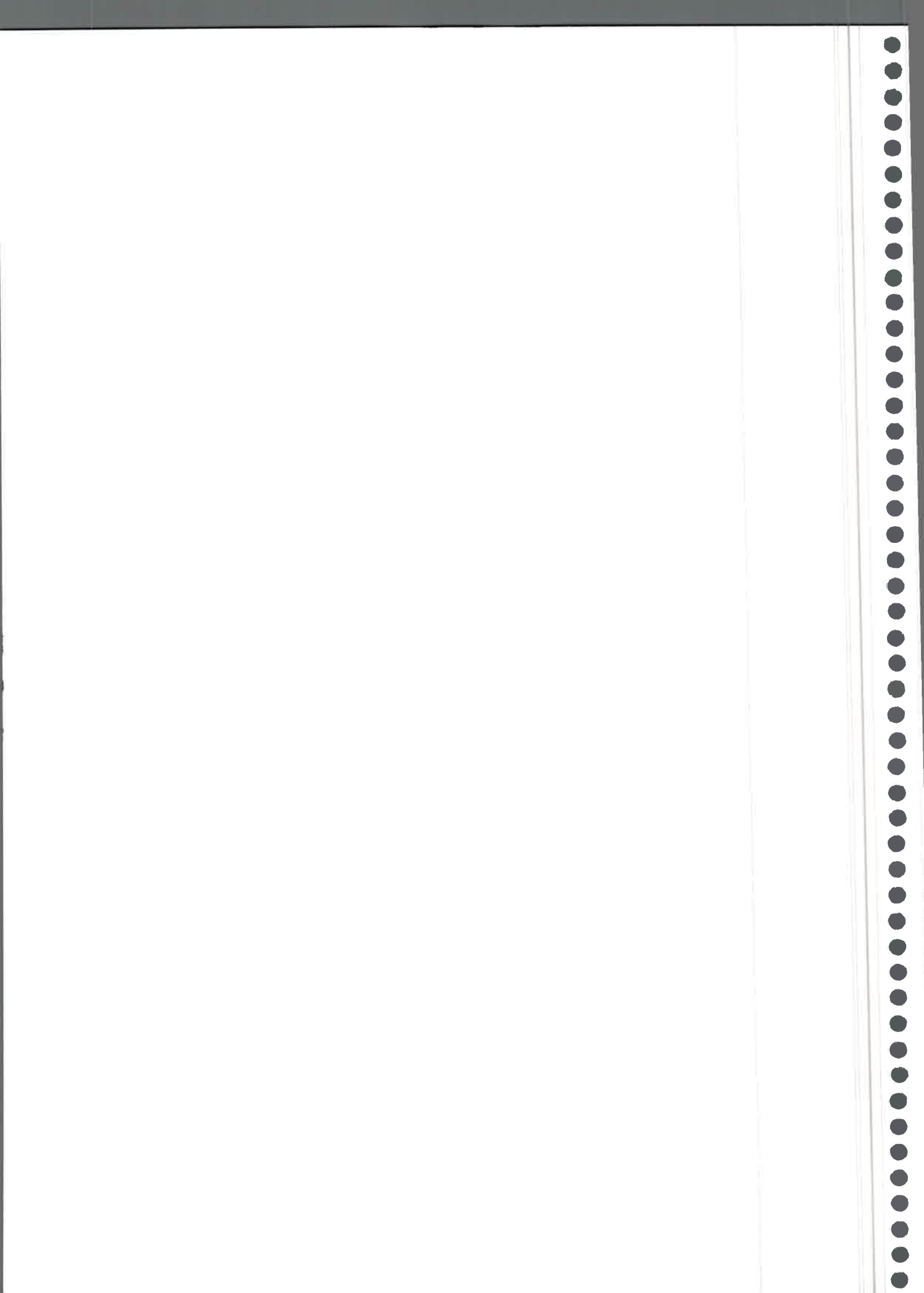


comprende a la numeración par, y se basa en tomar como referencia el cordón de vereda del lado opuesto al ensanche y desde ese punto se debe medir una línea en forma perpendicular de diecisiete metros fijando allí la nueva línea municipal, que incluye una calzada de catorce metros y medio y una vereda de dos metros y medio. Existe una excepción en el recorrido de la calle y este es entre las calles Buenos Aires y Moreno en las cuales el retiro se deberá realizar de una manera distinta que se basa en tomar un punto el eje de calle y medir nueve metros y setenta y cinco centímetros hacia cada lado. Existen catorce inmuebles catalogados en esta calle sin tener en cuenta aquellos que pertenezcan a situaciones de esquina, pero de estos catorce uno fue derribado por lo que en la actualidad son trece. Siete se encuentran en la regla general de retiro y seis pertenecen a la excepción por estar localizado entre calles Buenos Aires y Moreno.

En calle Colón, se realiza la misma metodología que en el caso general de calle Alvear. Un solo inmueble catalogado de la zona AIS se encuentra en esta calle.

Dos de las tres calles restante sujetas a ensanche, tiene una situación similar al caso general de calle Alvear, estas son Deán Funes y Lamadrid. La calle Edison por el contrario tiene que seguir los lineamientos que el caso especial de calle Alvear. Pero en estos casos en la zona AIS no existe ningún inmueble catalogado para estas tres calles.

El punto inicial que le da estructura al problema planteado es la imposibilidad de los propietarios de estas parcelas de disponer libremente de ellas. Por lo que la medida del gobierno para generar un beneficio social, tiene una externalidad negativa sobre estos propietarios. El coste máximo sobre el propietario se calcula obteniendo el potencial constructivo de estas parcelas. Determinando este coste máximo, se pueden diferenciar las distintas magnitudes de los respectivos costos de oportunidad para cada propietario. Luego se puede generar la herramienta de compensación.



El potencial constructivo se determina en base a todas las reglas del código de planeamiento, para un inmueble perteneciente a una arteria principal, como el que se encuentra ubicado en 25 de mayo 43. El potencial se basará en todas las particularidades de la parcela:

- Tiene una vereda actual de: 1,55 metros.
- Corrige vereda: 2,5 metros.
- Retiro de frente: 5 metros.
- Terreno de fondo: 33,48 metros.
- Terreno de ancho: 9,11 metros.
- Ancho de calzada: 10,3 metros.
- Basamento: hasta los 9 metros.
- Desde los 9 metros hasta los 30 deberá respetar el FOS.
- A partir de este se aplica la restricción del gráfico de relación altura – parámetro.
- FOS: 0,70.
- Se le realiza cochera subterránea.

Para todos los casos analizados, los datos del terreno sobre las mediciones de fondo y de ancho fueron obtenidos desde el sitio web de la municipalidad de Río Cuarto<sup>21</sup>, para obtener el ancho de calzada se utilizaron los datos catastro de la municipalidad mediante entrevista personal<sup>22</sup>. Y también se obtuvieron las mediciones de las veredas con un relevamiento personal casa por casa, así analizando el ancho de calle<sup>23</sup>.

El total puede ser desagregado en cuatro partes bien diferentes, por un lado el piso subterráneo, por otro el basamento, también la estructura intermedia donde se respeta el factor de ocupación del terreno tal cual el área del inmueble y por último la estructura debajo de la tangente.

---

<sup>21</sup> <http://www.riocuarto.gov.ar/>

<sup>22</sup> Entrevista con Arq. Mariano Ambroggio en las oficinas de fundación PERC.

<sup>23</sup> Con colaboración de Ricardo Molayoli.



En el caso de este inmueble, el potencial constructivo será de 5.200 metros<sup>24</sup>:

	Metros de Fondo Por Piso	Pisos	Metros de Ancho	Total de Metros
Basamento	32,53	3	9,11	889,04
FOS	23,48	10	9,11	2.139,03
Tangente	205,89 <sup>25</sup>	17	9,11	1.875,66
Cochera	32,53	1	9,11	296,35
Total de Metros				5.200,08

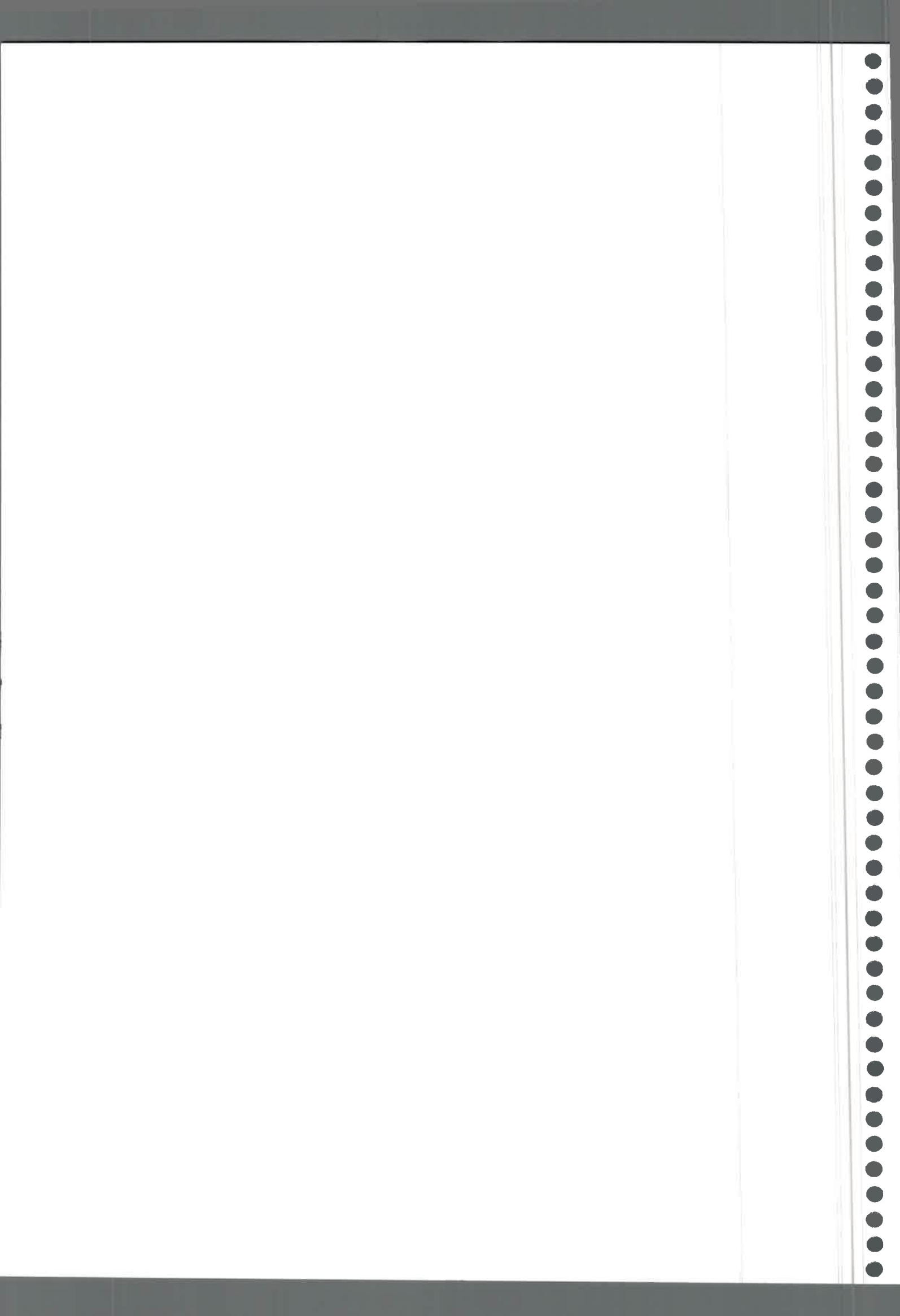
---

<sup>24</sup> Los Gráficos se realizaron con colaboración de Arq. Germán Maldonado en su estudio profesional.

<sup>25</sup> La cantidad de espacio de la tangente, que se refiere a 205,89 metros es el total de metros de los 17 pisos, diferenciándose de lo demás casos donde la cantidad de metros se refiere a casa piso como lo dice el título de la columna.







Todas las parcelas pertenecientes a este tipo de arteria fueron calculados de una manera similar, pero no fue incluida en el análisis aquella ubicada en 25 de mayo 273 debido a que una construcción en esa parcela es inviable ya que posee trece metros de fondo.

Para el caso de una arteria terciaria, como el caso de Bolívar 28, la situación es similar al de los inmuebles ubicados en la arteria principal solo que no debe realizar retiro, solo corregir la vereda a dos metros y medio. Para el caso de este inmueble en particular las características son las siguientes:

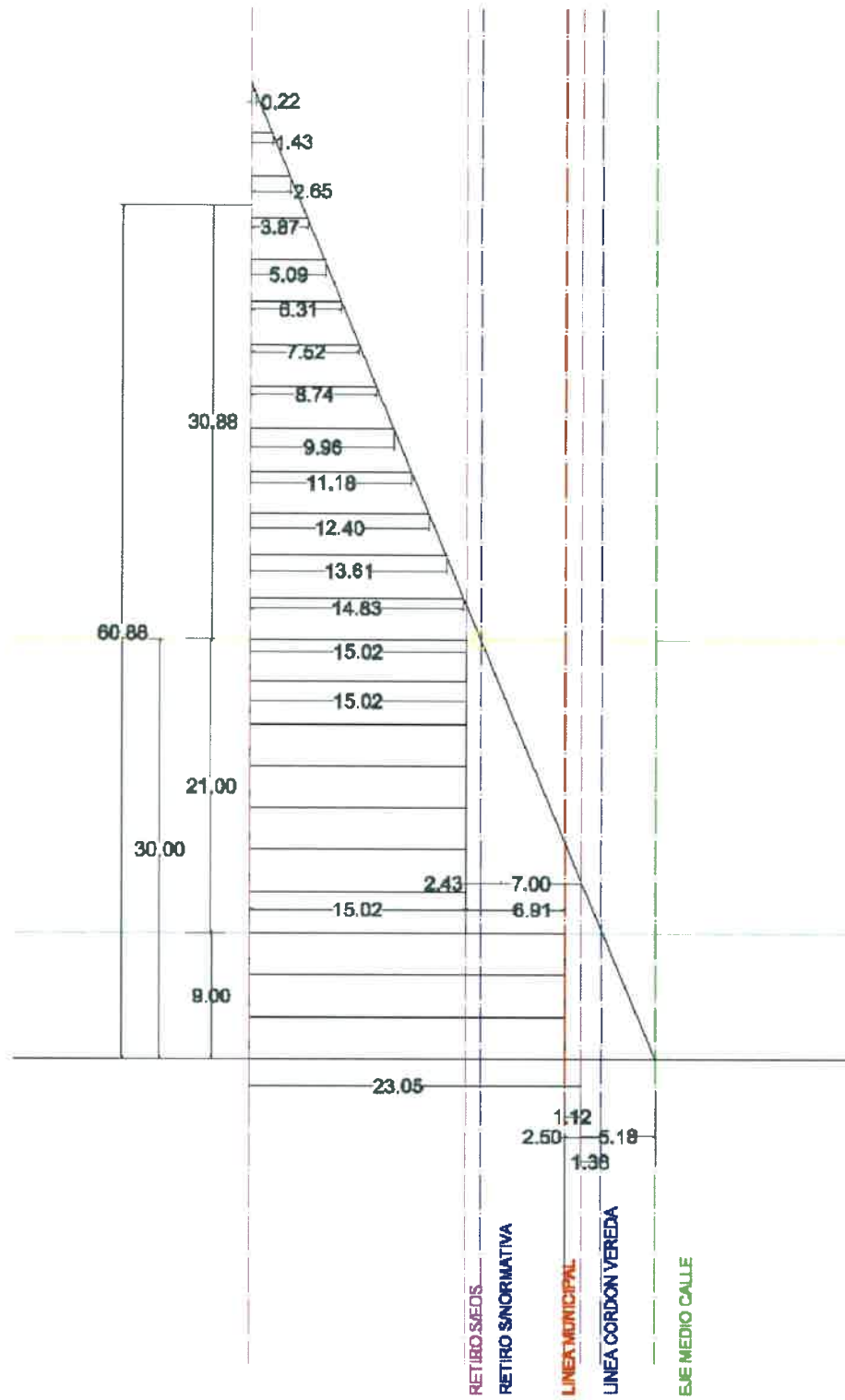
- Tiene una vereda actual de: 1,38 metros.
- Corrige vereda: 2,5 metros..
- Terreno de fondo: 23,05 metros.
- Terreno de ancho: 12,93 metros.
- Ancho de calzada: 10,36 metros.
- Basamento: hasta los 9 metros.
- Desde los 9 metros hasta los 30 deberá respetar el FOS.
- A partir de este se aplica la restricción del gráfico de relación altura – parámetro.
- FOS: 0,70.
- Se le realiza cochera subterránea.

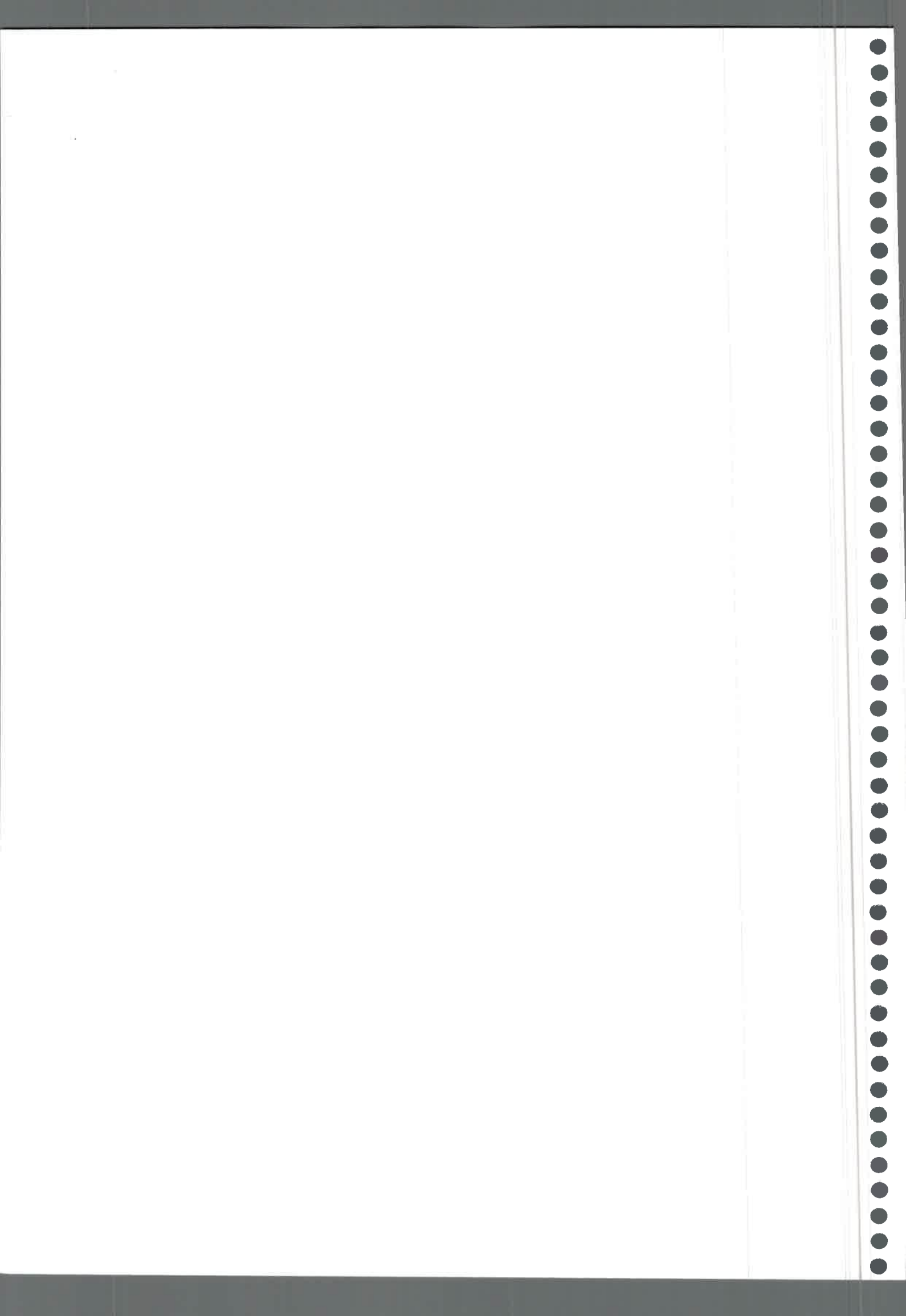
Para este caso la capacidad constructiva máximo potencial es de 4.339 metros:

	Metros de fondo Por Piso	Pisos	Metros de Ancho	Total de Metros
Basamento	21,9	3	12,93	849,50
FOS	15,02	10	12,93	1.942,09
Tangente	97,81 <sup>26</sup>	17	12,93	1.264,68
Cochera	21,9	1	12,93	283,17
Total de Metros				4.339,44

<sup>26</sup> La cantidad de espacio de la tangente, que se refiere a 97,81 metros es el total de metros de los 17 pisos, diferenciándose de lo demás casos donde la cantidad de metros se refiere a casa piso como lo dice el título de la columna.









Las restantes parcelas ubicadas en las arterias terciarias fueron calculadas de una manera similar, exceptuando el caso del inmueble ubicado en calle Cabrera 786 ya que se encuentra construido un edificio, por lo que la casa catalogada ha sido derribada. Por otro lado tampoco se analizaron los inmuebles de calle Alberdi 720, Alberdi 754 y Mitre 765 ya que las medidas de fondo son de catorce metros y medio, quince metros y setenta centímetros, y doce metros ochenta centímetros respectivamente. Por lo que una construcción en las mencionadas parcelas no sería viable. También fueron exceptuados del análisis, Constitución 778 y Constitución 954 por que sus datos característicos eran incorrectos<sup>27</sup>.

Los inmuebles que se encuentran ubicados en las arterias sujetas a ensanche, son los que mayor cantidad de particularidades poseen. Para el caso del ensanche general como el inmueble de calle Colon y los de calle Alvear exceptuando el tramo entre calle Moreno y Buenos Aires, deberán tomar como referencia el cordón de vereda del lado opuesto al ensanche y desde ese punto se debe medir una línea en forma perpendicular de diecisiete metros fijando allí la nueva línea municipal, que incluye una calzada de catorce metros y medio y una vereda de dos metros y medio.

---

<sup>27</sup> Los datos de la medición obtenidos en [www.riocuarto.gov.ar](http://www.riocuarto.gov.ar), para el inmueble de Constitución 778 era de Fondo, 157 metros y poseía una superficie edificada de 68.371 metros cuadrados. El inmueble de Constitución 954 posee 145 metros de fondo.



Para calcular el potencial constructivo de Colón 384, se tiene en cuenta las siguientes características:

- Tiene una vereda actual de: 1,55 metros.
- Se toma como referencia el cordón de vereda del lado opuesto y se mide una línea en forma perpendicular de diecisiete metros.
- Terreno de fondo: 26,37 metros.
- Terreno de ancho: 10,24 metros.
- Ancho de calzada: 10,85 metros.
- Basamento: hasta los 9 metros.
- Desde los 9 metros hasta los 30 deberá respetar el FOS.
- A partir de este se aplica la restricción del gráfico de relación altura – parámetro.
- FOS: 0,70.
- Se le realiza cochera subterránea.

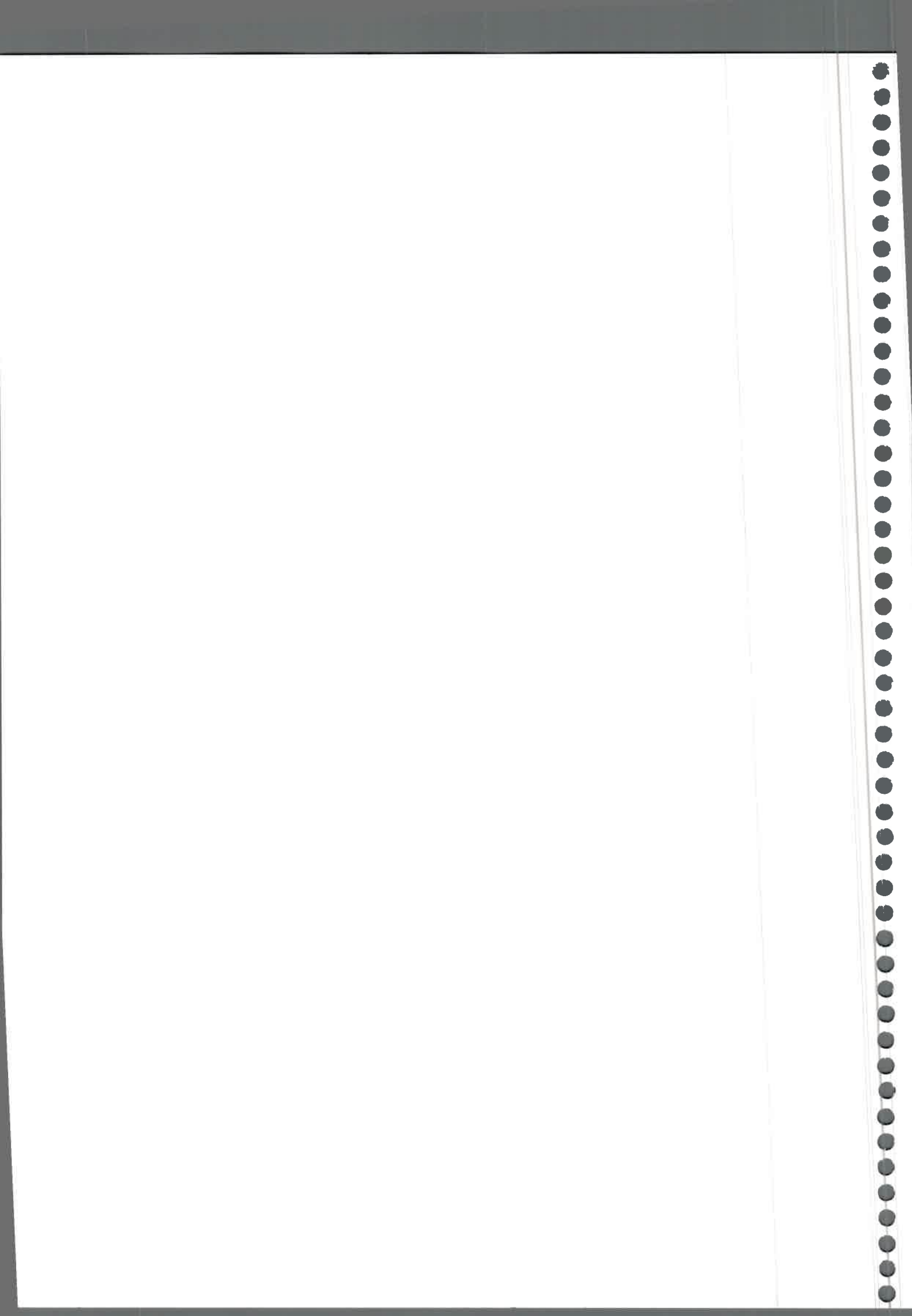
Con estas limitaciones el potencial constructivo de este terreno será de 5.114 metros:

	Metros de Fondo Por Piso	Pisos	Metros de Ancho	Total de Metros
Basamento	21,77	3	10,24	668,77
FOS	18,47	12	10,24	2.269,59
Tangente	190,73 <sup>28</sup>	21	10,24	1.953,08
Cochera	21,77	1	10,24	222,92
<b>Total de Metros</b>				<b>5.114,37</b>

<sup>28</sup> La cantidad de espacio de la tangente, que se refiere a 190,73 metros es el total de metros de los 21 pisos, diferenciándose de lo demás casos donde la cantidad de metros se refiere a casa piso como lo dice el título de la columna.





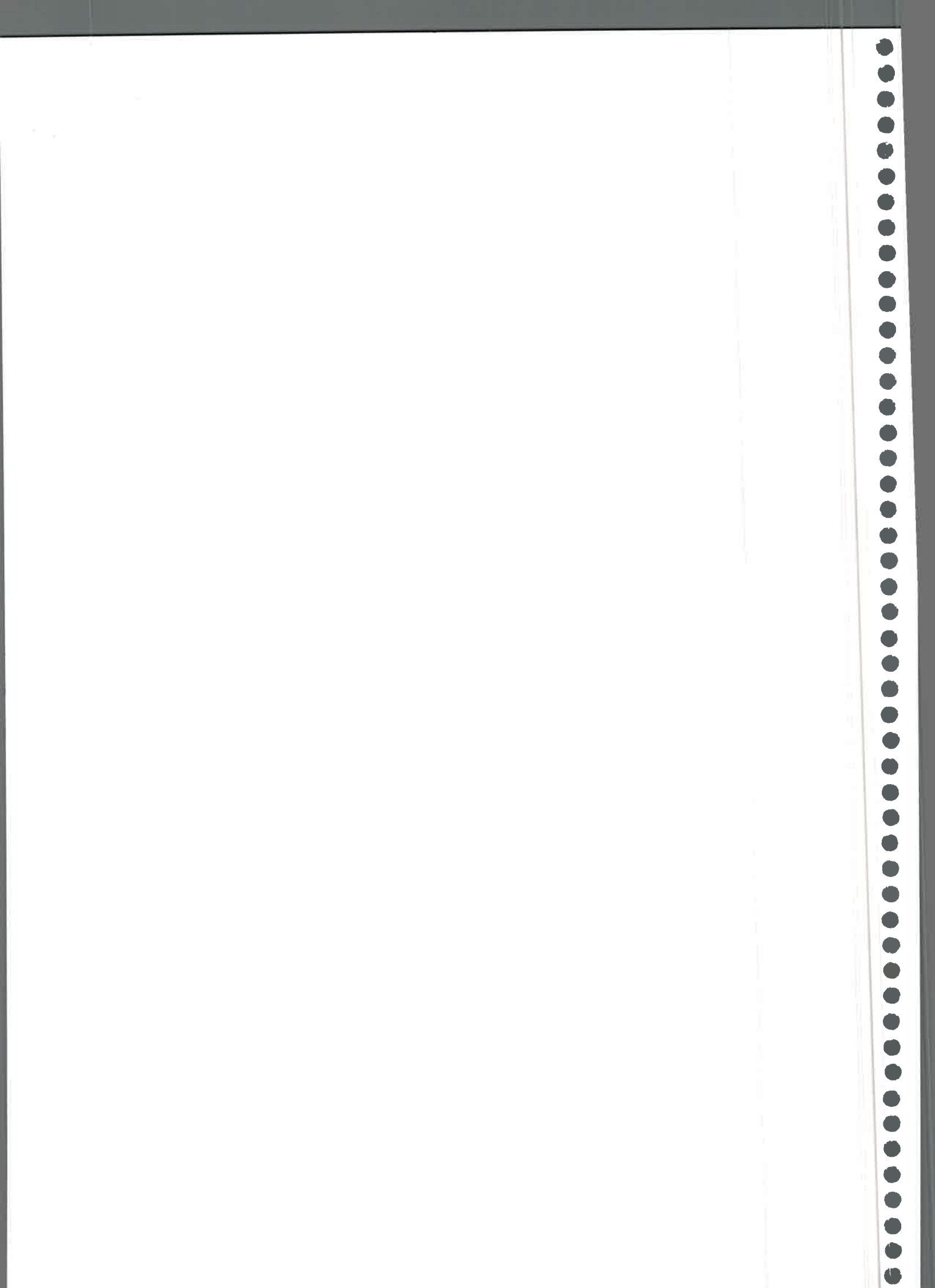


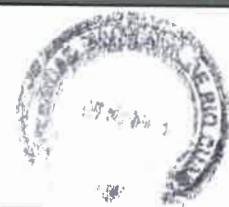
Todos las parcelas pertenecientes a las arterias sujetas a ensanche fueron calculados de una manera similar a la expuesta en el gráfico anterior, exceptuando la ubicada en Alvear 1052 ya que se encuentra un edificio en construcción en esa dirección, por lo que el inmueble catalogado ha sido derribado.

El caso de ensanche especial, tiene la particularidad de que los dos lados de la calle tienen la obligación de realizar un retiro. En este caso el código de planeamiento exige nueve metros y setenta y cinco centímetros hacia cada lado desde el centro de la calle. Como es hacia ambos lados se analizara un caso de dos terrenos enfrentados, como lo son Alvear 966 y Alvear 979.

En Alvear 966, para calcular el potencial constructivo, se tiene en cuenta las siguientes características:

- Tiene una vereda actual de: 1,64 metros.
- Se debe tomar el punto central del eje de calle y medir nueve metros y setenta y cinco centímetros hacia cada lado.
- Terreno de fondo: 42,02 metros.
- Terreno de ancho: 11,17 metros.
- Ancho de calzada: 10,43 metros.
- Basamento: hasta los 9 metros.
- Desde los 9 metros hasta los 30 deberá respetar el FOS.
- A partir de este se aplica la restricción del gráfico de relación altura – parámetro.
- FOS: 0,70.
- Se le realiza cochera subterránea.





El potencial constructivo tendrá un total máximo de metros de 12.270 metros:

	Metros de Fondo Por Piso	Pisos	Metros de Ancho	Total de Metros
Basamento	39,19	3	11,17	1.313,26
FOS	29,45	18	11,17	5.921,22
Tangente	429,53 <sup>29</sup>		11,17	4.797,85
Cochera	39,19	1	11,17	437,75
Total de Metros				12.470,08

Y para Alvear 979 son las mismas características, exceptuando las medidas del terreno:

- Terreno de fondo: 20,96 metros.
- Terreno de ancho: 10,45 metros.

Teniendo un Potencial constructivo máximo de 3.601 metros:

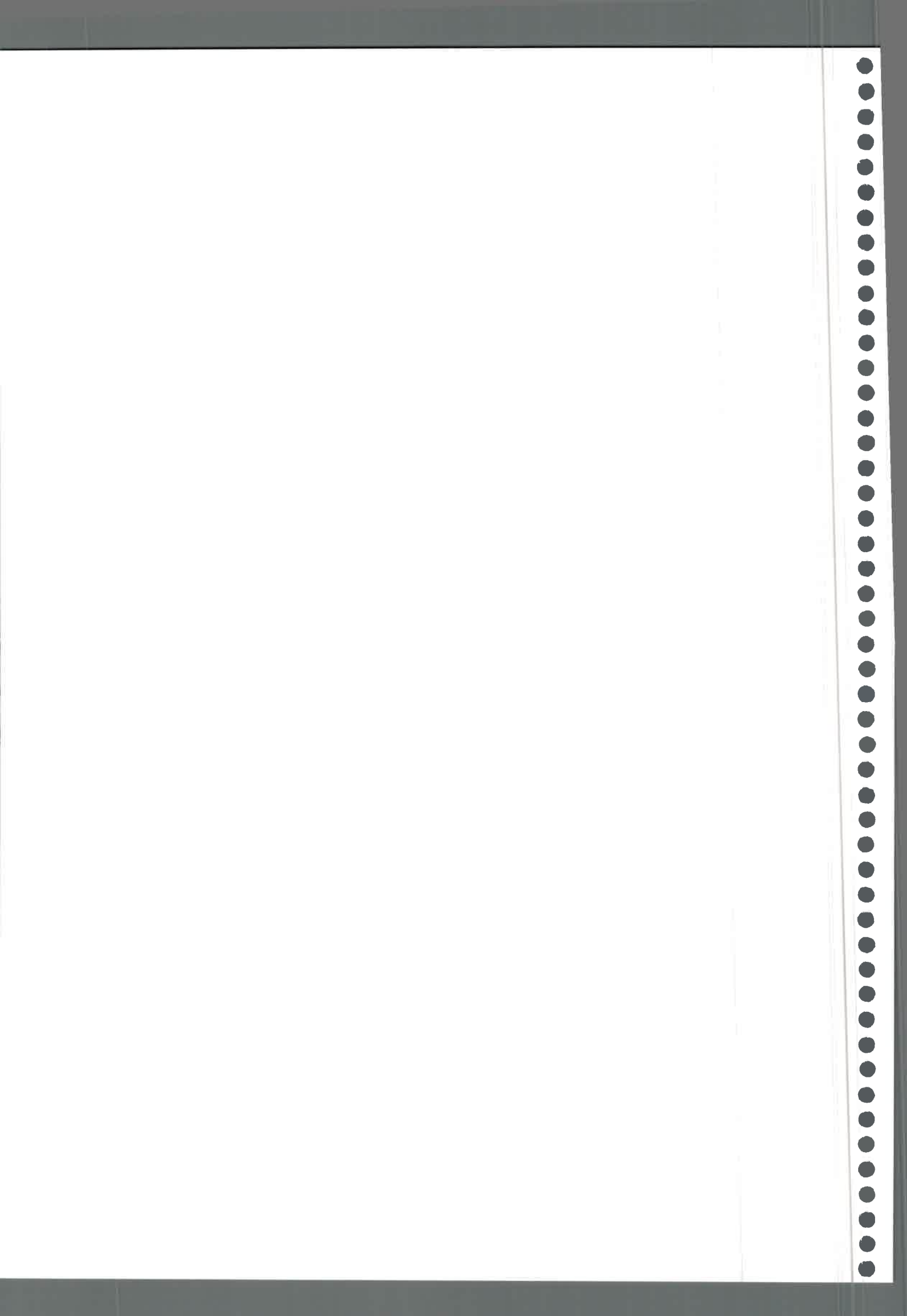
	Metros de Fondo Por Piso	Pisos	Metros de Ancho	Total de Metros
Basamento	18,25	3	10,45	572,14
FOS	14,68	11	10,45	1.687,47
Tangente	110,12 <sup>30</sup>		10,45	1.150,75
Cochera	18,25	1	10,45	190,71
Total de Metros				3.601,07

<sup>29</sup> La cantidad de espacio de la tangente, que se refiere a 429,53 metros es el total de metros de todos los pisos, diferenciándose de lo demás casos donde la cantidad de metros se refiere a casa piso como lo dice el título de la columna.

<sup>30</sup> La cantidad de espacio de la tangente, que se refiere a 110,12 metros es el total de metros de todos los pisos, diferenciándose de lo demás casos donde la cantidad de metros se refiere a casa piso como lo dice el título de la columna.







Al realizar el análisis gráficamente, se puede interpretar de una mejor manera los diferentes costos de oportunidad, ya que los niveles de potencial constructivo son muy diferentes entre las distintas parcelas.

En este caso en una misma arteria de la ciudad una parcela tiene un potencial un 250 % superior a otra con las mismas limitaciones, y a lo largo de toda la zona AIS son muchas las diferencias entre las parcelas a considerar.

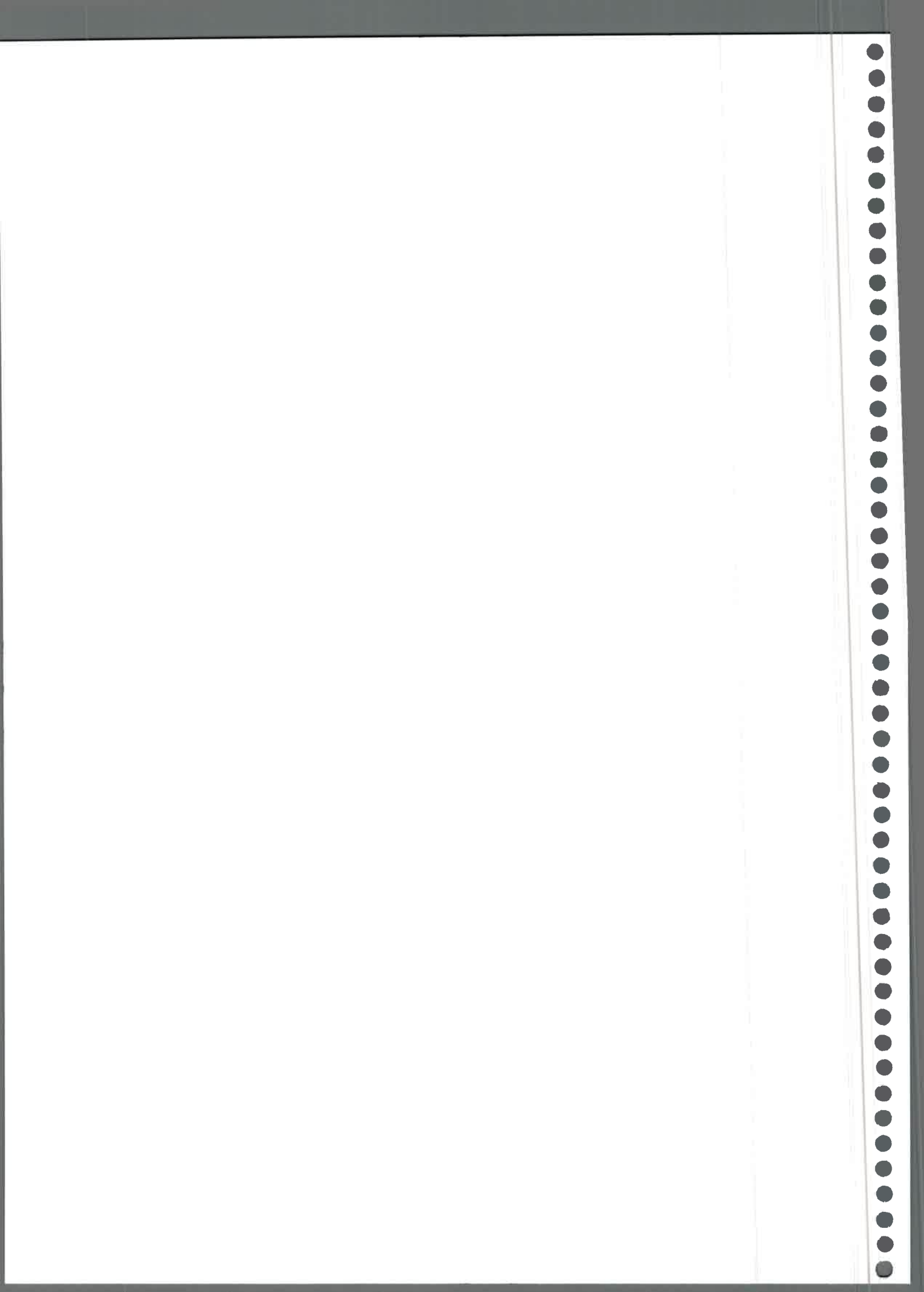
El potencial máximo es una referencia del costo de oportunidad, desde el punto de vista arquitectónico es inviable realizar un emprendimiento como el de los gráficos planteados y de hacerlos se tendrían que tener en cuenta todas las limitaciones de estructura, accesos, medios de elevación que nunca le permitirían generar la cantidad de metros planteada en el análisis como potenciales.

Una análisis Real para una parcela como la de 25 de mayo 43 sería una dentro de los siguientes parámetros:

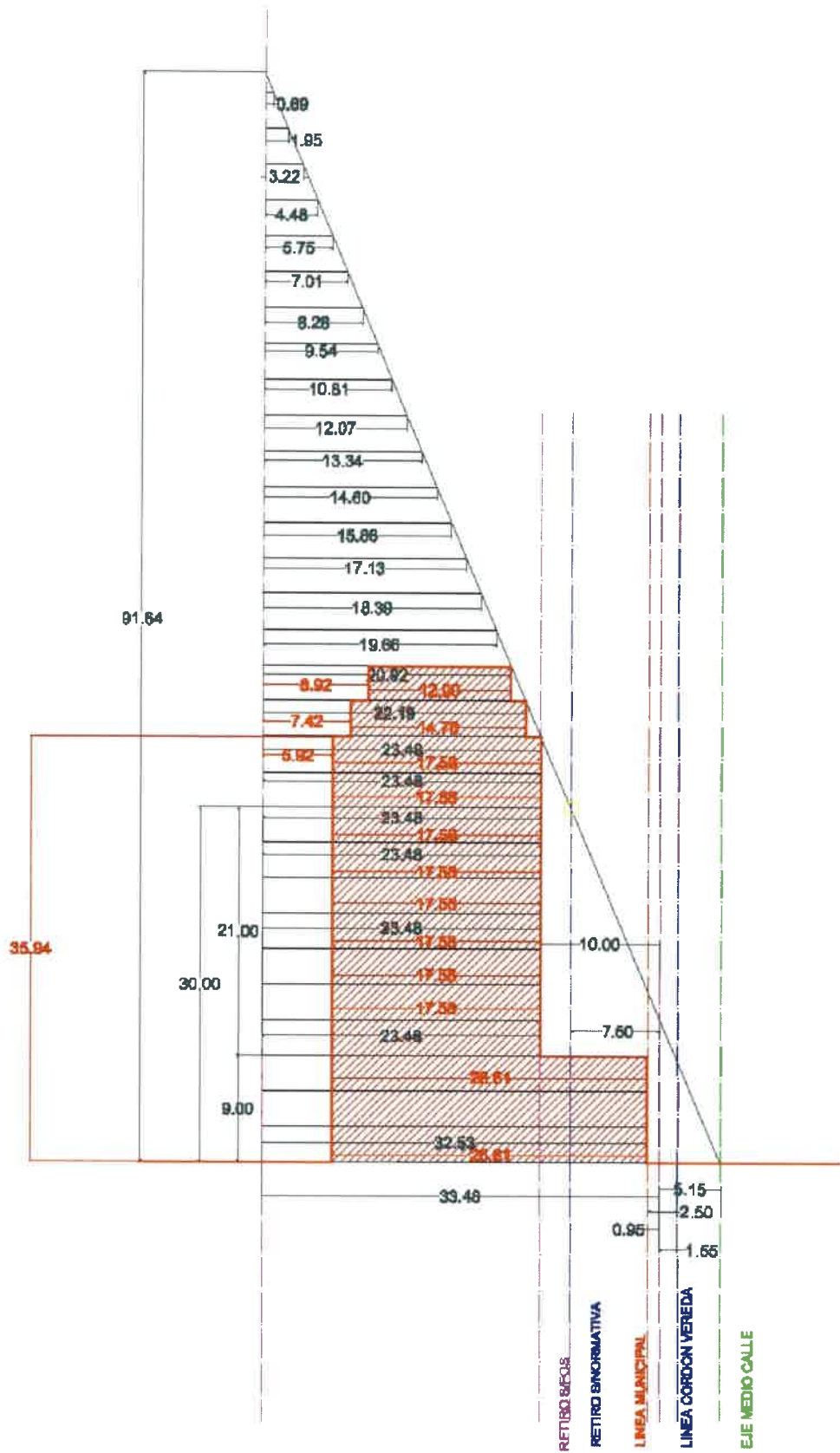
	Metros de Fondo por Piso	Pisos	Metros de Ancho	Total de Metros
Basamento	26,61	3	9,11	727,25
FOS	17,56	9	9,11	1439,74
Tangente	26,76	2	9,11	243,78
Cochera	32,53	1	9,11	296,35
Total de Metros				2.707,13

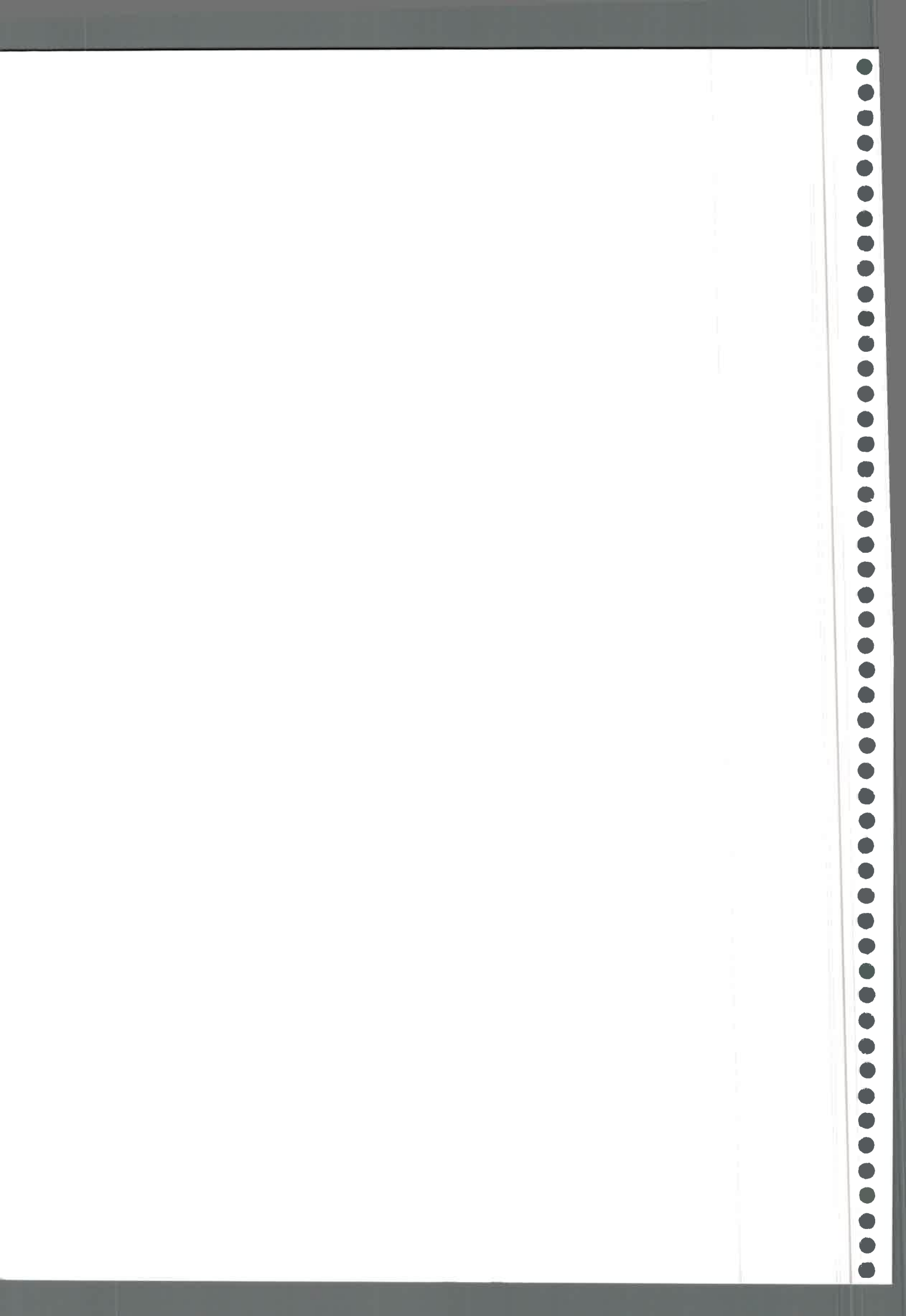
Donde la capacidad constructiva en este caso sería de 2.700 metros, en comparación con la de 5.200 metros del caso máximo. Es decir la capacidad máxima es superior a la capacidad real en aproximadamente un 92 %. La construcción del máximo potencial es arquitectónicamente inviable debido a que no se puede llevar a cabo un núcleo de circulación rígido<sup>31</sup>.

<sup>31</sup> Limitación Arquitectónica obtenida de entrevista a Arq. Mariano Ambroggio en su estudio profesional.



Análisis de Transferencias de Capacidades Constructivas en la Ciudad de Río Cuarto.





Es necesario tener en cuenta la capacidad Potencial máxima para evaluar el límite del nivel constructivo y así poder diferenciar objetivamente a las distintas parcelas, pero en el momento de evaluar una medida compensatoria es necesario hacerlo sobre un hecho la más parecido a la realidad posible, por eso será necesario evaluarlo sobre el nivel real de capacidad constructiva que sea tanto económicamente como arquitectónicamente viable, no solamente teniendo en cuenta metros aéreos imposibilitados de uso.

Por esto la Oferta de metros aéreos contempla esta limitación, y la herramienta de compensación no tendría en cuenta el máximo costo de oportunidad de construcción ya que este no sería el óptimo económico para el propietario en caso de llevar adelante una edificación.

La herramienta de compensación se basa en transferir metros de una parcela hacia otra y para esto es necesario tener un conocimiento de la oferta y demanda de estos metros aéreos. De esta manera, teniendo en cuenta las dimensiones de las mismas se puede conocer si los mismos tendrán un buen valor de mercado o no. En el caso de que la oferta sea superior a la demanda, el valor de estos metros será inferior en comparación con el caso que la demanda sea superior a la oferta, donde tendrán una mayor cotización.

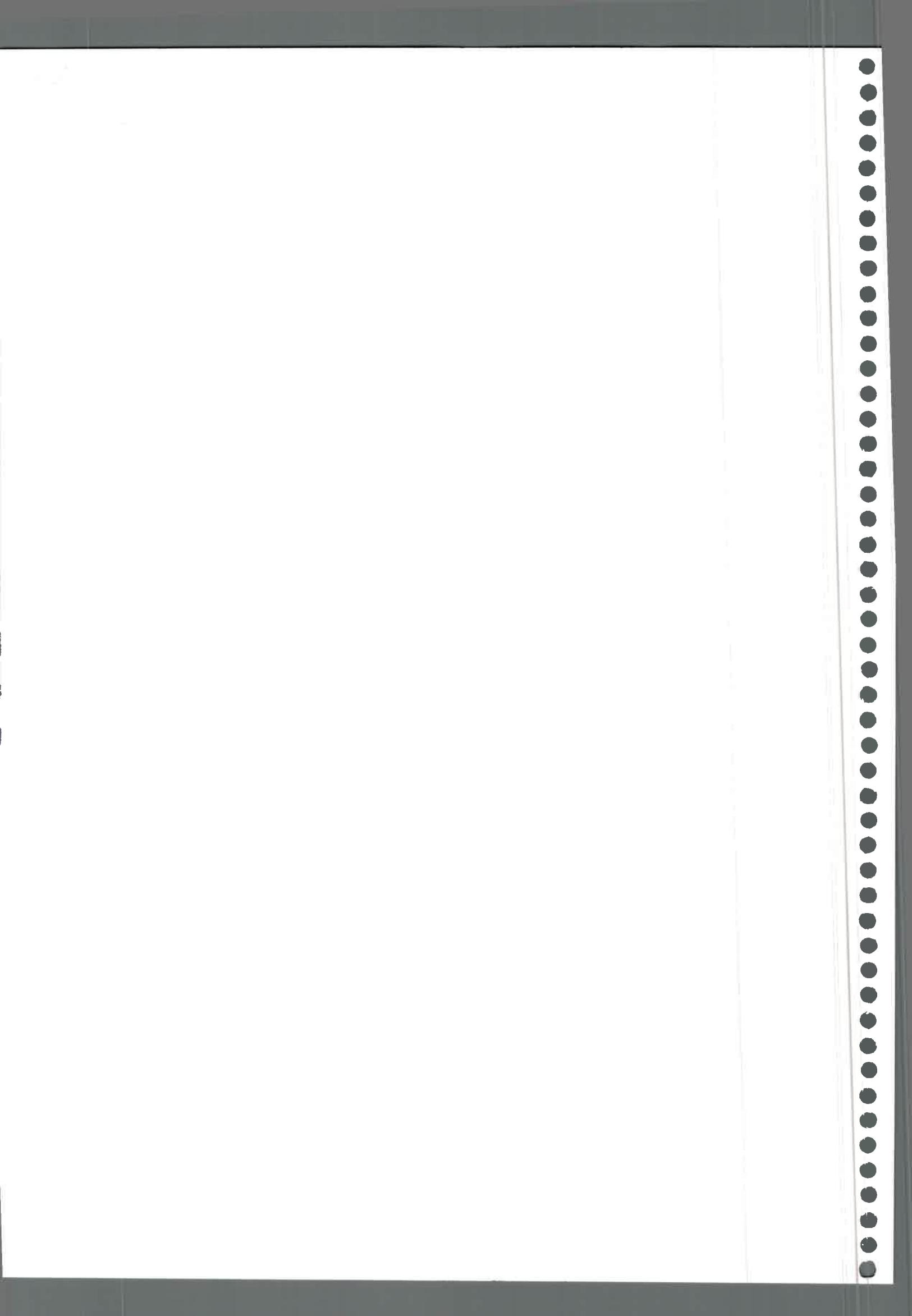
La cantidad de metros de todos los inmuebles catalogados calculados, no ha tenido en cuenta las parcelas de esquina del cuadro 2.1<sup>32</sup>. Y también no forman parte del cálculo las ocho parcelas que poseen las particularidades de que, han sido derribadas o bien que el terreno sea muy pequeño.

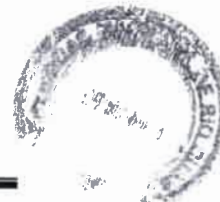
La capacidad potencial constructiva máxima será de 300.920,3 metros cuadrados, y teniendo en cuenta el análisis de la parcela de 25 de mayo 43 la capacidad potencial Real será de 156.729 metros cuadrados<sup>33</sup>.

---

<sup>32</sup> Por imposibilidad de obtener la totalidad de los datos necesarios para la evaluación.

<sup>33</sup> Ver detalle en Anexo Página 80 y en CD adjunto.





Por el lado de la demanda de este espacio aéreo, estará sujeta al proyecto municipal sobre el planeamiento del crecimiento de la ciudad. Con una herramienta como la de transferencia de capacidad constructiva se puede, por un lado incentivar la construcción en un área específica y por otro, expandir determinadas limitaciones en los niveles de construcción de determinadas zonas de la ciudad.

En el presente código de planeamiento existe una limitación de las construcciones de altura dadas por el gráfico de Relación Altura – Parámetro conjuntamente con la particularidad de cada zona<sup>34</sup>. Esta regulación fue tomada en cuenta para medir la oferta del espacio en la zona AIS. Esta limitación se podría expandir en determinada zona de la ciudad mediante distintas medidas analizadas por el área de planeamiento de la ciudad.

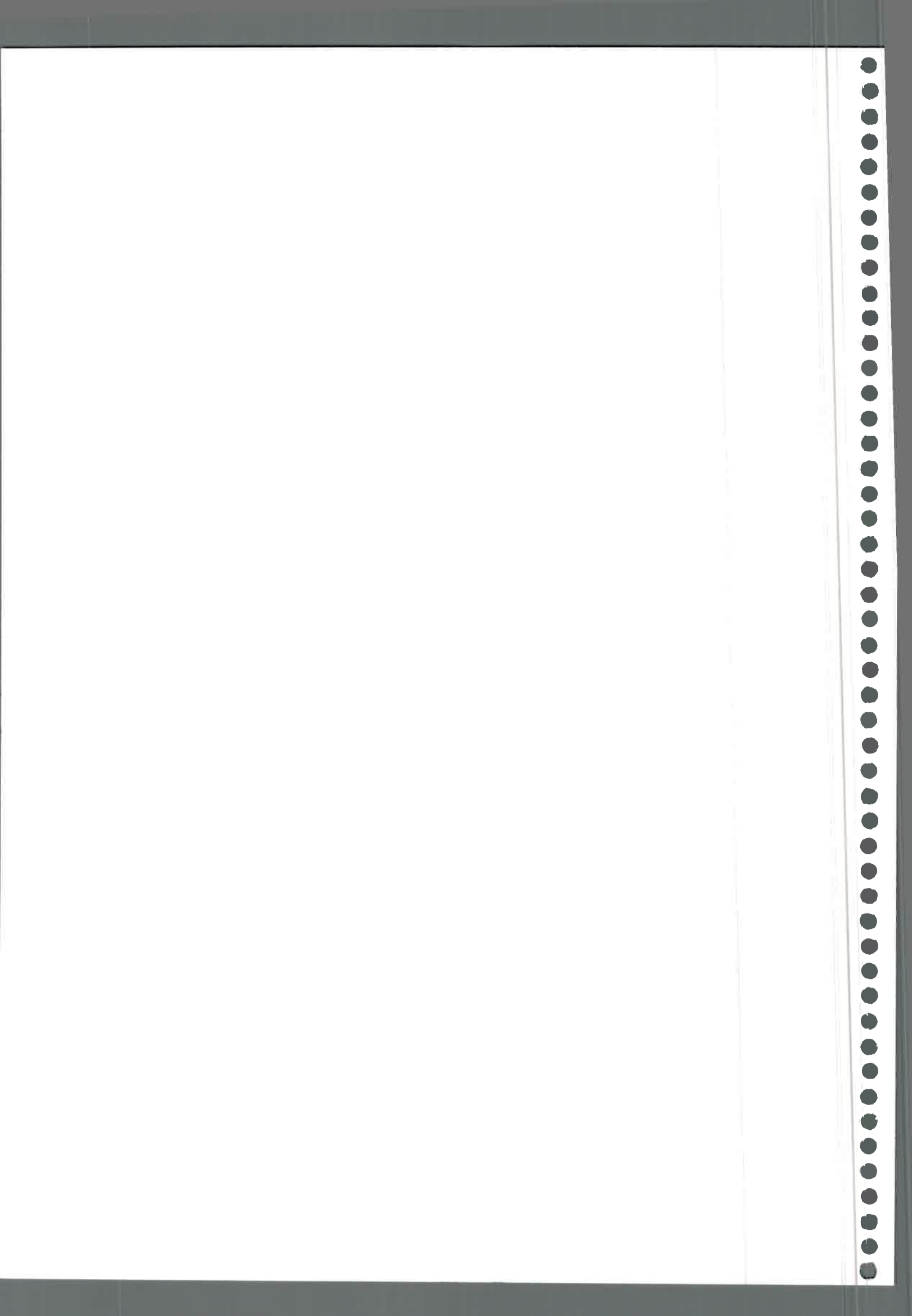
Por esto, la demanda será relativa a las operaciones a llevar adelante por la administración municipal. Si se pretendiera, por ejemplo, incentivar la construcción en determinada zona de la ciudad, se podría expandir los lineamientos de altura para la zona en particular. La zona residencial R 3 tiene una altura máxima de dos plantas, al igual que las zonas residenciales R 4 y R 5. La zona industrial comercial I C, tiene una altura máxima de 10 metros. La zona de equipamiento E, tiene una altura máxima de dos plantas (salvo el uso dominante). Las zonas comerciales C 1, C 5 y las residenciales R 1 y R 2 tienen los mismos lineamientos para construcción en altura que los analizados en la zona AIS y las zonas C 2, C 3 y C 4 se basan directamente en el gráfico de Altura – Parámetro.

Se pueden expandir las limitaciones en altura y también se puede incrementar la dimensión del basamento, lo que generaría una gran diferencia entre los límites planteados por el código de planeamiento y el nuevo permiso de edificación particularizado.

La operación se basa en tomar el espacio aéreo del inmueble que no lo puede usar, es decir la parcela emisora y depositarlo en otra que, dado el permiso especial por zona, pueda extender la limitación en la cantidad de espacio a construir, que sería la parcela receptora.

---

<sup>34</sup> Ver página 35.



Esta sería una transacción onerosa que beneficiaría a ambas partes, ya que la parcela emisora puede recibir un beneficio monetario por su costo de oportunidad y la parcela receptora puede ser más atractiva para el inversor al poder darle un mayor potencial a la edificación.

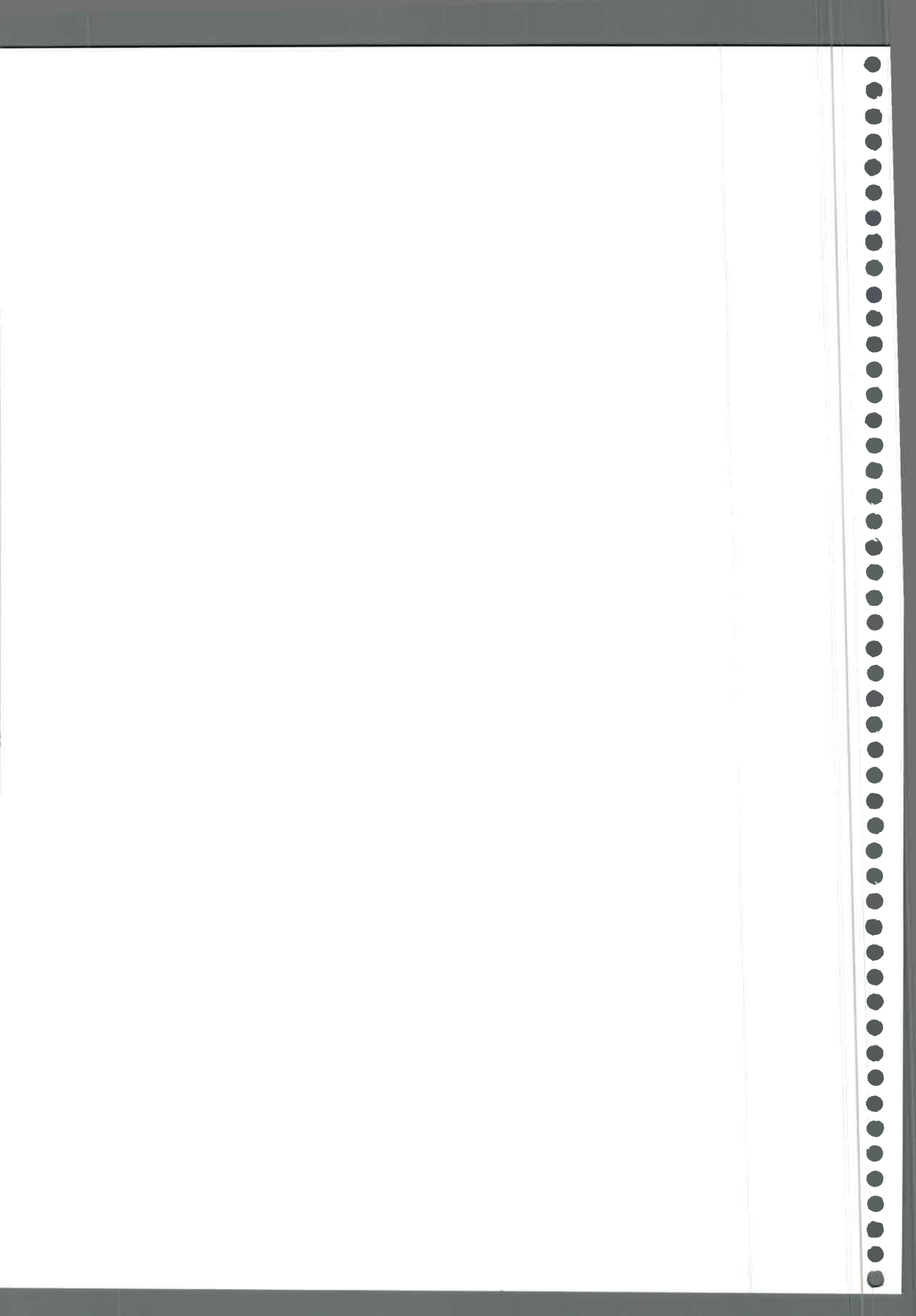
Mientras mayores sean las posibilidades de expansión que se ofrezcan, mayor será la demanda y por lo tanto tendrán un valor más elevado. En el hipotético caso que se tome una medida de mayor limitación en la altura de los edificios, pero que se permitan realizar salvedades como lo son las medidas de enrasamiento o completamiento de tejido, el espacio aéreo emisor contará con un gran valor.

El punto inicial para llevar adelante la transacción lo realiza el municipio, ya que es el que genera la manifestación donde certifica que una parcela tiene el derecho de poseer una cierta cantidad de metros para comercializar. Cuando la oferta de metros es totalmente conocida y está en manos de sus propietarios, la forma de materializar esta oferta puede ser llevada a cabo de distintas maneras.

Una de ellas es generar un certificado, que respalde una cierta cantidad de metros fijos. Esto sería útil para estandarizar el título, facilitando así su comercialización. Tal es el caso de realizar certificados por veinte, treinta, cincuenta metros cuadrados o lo que considere mejor el municipio.

El propietario del inmueble emisor recibirá los títulos a los que tenga derecho de acuerdo al costo de oportunidad y también ponderando la construcción actual de la parcela. Cuando todas las parcelas reciban los certificados, las posibilidades de comercialización pueden ser diversas.

Los certificados pueden tener valor de mercado y los poseedores pueden comercializarlos de acuerdo a lo que crean conveniente. De esta manera el certificado puede tener mayor velocidad de circulación ya que cualquier persona puede comprarlos al precio de mercado como herramienta de inversión.



Si la implementación del certificado tiene esta razón, una persona que percibe que en un futuro la oferta del espacio aéreo disminuirá, por el hecho de que han sido utilizados por las empresas constructoras, y la construcción se mantendrá o se incrementará, puede comprarlos a un precio relativamente bajo en la actualidad debido a la incertidumbre y la gran oferta. Luego en unos años los puede vender a un precio superior. Como todas las personas pueden adquirirlos, el propietario que no tenga confianza en la herramienta, puede venderlos en el momento que se los otorguen.

Por otro lado la municipalidad puede darle un valor fijo a este espacio, en función de los cálculos que ella tome correspondientes, como la potencialidad constructiva de cada inmueble, y también el índice oficial de los costos de la construcción tanto de Argentina<sup>35</sup>, como de la provincia de Córdoba<sup>36</sup>. Este análisis lo puede llevar a cabo con la finalidad de identificar la real factibilidad de llevar adelante un proyecto. Esta alternativa posee el inconveniente de que si los actores intervinientes no manifiestan la confianza en la herramienta, ese valor quedará desacreditado para una próxima operación. En cambio, de darse estas posibles variaciones de precio, serán corregidas por el mercado en caso de libre oferta y demanda.

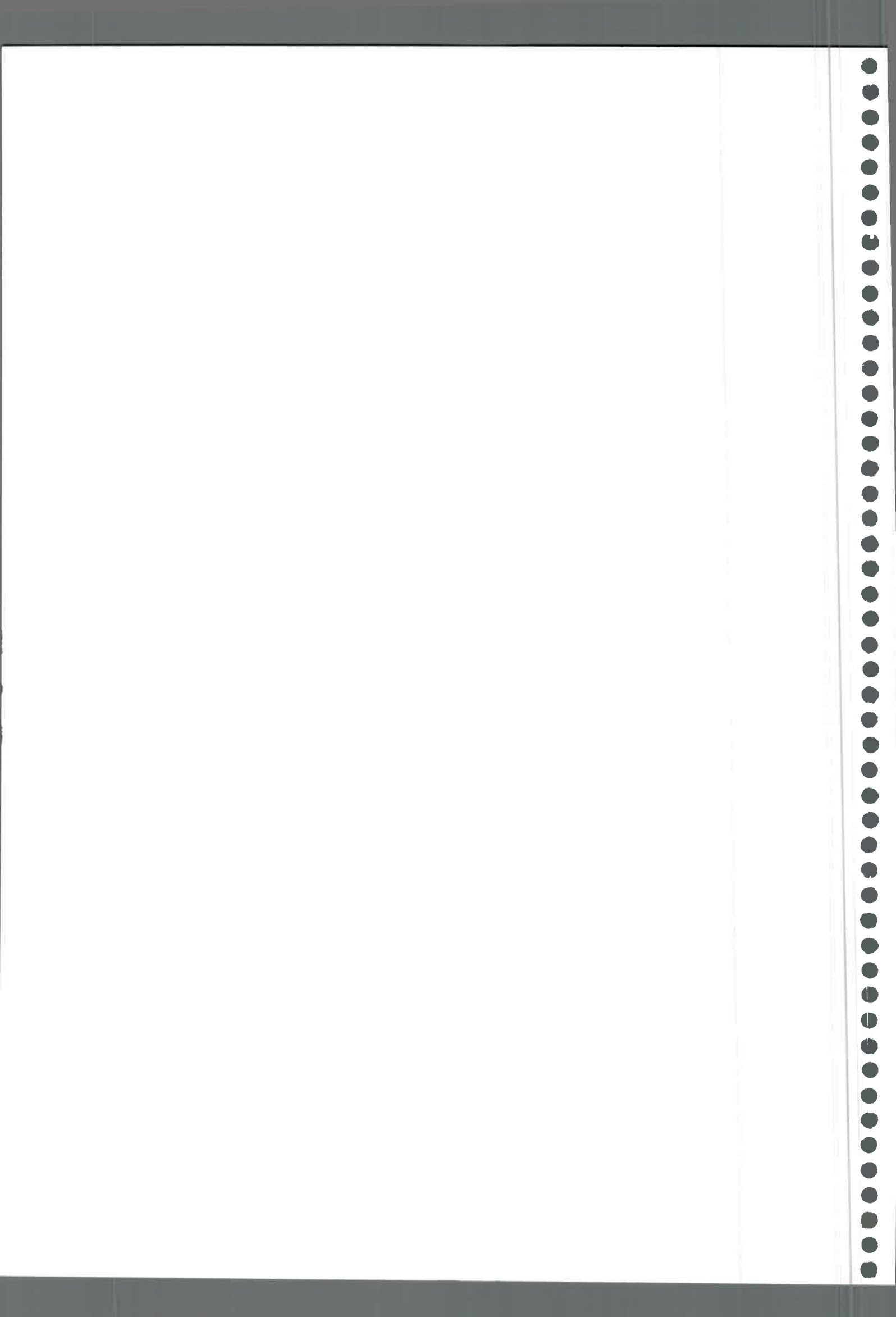
Una intervención moderada entre estos casos extremos es la intervención en el precio por parte del municipio en cuanto a la fijación de un precio mínimo para el certificado. Esta medida puede generar cautela en el primer momento de la vigencia del instrumento y así una garantía para los poseedores de los certificados. Esta garantía se logra por el respaldo del municipio en la operación, por lo que sería necesaria una decisión política en esta intervención de precio.

Siempre el valor se sostendrá según la demanda de los mismos y como generador de la misma, el municipio deberá ejercer con firmeza las medidas, y también con creatividad para ampliar el mercado en caso de que no se sostenga el precio del certificado.

---

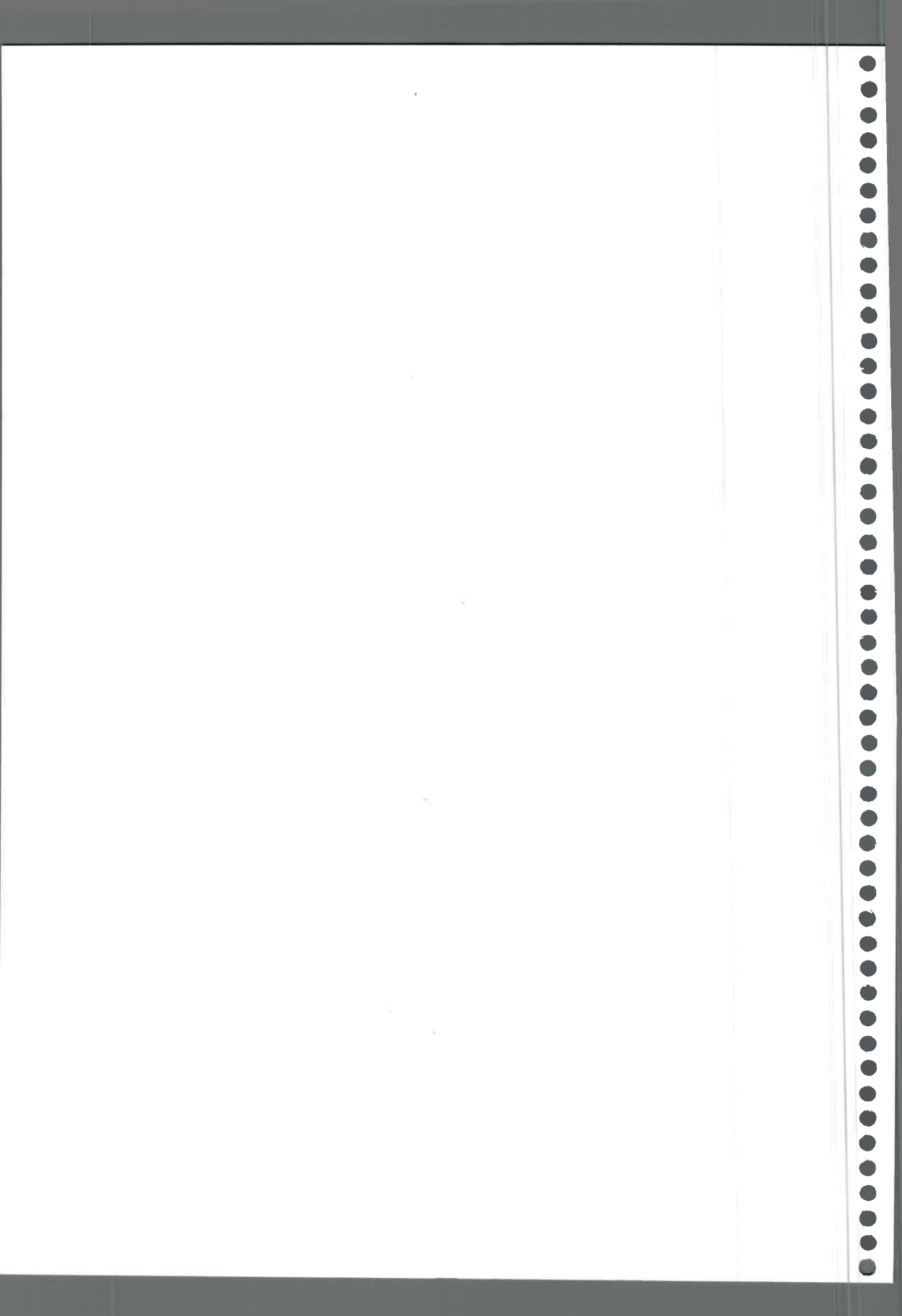
<sup>35</sup> <http://www.camarco.org.ar/>

<sup>36</sup> [http://web2.cba.gov.ar/actual\\_web/estadísticas/](http://web2.cba.gov.ar/actual_web/estadísticas/)



La operación de ser factible, posibilitará la generación de nuevos mercados y proyecciones en la ciudad, estos nuevos mercados posibilitarán la existencia de mayores recursos para el cuidado de bienes patrimoniales.

También quedará en evidencia como el municipio tiene nuevas iniciativas y destina esfuerzo a la preservación del patrimonio histórico. Esto fomentará el imaginario colectivo de que aunque sea tarde, existen políticas públicas modernas destinadas a la conservación y por lo tanto inducirá conciencia en aquellas personas que sostienen que las medidas de protección no son estructurales y pueden ser vencidas por decisiones de coyuntura. Es importante lograr esta estructura con firmeza para obtener amplio apoyo social y así obtener resultados sostenibles.



## Conclusión

La herramienta planteada es un novedoso instrumento que busca tener en cuenta las externalidades de las decisiones políticas, que buscar analizar y compensar el costo más económico de todos que es, a juicio personal, el costo de oportunidad.

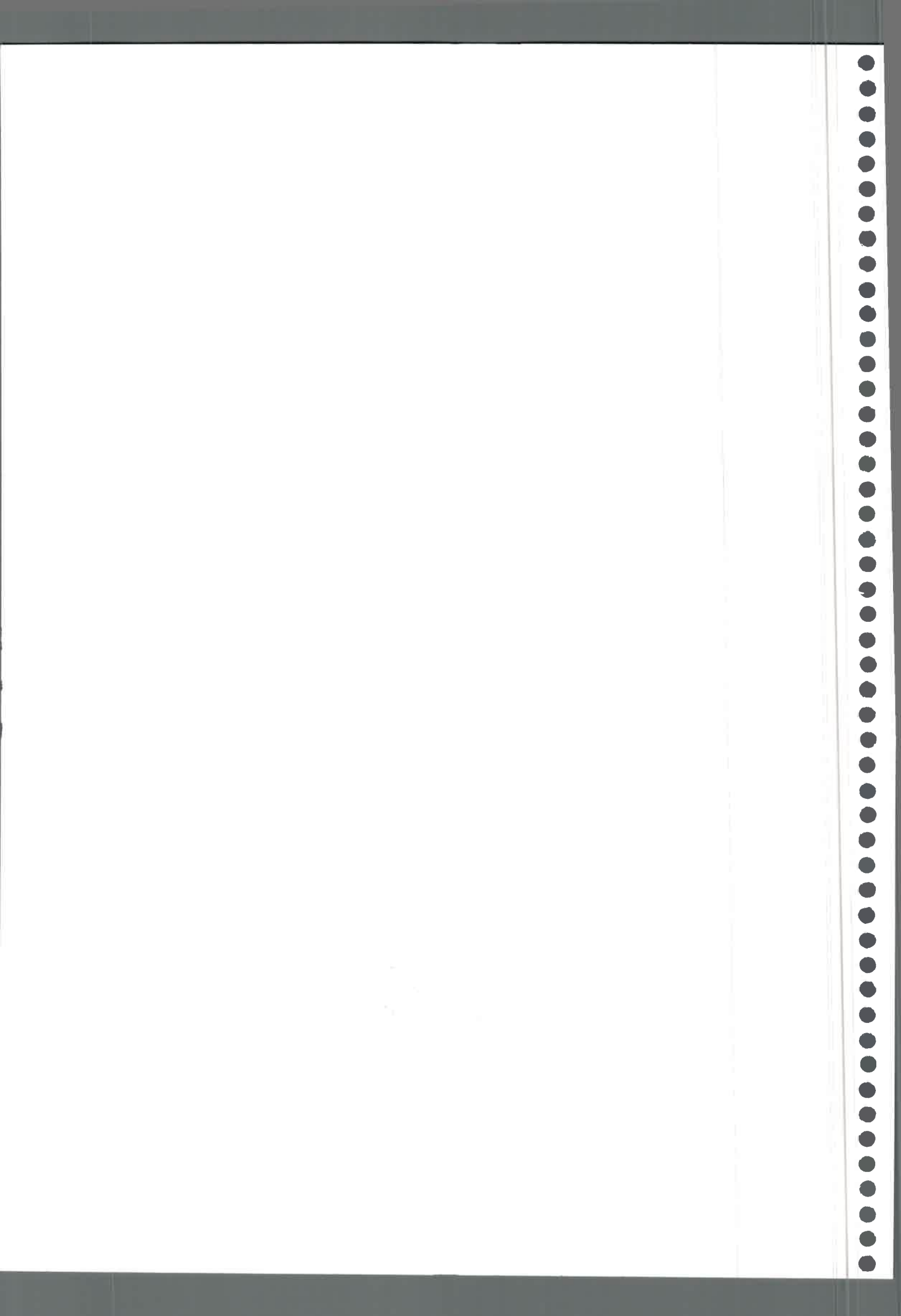
Al focalizarse en estas cuestiones, el objeto de estudio planteado tiene un sustento económico pleno y también se compromete socialmente, ya que una de las finalidades principales es el proteccionismo urbano.

Lo planteado en la primera parte del trabajo dejó de manifiesto que la actividad de la construcción en Argentina se encuentra en un nivel elevado en términos relativos y se plasmó que la ciudad está atravesando este proceso a la par que la media nacional. Lo que permite plantearse la existencia del estilo de mercados, detallados en el presente estudio.

En la segunda parte se analizaron los detalles de este mercado de acuerdo a las restricciones del código de planeamiento urbano de la ciudad para evaluar una oferta de metros aéreos. Esta oferta fue desagregada en el nivel potencial máximo y el nivel potencial real para la transferencia de metros de la parcela emisora. La cantidad de metros de oferta, expresada en este cuerpo del trabajo será elevado o no, de acuerdo a la formulación de la demanda por parte del gobierno municipal. Para realizar un mercado de estos metros mediante un certificado o bono, el ejecutivo deberá ejercer con firmeza las medidas y también con creatividad para soslayar las posibles complicaciones de este novedoso mercado.

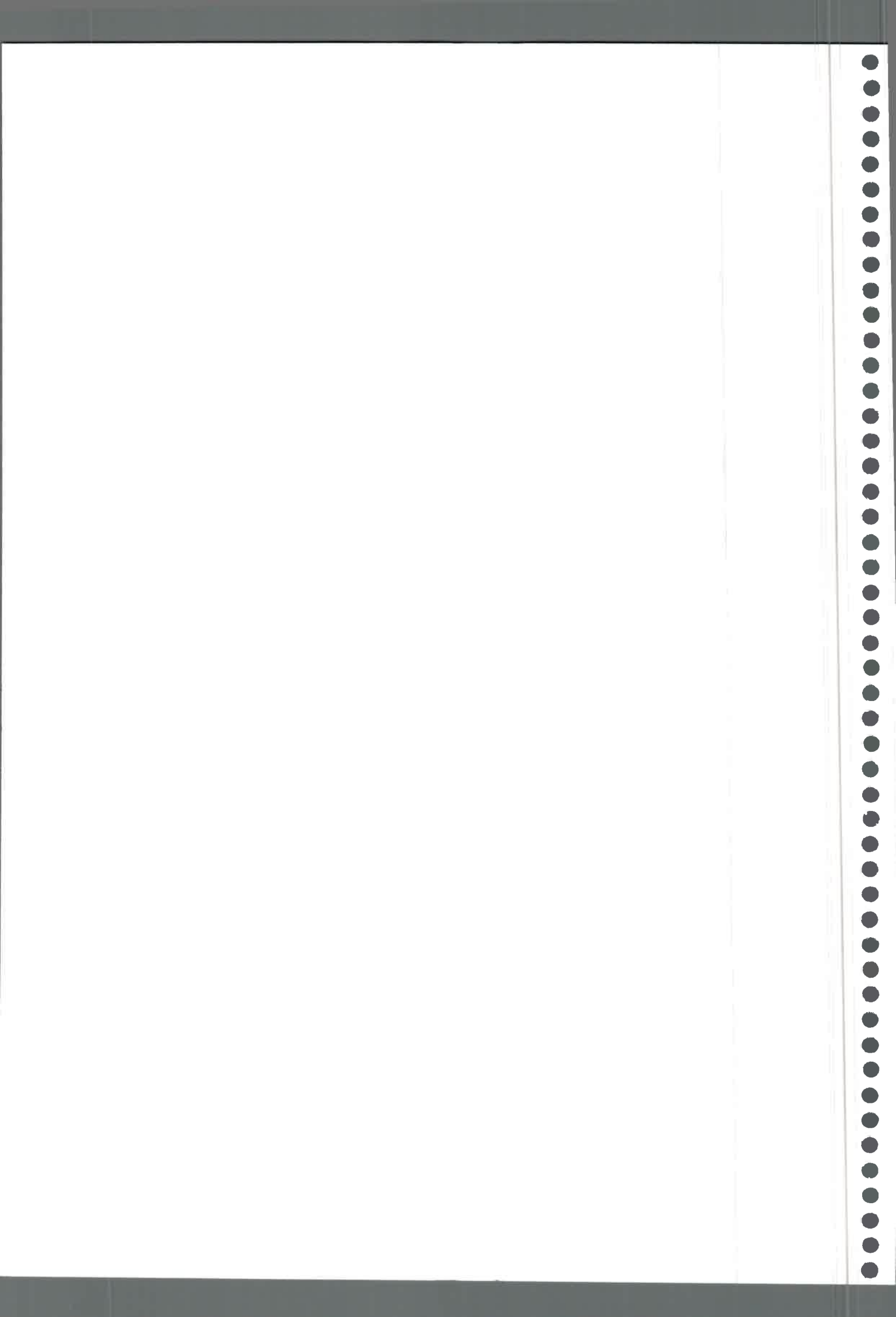
Como paso importante se debe destacar la importancia de valorar económicamente las decisiones políticas, aun en el caso que se defienda un bien social. Así se involucran mas actores en estas operaciones, esperando obtener mayor sustento social y a la espera de mejores resultados de los obtenidos hasta el momento.





## Bibliografía

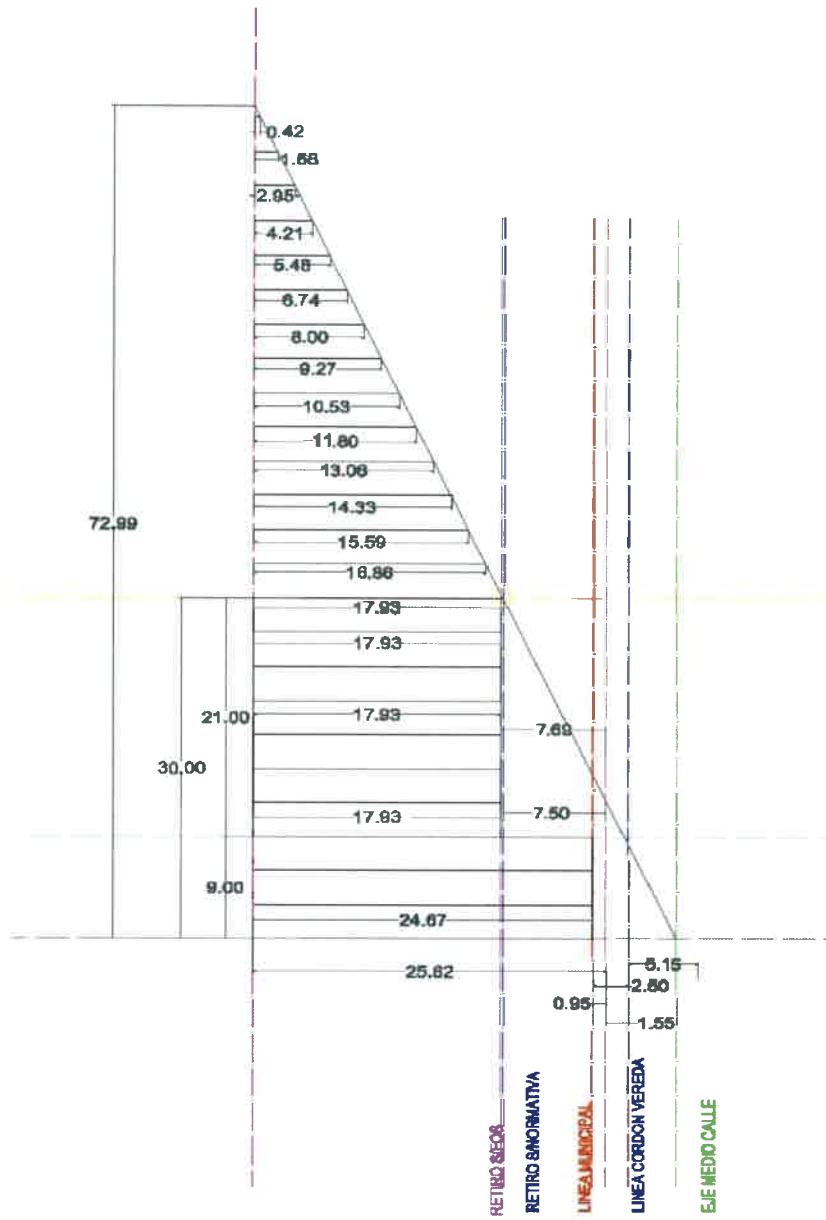
- Camagni, Roberto. *Economía Urbana*. (2005).
- Cetrángelo, Oscar. Heymann, Daniel. Ramos, Adrián. *Macroeconomía en recuperación: La Argentina post crisis*. CEPAL.
- Coase, Ronald H.. *El problema del Costo Social*. Trabajo publicado en "The journal of Law and Economics". (1960).
- Código de Planeamiento de la Ciudad de Río Cuarto. (2002).
- Concejo Deliberante de la Ciudad de Córdoba. Ordenanza N° 11.202/07
- Conesa, Eduardo. *Macroeconomía y Política Macroeconómica*. (2002).
- CoPE. Consejo de Planeamiento Estratégico de la Ciudad de Buenos Aires.
- Fundación Municipal para la Planificación Estratégica de Río Cuarto. (PERC).
- Hernández Aragón, Julia. *La ciudad y su análisis Intra-Urbano: La localización de Actividades Económicas y el Futuro de los Centros*. (2006).
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (INDEC)
- Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires. Ley N° 2.398. Promulgación: Decreto N° 1.284/007. Publicación: BOCBA N° 2768.
- Sabaté, Alberto Federico. *Desarrollo local en áreas metropolitanas. Modulo 9. Economía urbana*.
- Segovia, Olga. Jordán, Ricardo. *Espacios públicos urbanos, pobreza y construcción social*. CEPAL (2005).
- Una comparación de los criterios del Bienestar. Artículo publicado en "The Review of Economics" (1953-54)
- Vicente Royuela, Diona Lambrini y Bianca Biagi. "Economía Urbana y Calidad de Vida" Institut de Reserca en economía aplicada. Document de Treball Creap. (2006).

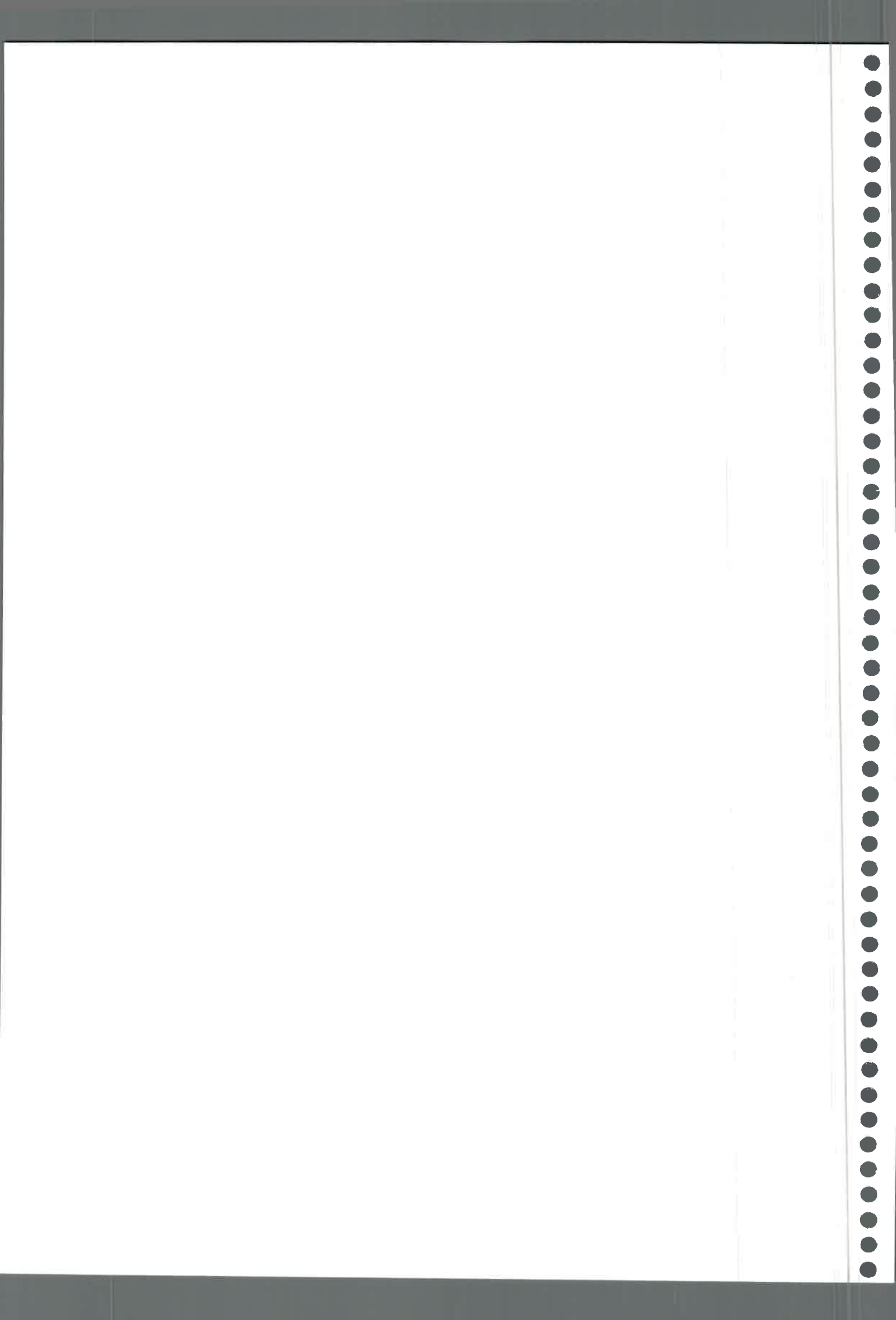


Anexo

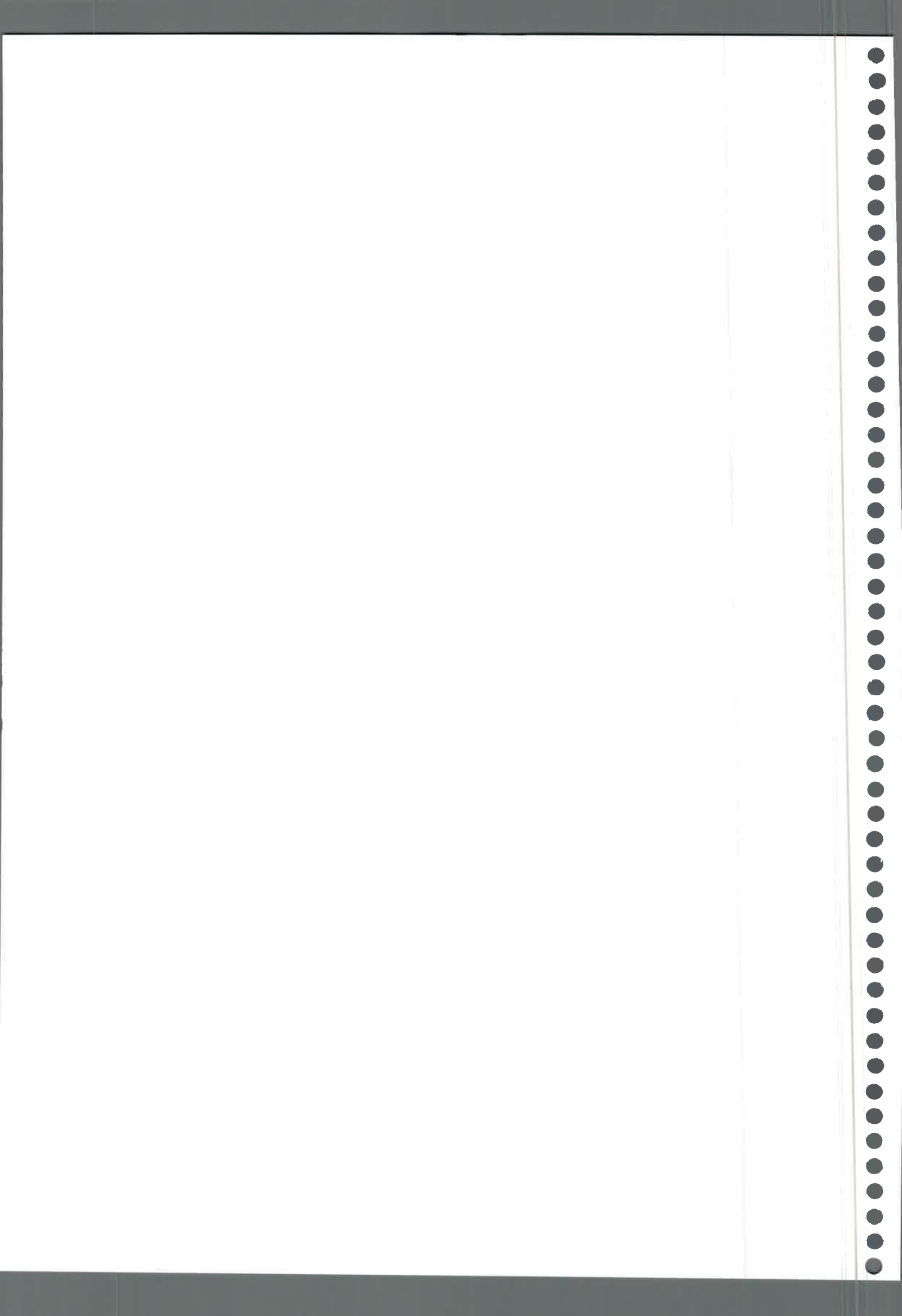
Calles Principales

25 DE MAYO 26

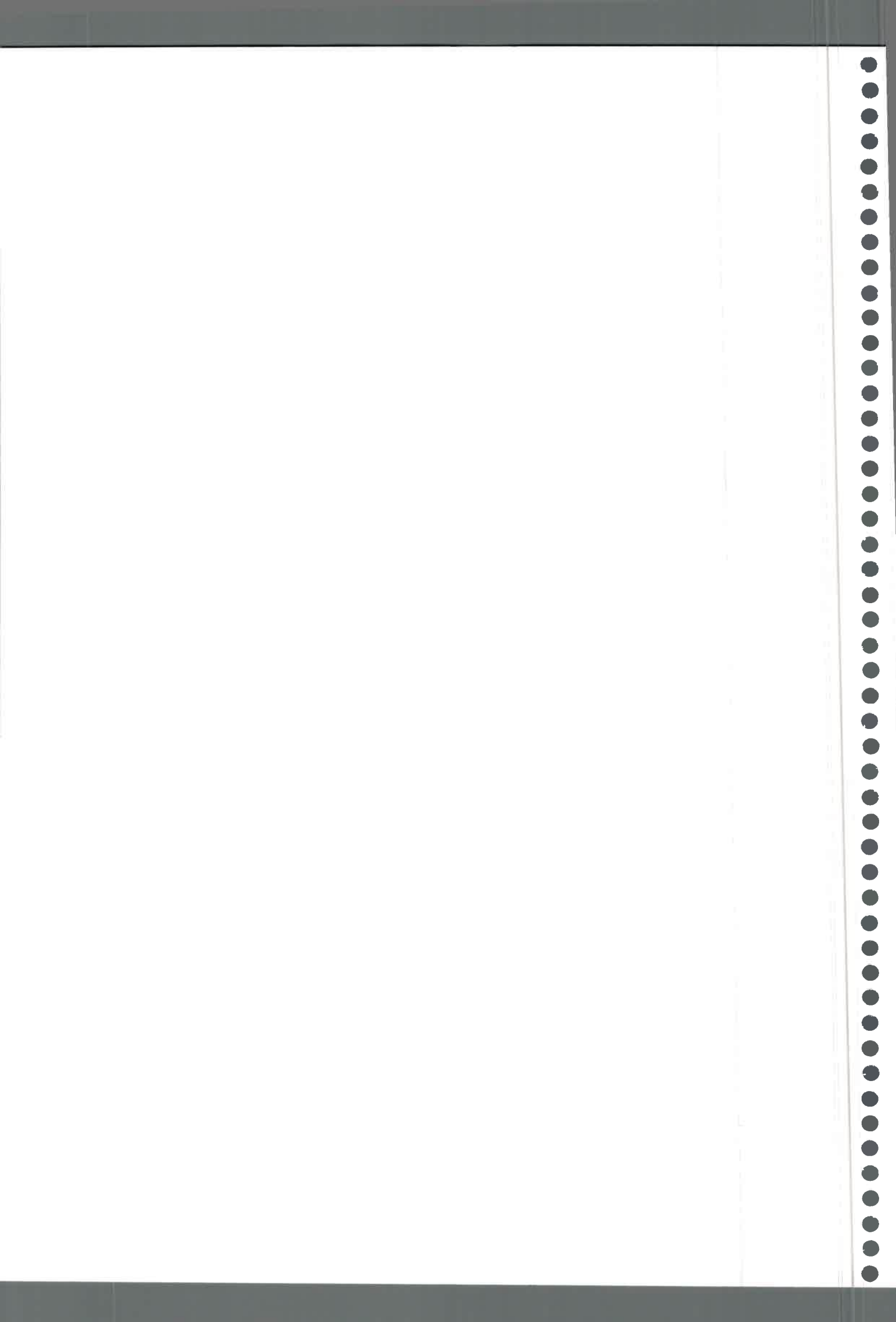




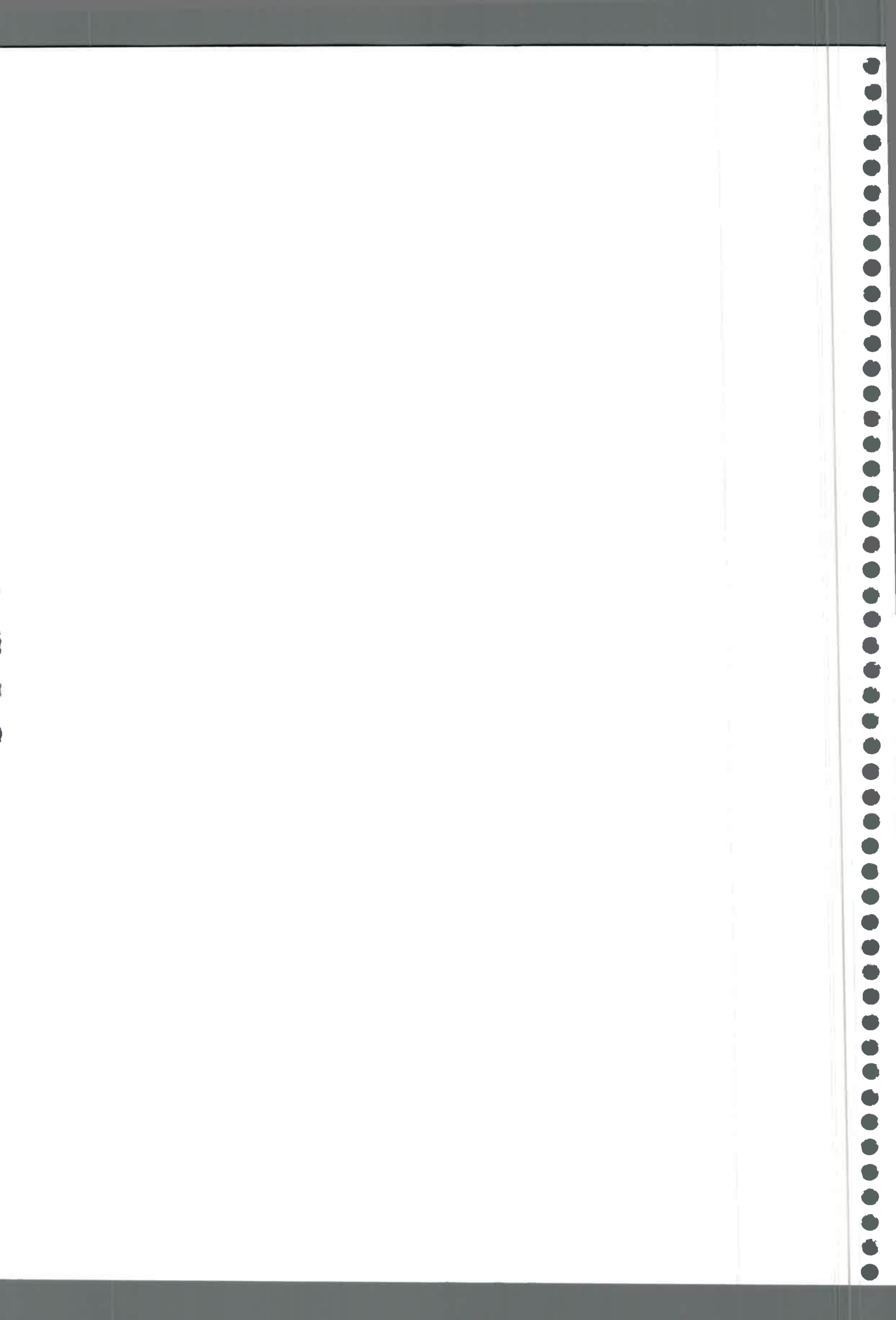








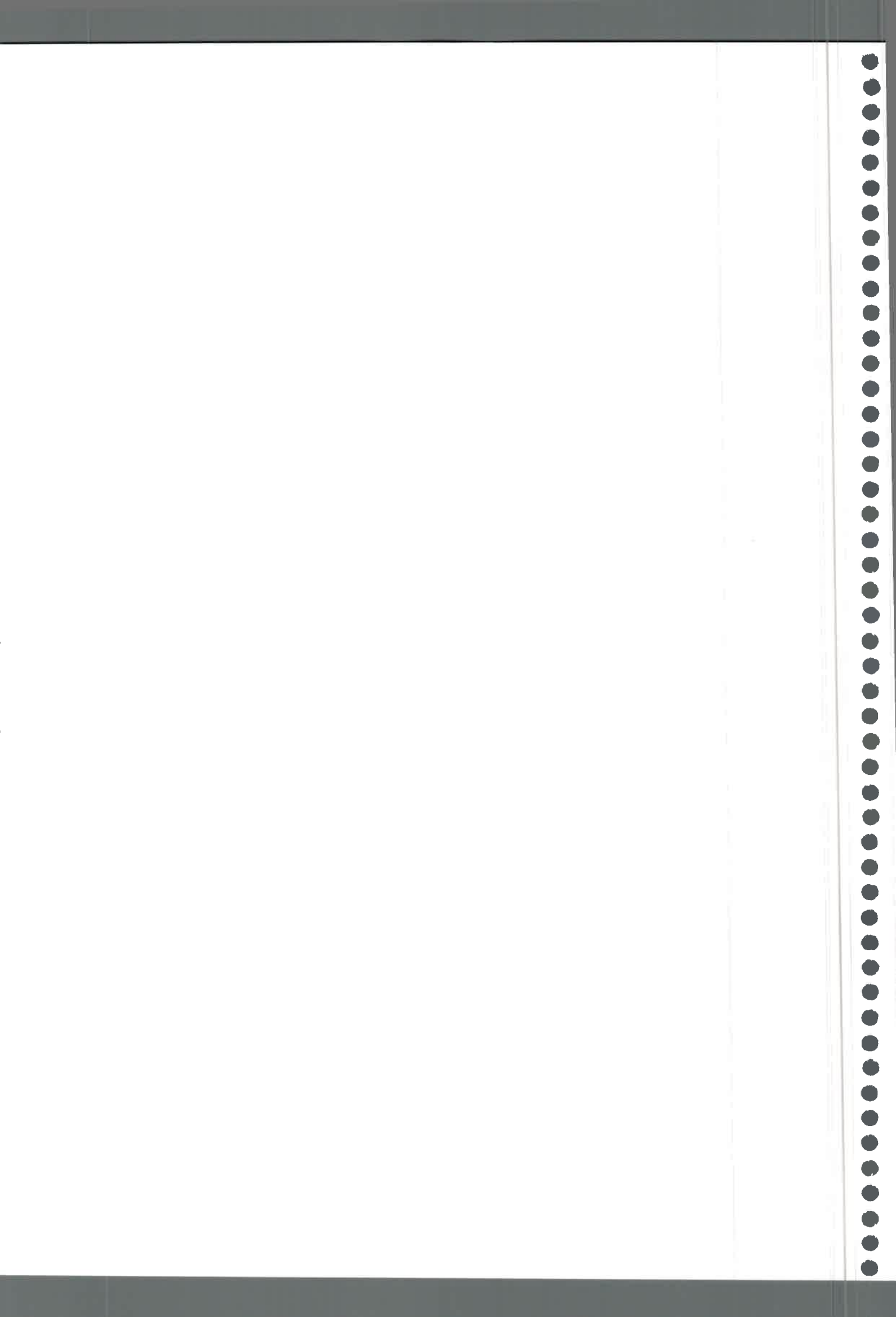




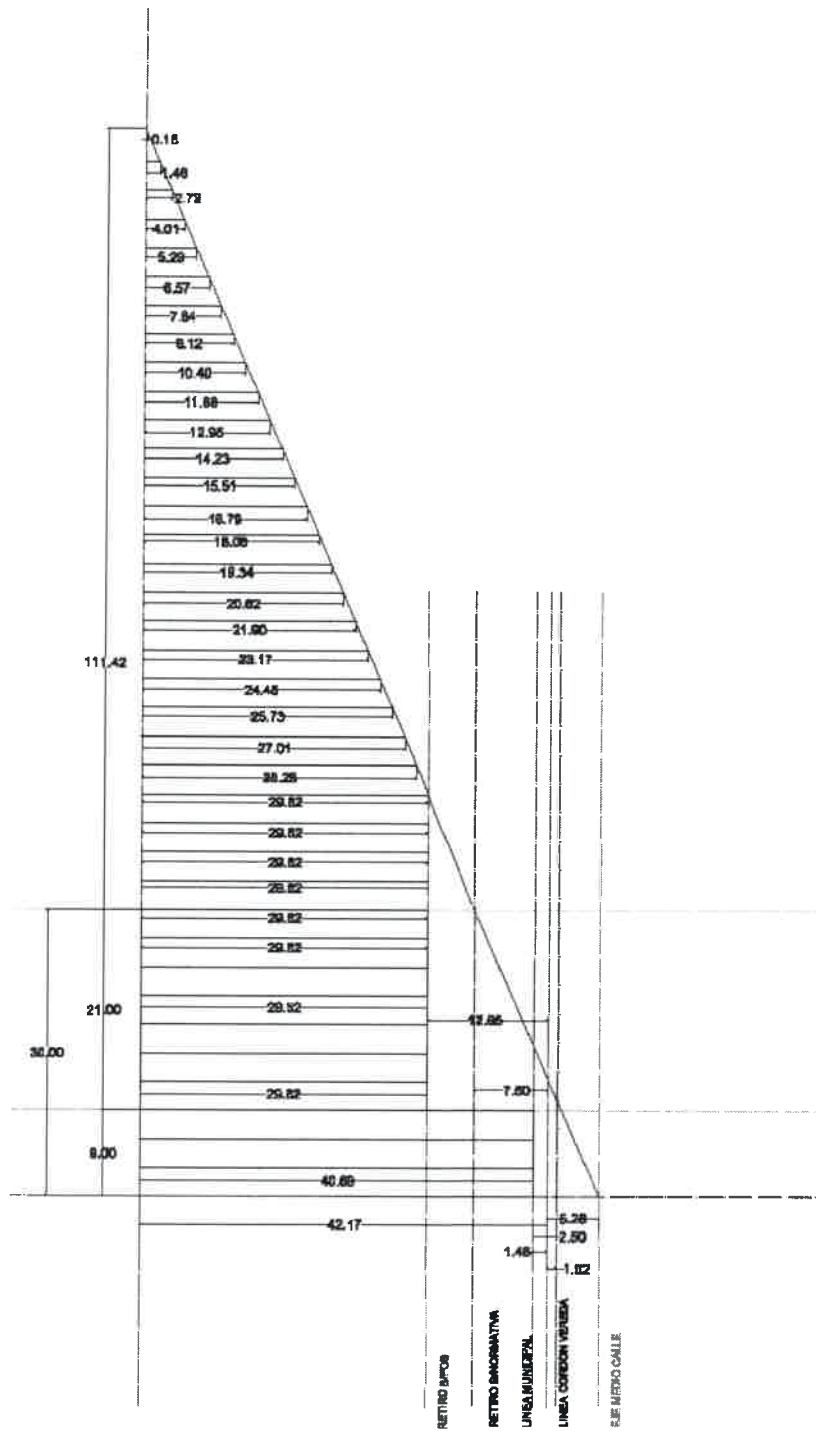


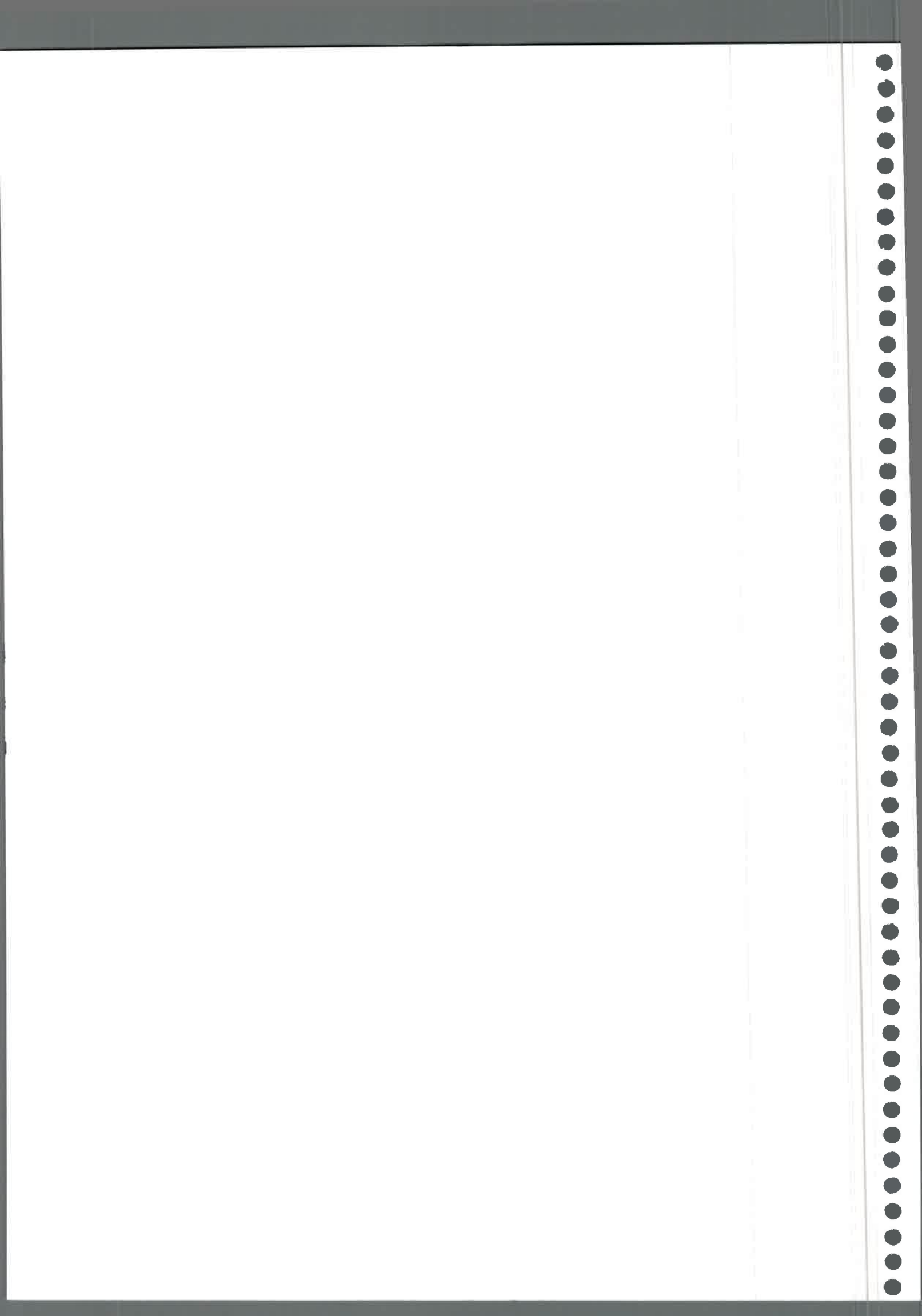






Alvear 745

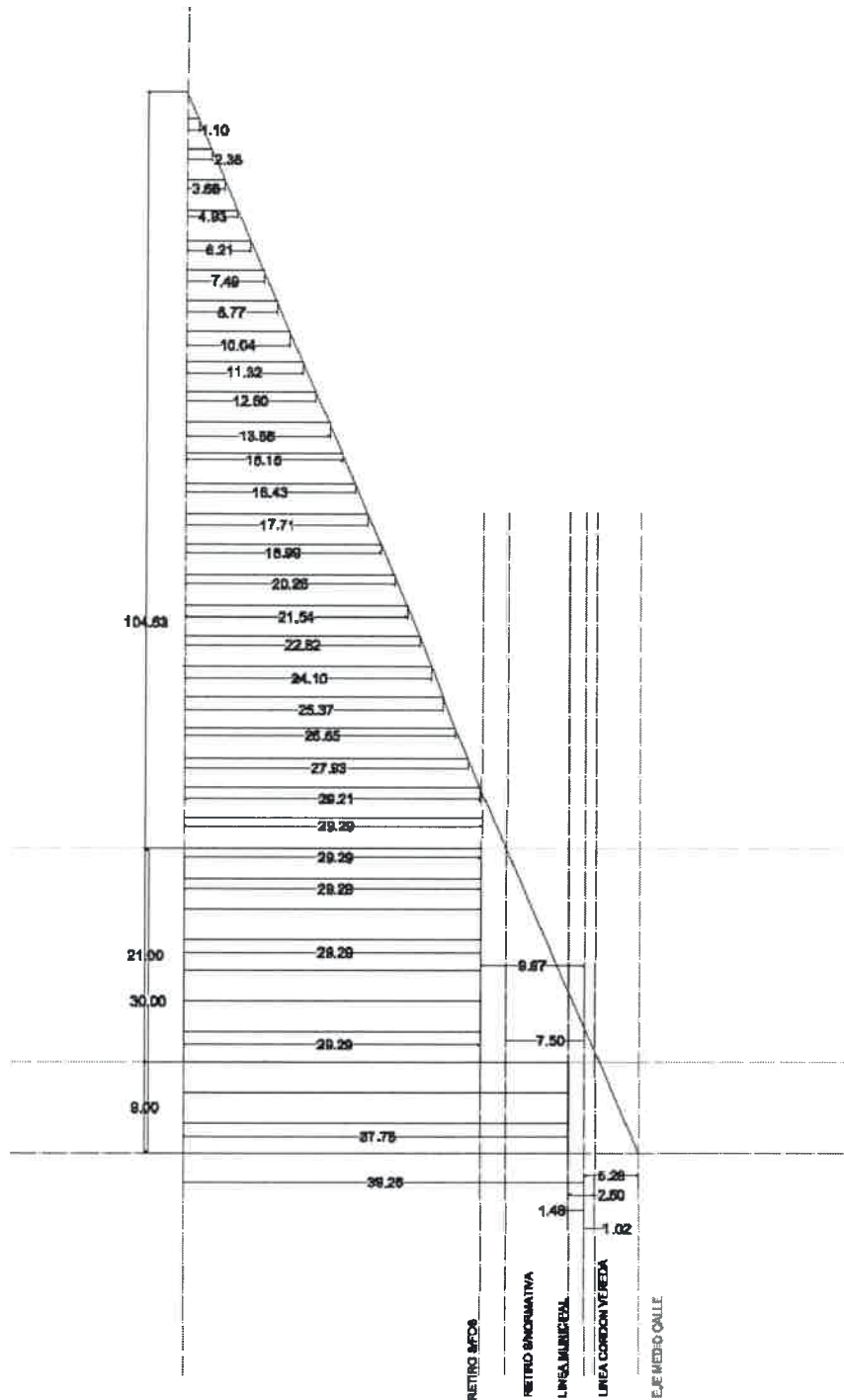


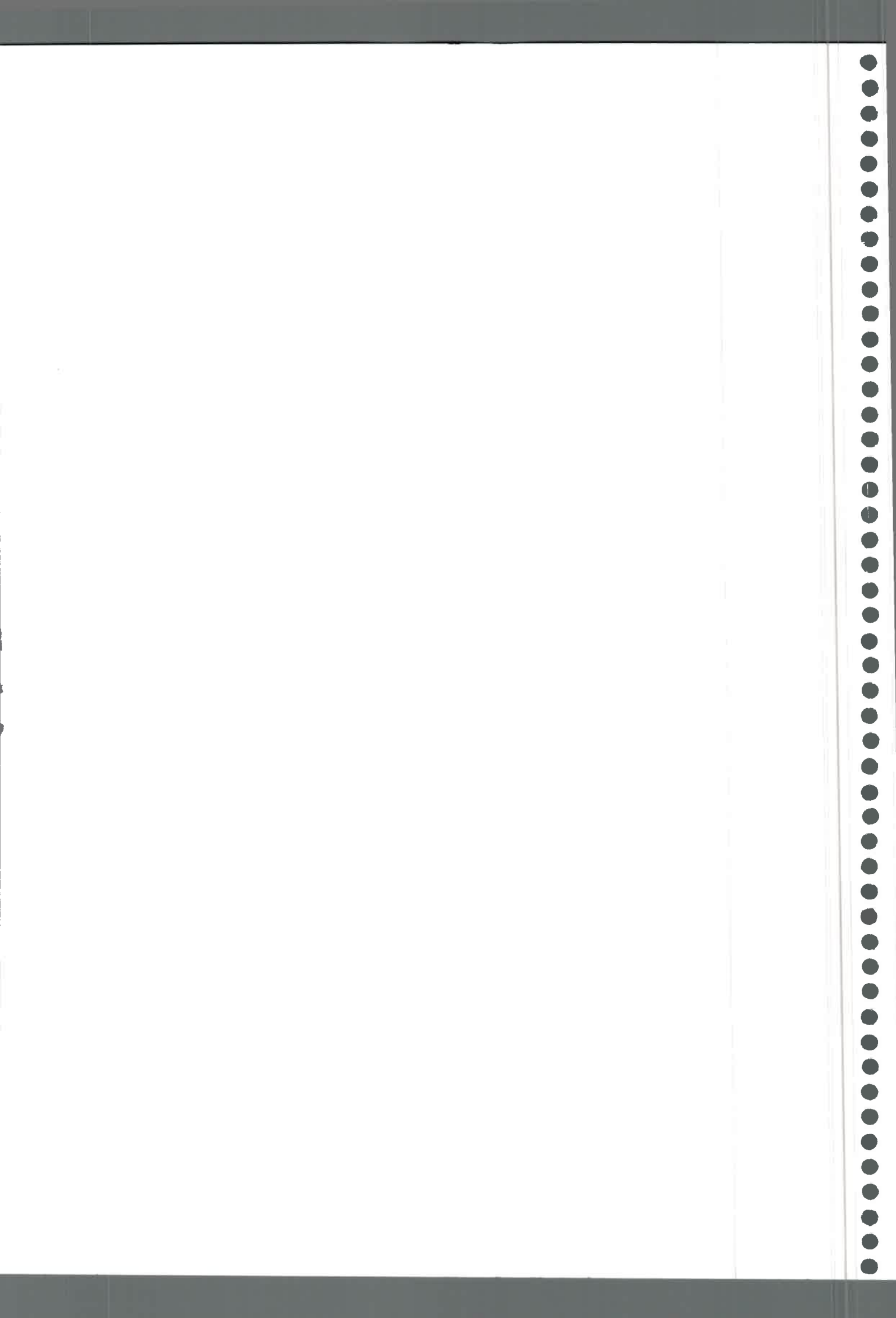




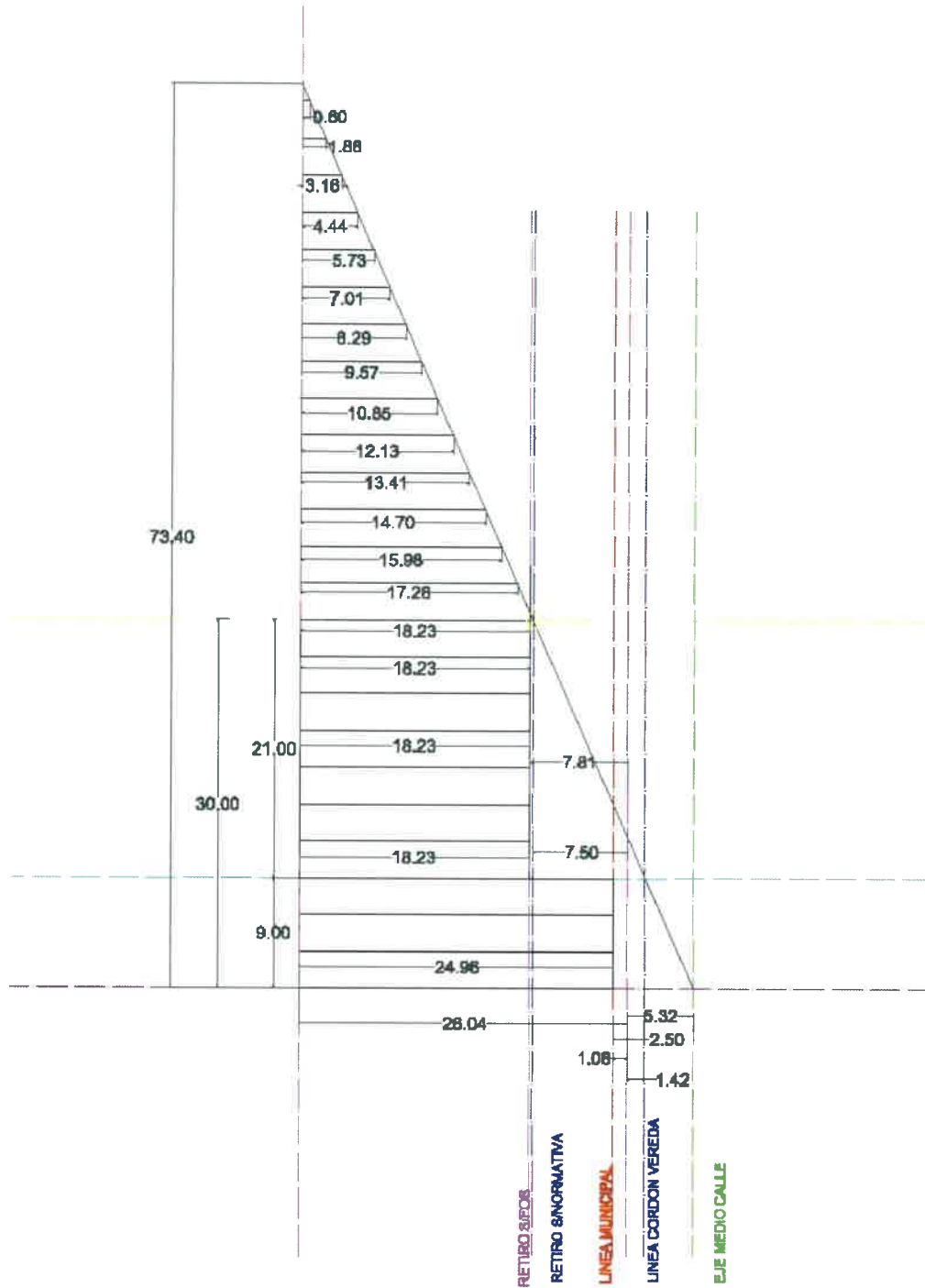


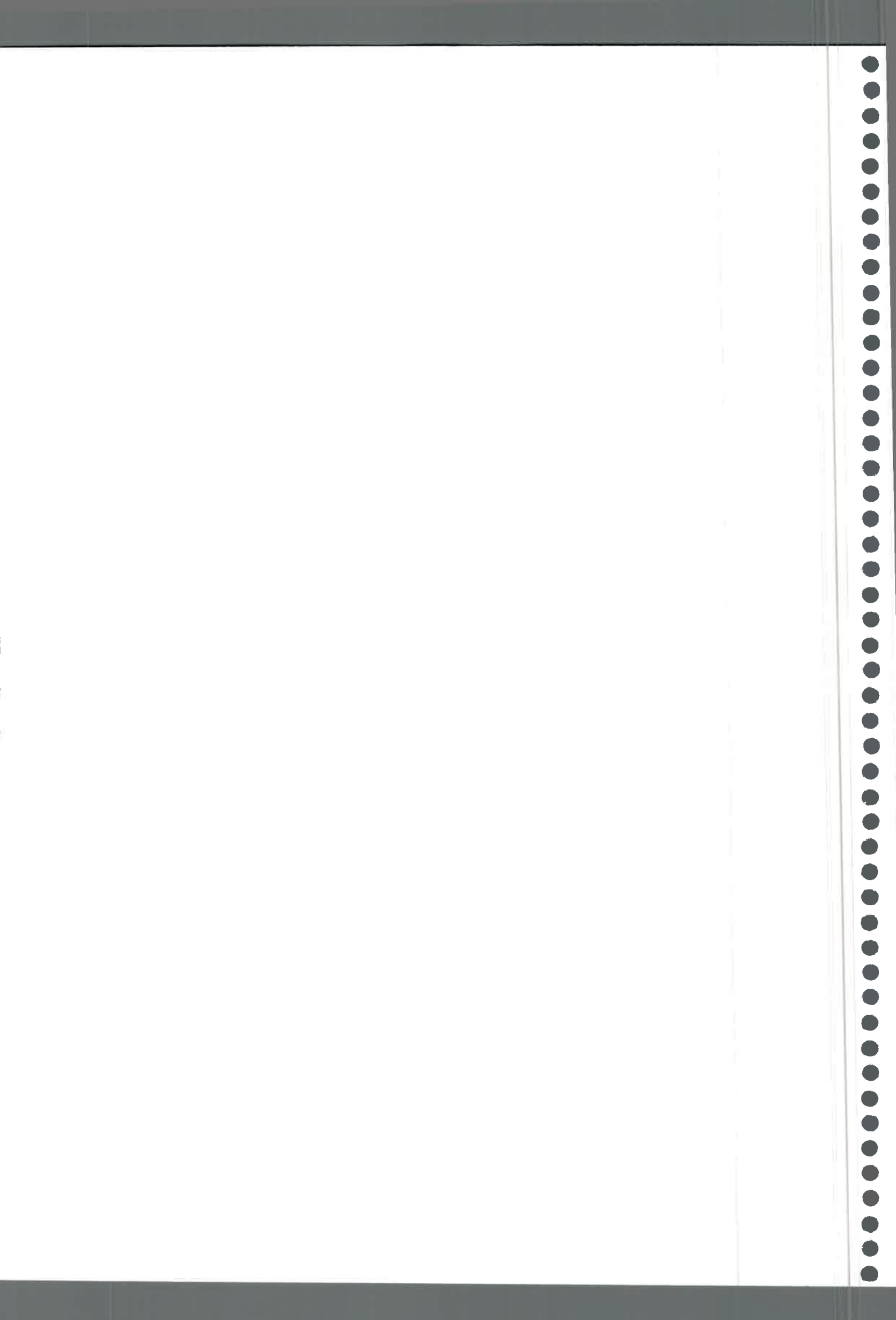
Alvear 749-751 B



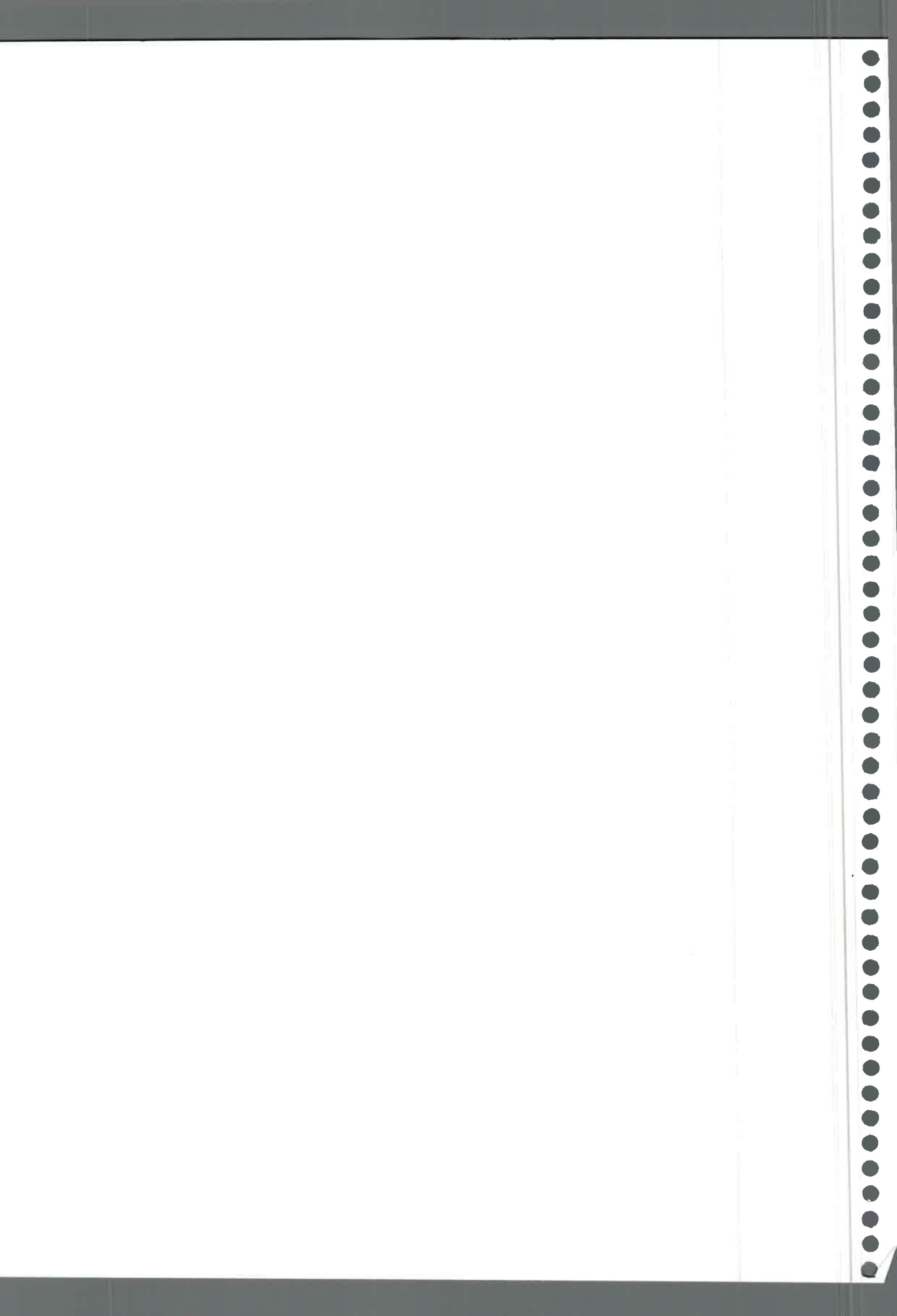


Moreno 46

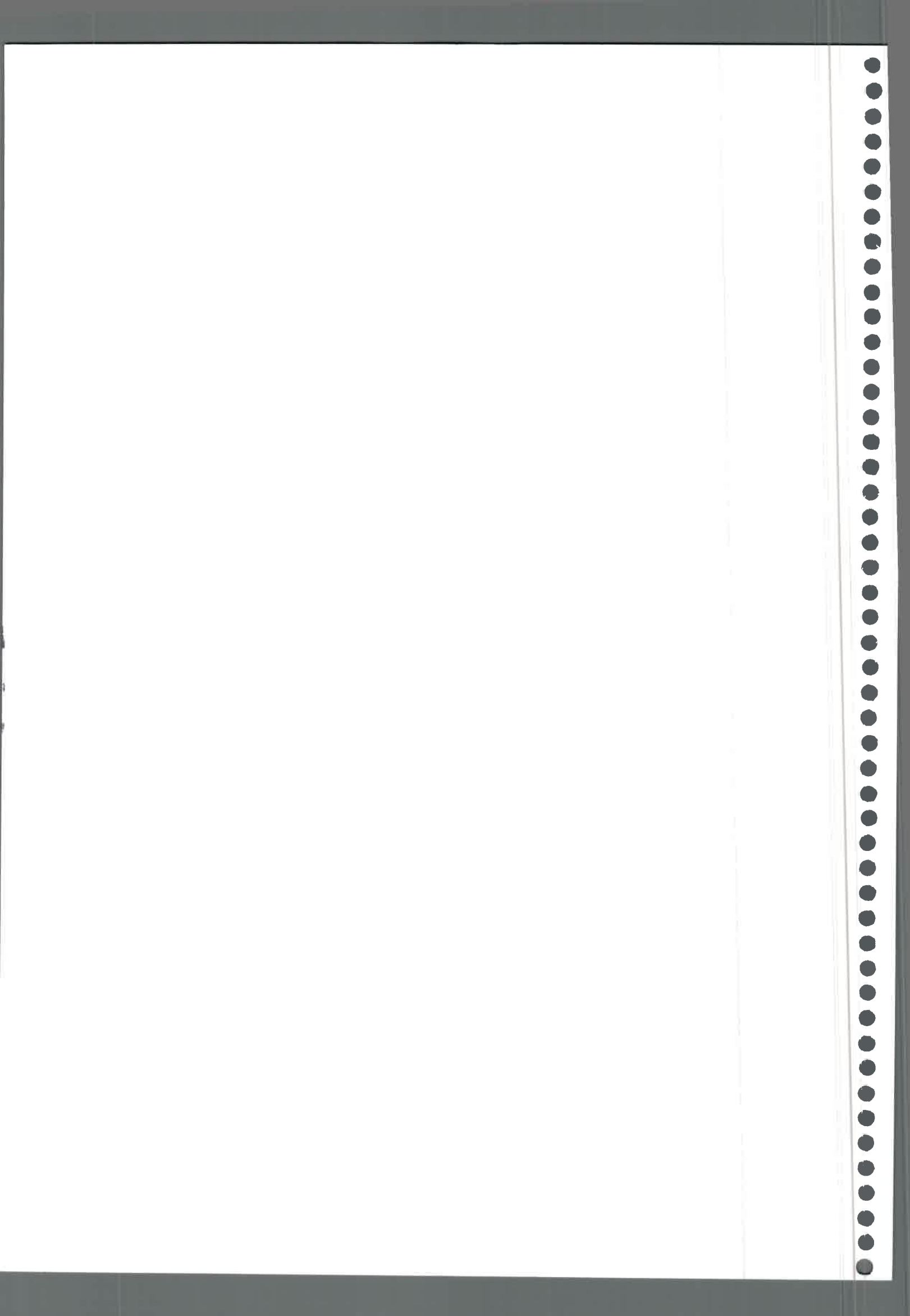




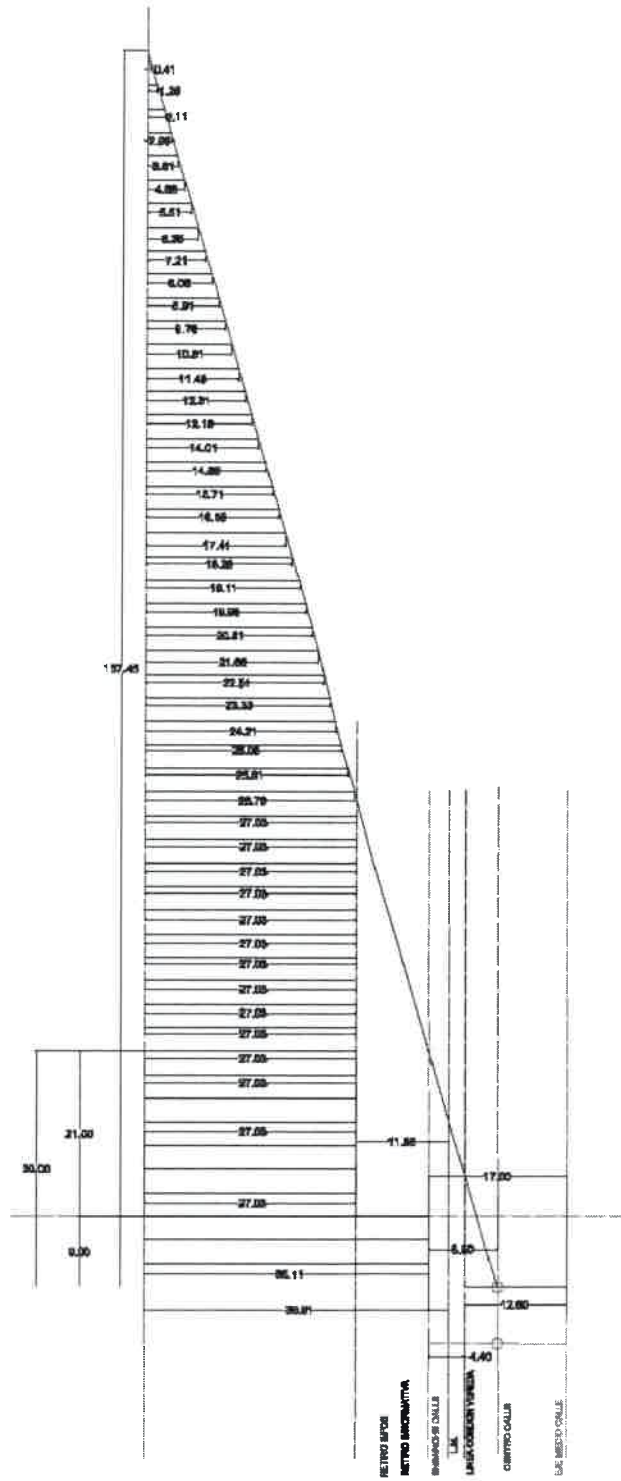


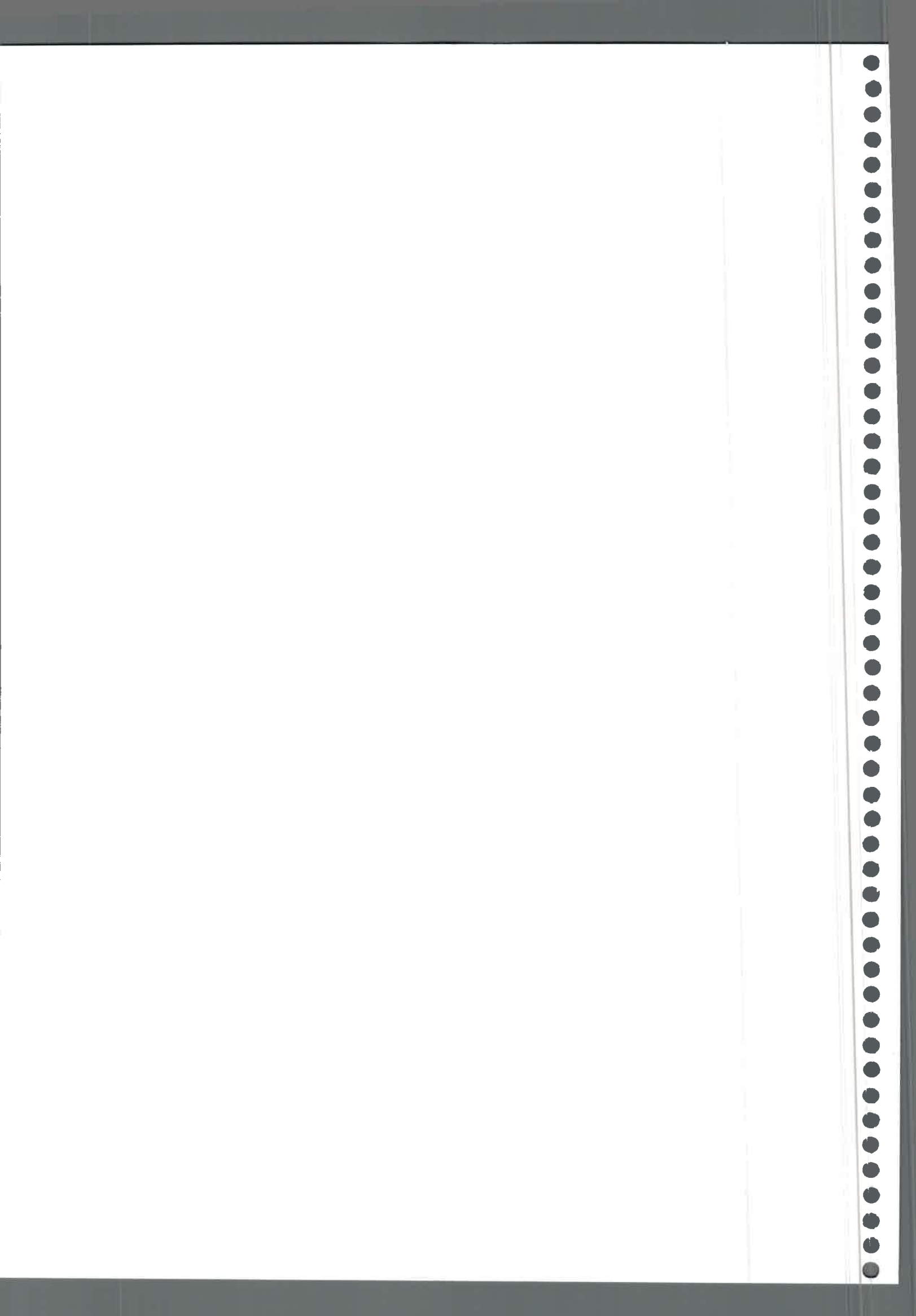




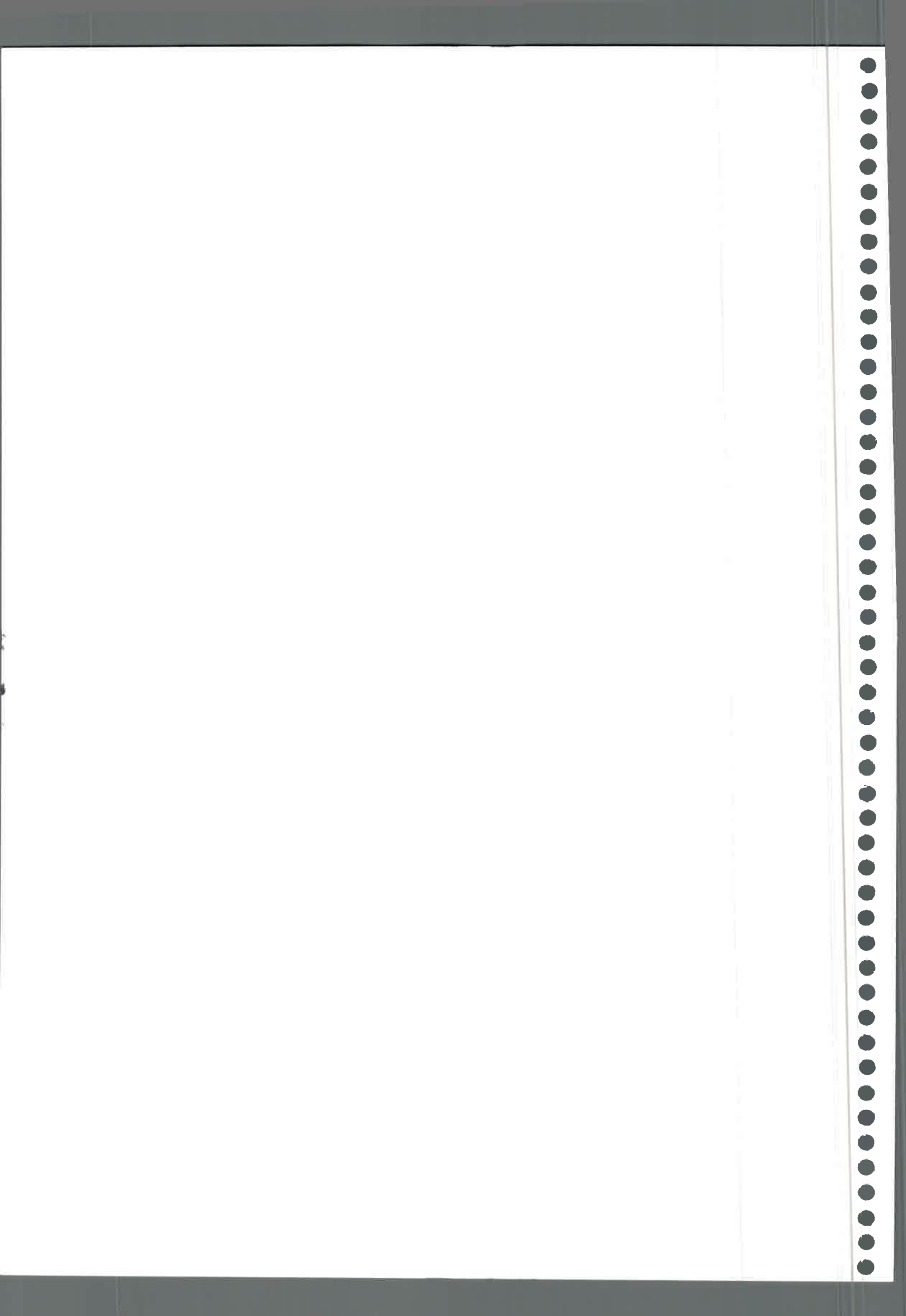


Alvear 1030



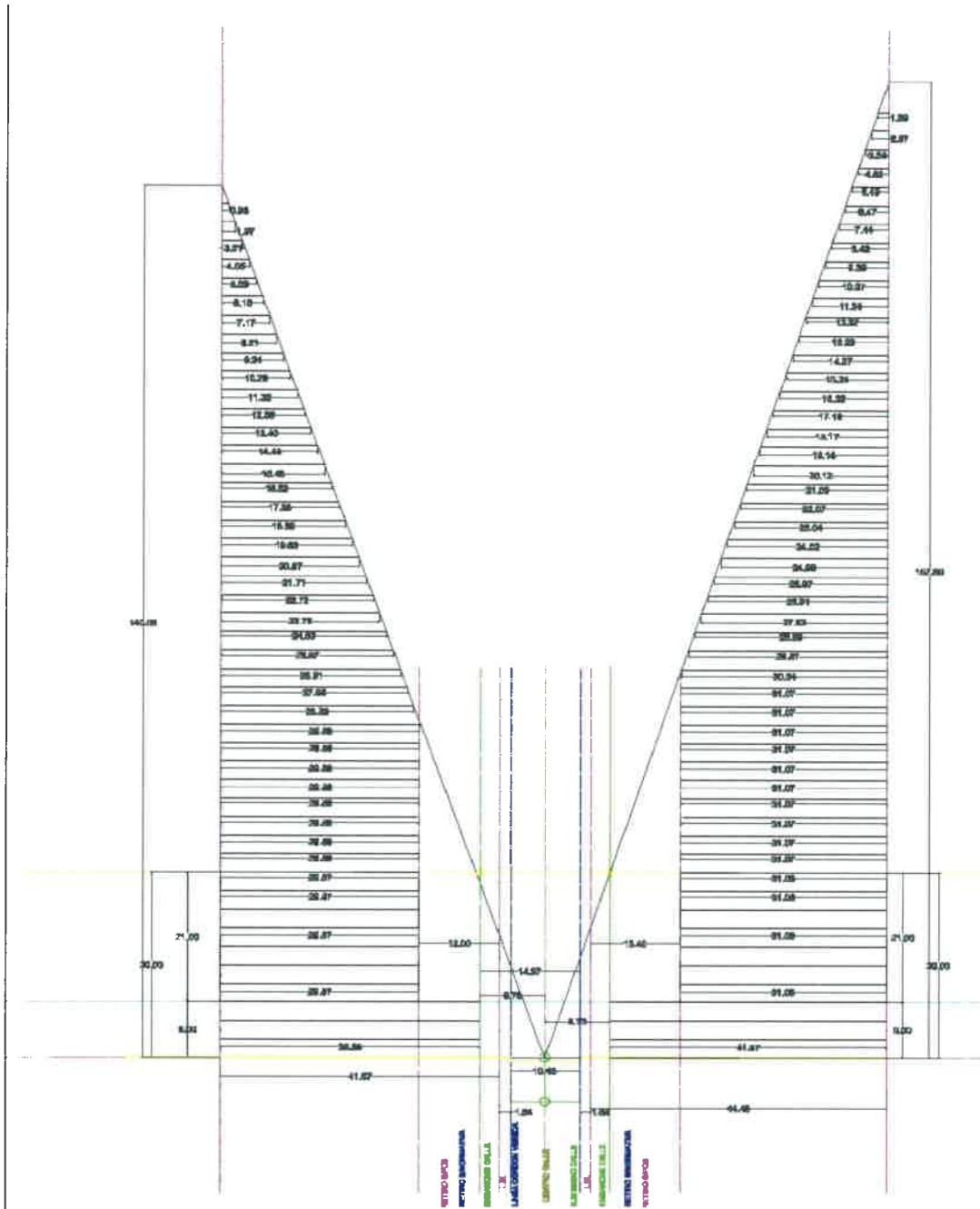


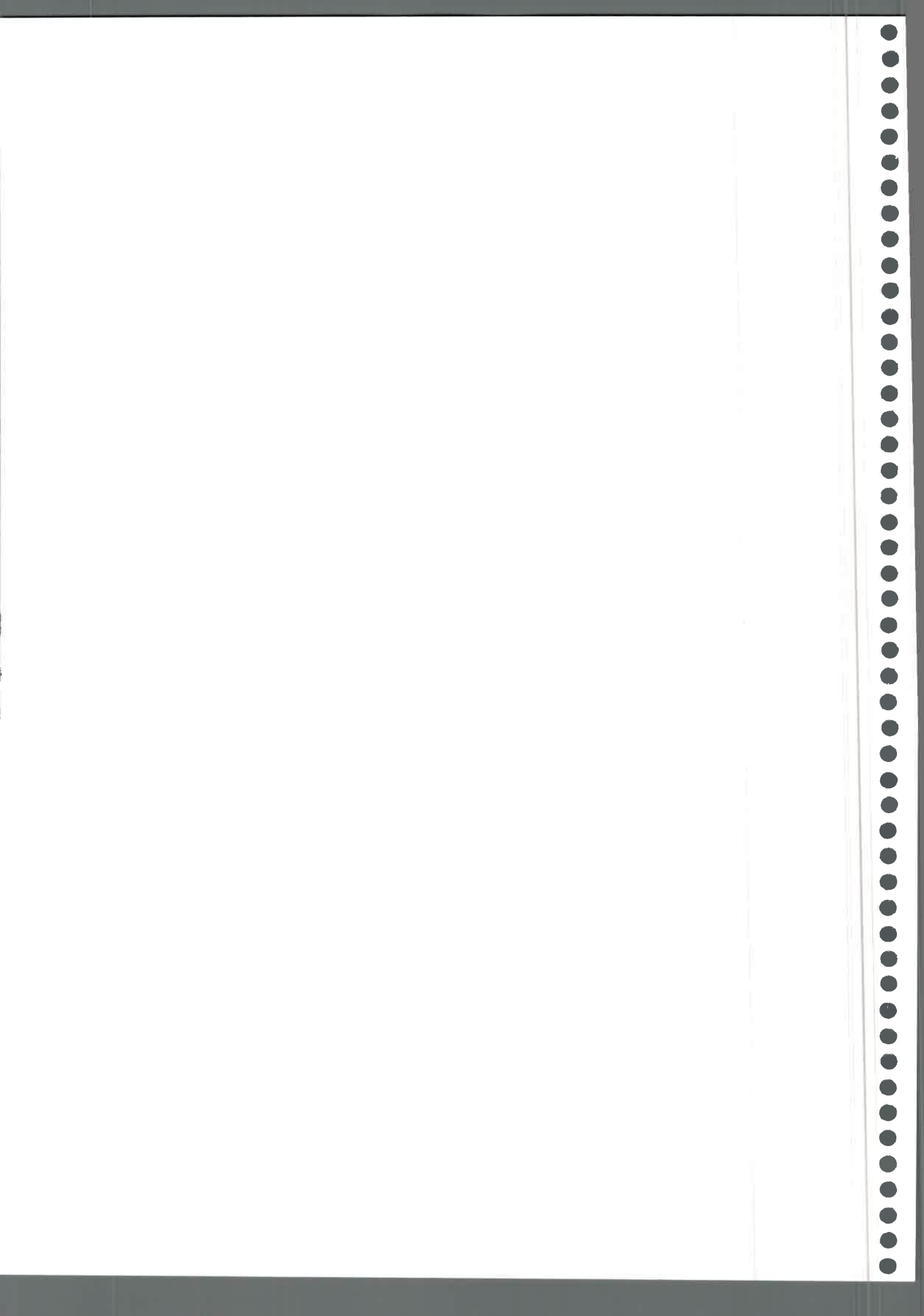




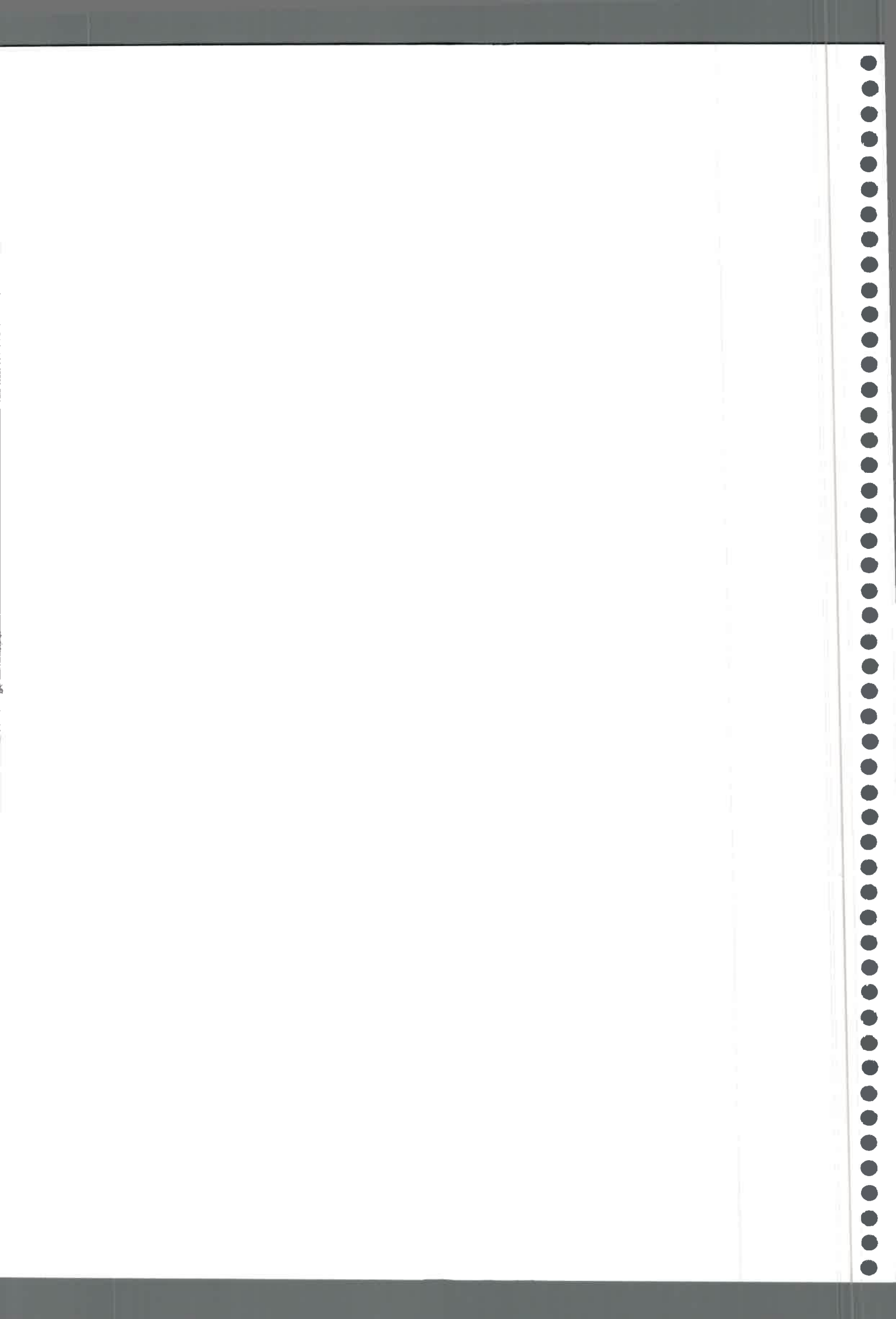
Calles de Ensanche Especial

Alvear 934 – Alvear 935

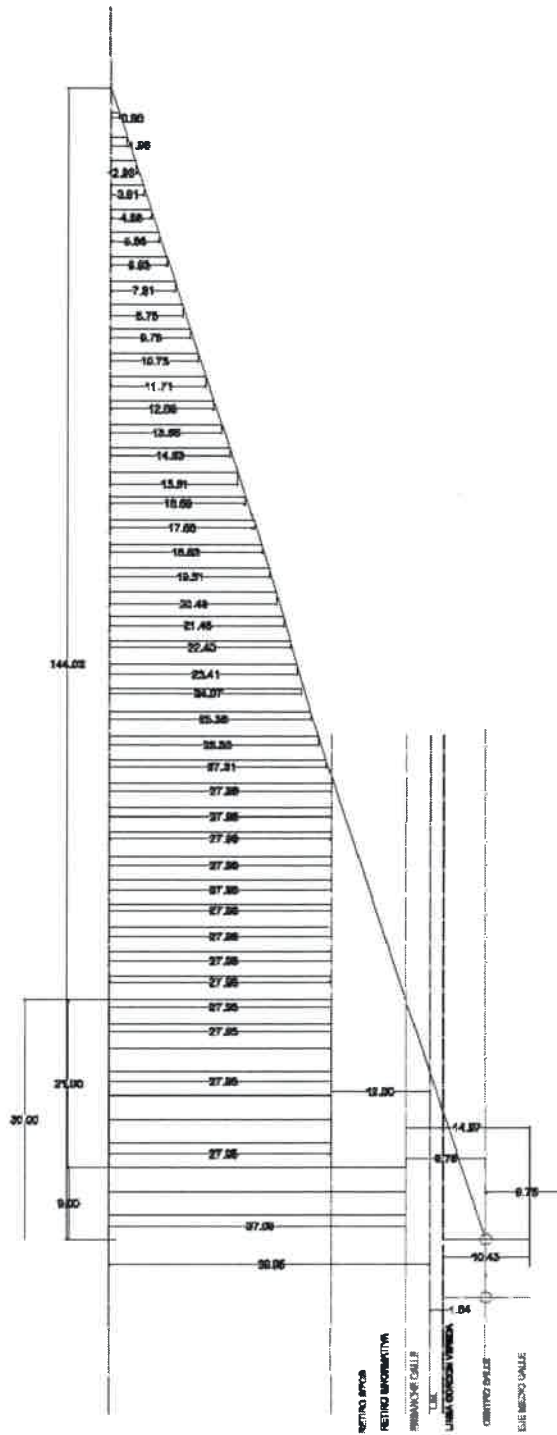


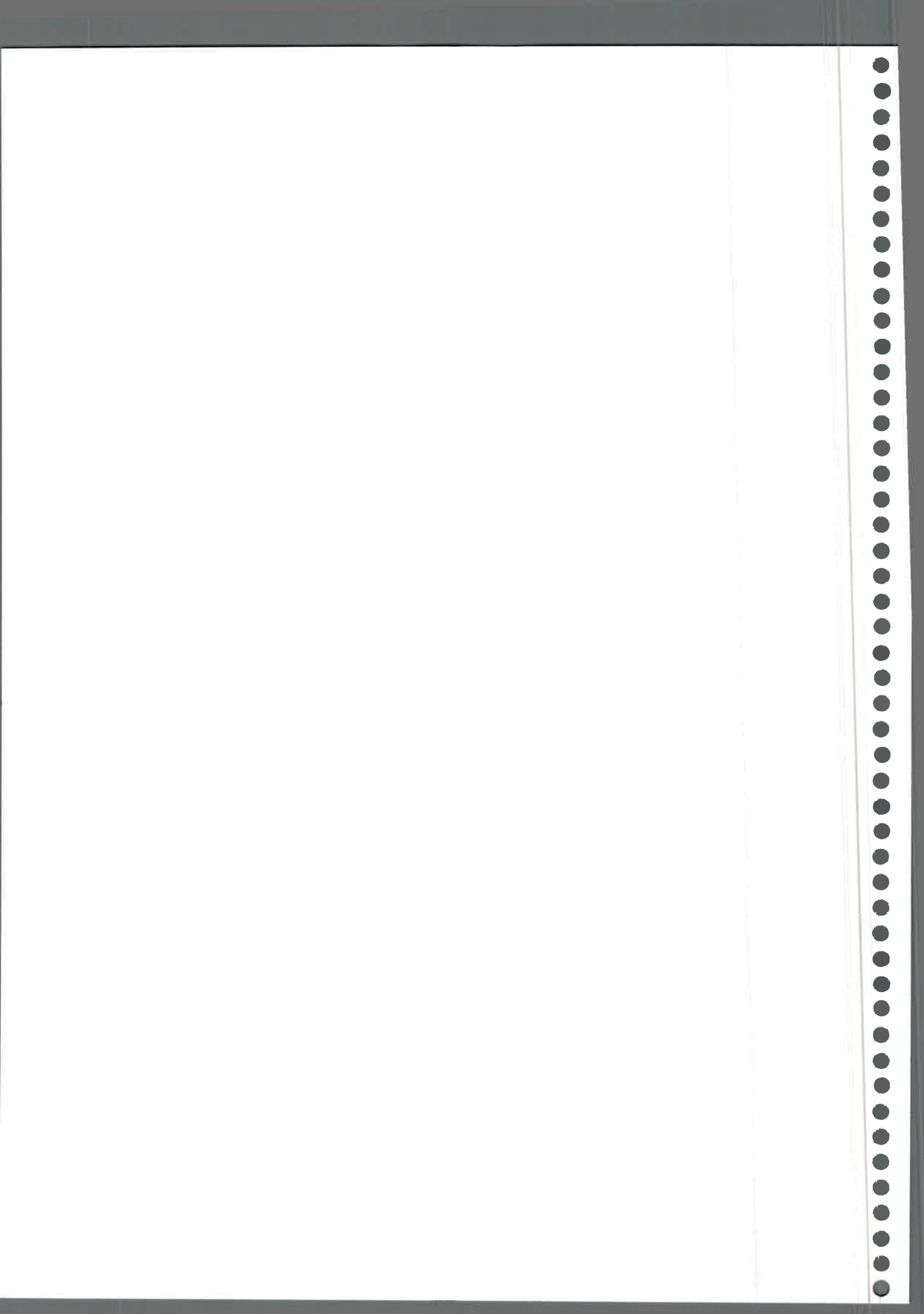






Alvear 960





Análisis de Transferencias de Capacidades Constructivas en la Ciudad de Río Cuarto.

Las calles Terciarias al ser la generalidad y presentar características similares entre sí, se encuentran demostradas en el CD adjunto, al igual que toda la información detallada en el presente trabajo.

El siguiente cuadro es un detalle pormenorizado del cálculo realizado en la cantidad máxima de Oferta de metros aéreos<sup>37</sup>:

Dirección	Basamento	FOS 0,7	N° Pisos FOS	Total FOS	Diagonal	Cocheras	Ancho	Total
25 de Mayo 13	89,07	17,93	8	143,44	120,92	29,69	13,7	5.248,7
25 de Mayo 171	45,03	8,11	8	64,88	8,11	15,01	13,07	1.738,7
25 de Mayo 26	74,01	17,93	8	143,44	120,2	24,67	11,63	4.213,8
25 de Mayo 282	103,44	24,8	10	248	247,67	34,48	13,21	8.369,7
25 de Mayo 285	151,95	36,12	14	505,68	505,58	50,65	9,07	11.009,7
25 de Mayo 43	97,59	25,48	10	254,8	205,89	32,53	9,11	5.382,3
Alberdi 638	80,49	18,46	10	184,6	134,59	26,83	10,6	4.521,0
Alberdi 732	80,58	18,48	10	184,8	127,19	26,86	14,34	6.014,6
Alberdi 952 / 956	89,16	20,48	10	204,8	157,74	29,72	15,8	7.606,4
Alvear 1030	108,33	27,03	18	486,54	434,69	36,11	17,56	18.713,2
Alvear 573	108,33	25,86	11	284,46	245,79	36,11	15,38	10.376,7
Alvear 745	122,07	29,52	12	354,24	327,32	40,69	8,49	7.168,3
Alvear 749 / 751	95,25	23,26	10	232,6	198,72	31,75	10,05	5.611,1
Alvear 749 / 751	113,34	29,29	10	292,9	320,33	37,78	13,45	10.280,5
Alvear 750	119,76	32,25	16	516	596,31	39,92	7,93	10.086,9
Alvear 778	65,67	18,95	12	227,4	192,27	21,89	12,08	6.127,3
Alvear 934 / 936	116,94	29,88	16	478,08	418,66	38,98	8,36	8.800,2
Alvear 935	124,71	31,06	18	559,08	502,78	41,57	7,85	9.640,9
Alvear 946	150,09	37,03	21	777,63	696,59	50,03	13,17	22.051,1
Alvear 960	111,18	27,96	17	475,32	395,72	37,06	11,29	11.507,7
Alvear 960 / 966	117,57	29,46	18	530,28	429,53	39,19	11,17	12.472,1
Alvear 979	54,75	14,68	11	161,48	110,12	18,25	10,45	3.601,1
Bolívar 28	65,79	15,02	8	120,16	97,81	21,93	12,93	3.952,6
Cabrera 624	133,35	30,8	14	431,2	381,48	44,45	10,04	9.944,4
Colón 384	65,31	18,47	12	221,64	190,73	21,77	10,24	5.114,4
Constitución 1084/86/88	82,29	19,23	10	192,3	129,37	27,43	10,52	4.538,2
Constitución 417	89,07	19,84	10	198,4	149,85	29,69	11,35	5.300,6
Constitución 616/618	92,88	21,19	10	211,9	184,79	30,96	11,82	6.152,7
Constitución 917	67,35	15,49	8	123,92	90,87	22,45	10,76	3.277,4
Constitución 923	66,51	15,21	8	121,68	87,51	22,17	10,31	3.071,0
Fotheringham 33	60,06	13,98	8	111,84	72,2	20,02	10,82	2.857,8
Hipólito Irigoyen 560	74,64	18,12	8	144,96	137,52	24,88	7,11	2.716,0
Hipólito Irigoyen 580	68,22	16,62	8	132,96	104,15	22,74	16,89	5.541,1
Mitre 875	113,28	27,18	11	298,98	311,22	37,76	11,1	8.449,8
Mitre 956 / 60	177,12	42,02	17	714,34	682,52	59,04	9,71	15.856,6
Moreno 46	74,88	18,23	8	145,84	143,01	24,96	12,02	4.672,1
Rivadavia 142	113,28	27,18	11	298,98	302,36	37,76	10,13	7.621,6
San Martín 176	150,78	35,9	14	502,6	514,28	50,26	7,76	9.451,1
Sebastián A. Vera 53	93,72	22,6	10	226	208,24	31,24	12,11	6.771,9
Vélez Sarsfield 282	73,44	17,87	8	142,96	126,03	24,48	13,87	5.089,0
<b>Total de Metros Cuadrados</b>								<b>300.920,3</b>

<sup>37</sup> Ver página 57.

U. N. R. C.  
Biblioteca Central



68805

68805

