

Nora CLICHEVSKY

MERCADO DE TIERRAS Y PROBLEMAS URBANOS EN CIUDADES INTERMEDIAS: ¿REPLICA DEL MODELO DE LA GRAN CIUDAD? LOS CASOS DE LA RIOJA Y RESISTENCIA ARGENTINA

RESUMEN

El objetivo de este artículo es explicar el funcionamiento del mercado de tierras en dos ciudades del interior del país con características diferentes desde el punto de vista del medio natural sobre el cual se asientan y la dinámica socio-económica de las mismas en los últimos años: La Rioja, ciudad donde se ha implementado legislación de promoción industrial y localizada en una región árida y Resistencia, centro comercial del noreste argentino, localizada en un área de frecuentes inundaciones.

Los problemas urbanos de ambas ciudades son producto, por un lado, de las escasas inversiones realizadas y, por otro, del funcionamiento del mercado de tierras.

INTRODUCCION

Los objetivos específicos de la investigación que le ha dado origen¹ fueron:

- analizar el papel cumplido por los organismos del Estado encargados de la planificación urbana, en sus aspectos globales y sectoriales, en sus distintos niveles de actuación;
- identificar los actores económicos que intervienen en el mercado de tierras, en cada uno de los centros; definir sus similitudes y diferencias, en términos de su importancia relativa como sector económico y sus peculiares formas de actuación.

El supuesto básico de la investigación que dio origen a este artículo, es que la organización socio-económica define, en su interrelación con el medio natural, el ambiente urbano. El mismo se halla determinado, entre otros aspectos, por la producción de tierra, su comercialización, uso y ocupación.

1 / Este artículo sintetiza la Investigación que, con el mismo título, se realizó entre 1989 y 1990, con subsidio del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas-CONICET-, en el Centro de Estudios Urbanos y Regionales -CEUR-.

El mercado de tierras es el lugar donde interactúan los distintos agentes con diferentes objetivos: los propietarios, las empresas urbanizadoras y comercializadoras, los demandantes reales -es decir, los que necesitan tierra para ocuparla,- y los demandantes especulativos -aquellos que la necesitan al solo efecto de obtener lucros a través de ella-.

El precio de la tierra decide el acceso de la población a la porción del espacio urbano donde podría localizarse: desde un lote legal, con todos los servicios, hasta un lote clandestino, sin los servicios de infraestructura mínimos para considerar a un área como urbana.

En la primera parte de este trabajo, se presenta el caso de la ciudad de La Rioja; en la segunda, el caso de la ciudad de Resistencia y finalmente, se presentan las conclusiones.

I / EL CASO DE LA RIOJA

I.1. LA CIUDAD

I.1.1. Localización y antecedentes históricos

La ciudad de La Rioja se asienta en el sistema del Chaco árido. Su clima es semidesértico a desértico con una distribución pluviométrica de tipo monónico: altas temperaturas medias y el 85% de las precipitaciones de un año concentradas entre noviembre y marzo (Gutman, 1989).

regionales prósperas del noroeste argentino, desde fines del siglo XVIII comienza un largo período de estancamiento, del cual no ha podido recuperarse. Hacia 1885, la ciudad de La Rioja, con alrededor de 5.000 habitantes, rodeada de un terreno desertificado y con las acequias mal cuidadas, se encontraba sin equipamientos. A partir de ese año, con el fin de modernizar la capital, se realizaron una serie de obras; pero las mismas no fueron acompañadas con una transformación del aparato productivo y económico.

El agua era el limitante de la posible expansión urbana; el desierto aledaño cercó paulatinamente la ciudad y, aunque la misma fue objeto de proyectos de envergadura (Gutman, 1989), ellas fueron teniendo lenta concreción: en los primeros años del siglo se instaló el agua corriente y recién en 1931 se inauguró el dique de La Quebrada, que resolvió el aprovisionamiento de agua potable para la ciudad hasta cerca de 1950.

I.1.2. Actividad económica

Existen un conjunto de actividades económicas en la ciudad que poseen claros rasgos de informalidad: baja tasa de asalarización, alta proporción de empleo por cuenta propia y gran cantidad de patrones en pequeños establecimientos. Los servicios gubernamentales han aumentado desmesuradamente, materializado en el crecimiento de la administración pública provincial y municipal, evitando así el desempleo abierto.²

A partir de la sanción de la Ley 22021, en 1979, que promueve la actividad industrial en la provincia, comenzó un proceso de

2 / La estructura del empleo en la ciudad de La Rioja, obedece a las causas que aceleraron el proceso de urbanización que registra la capital en los últimos 20 años, y que tiene como punto de partida la expulsión de población rural, ante las dificultades de subsistencia ofrecidas por el campo.

transformación de su estructura productiva, apoyado en un crecimiento del sector industrial. De hecho, el Producto Bruto Global Industria I-PBGI- se multiplica veinticinco veces, creciendo a una tasa media anual del 91,4% y pasando a representar el 52% del PBG total (entre 1979 y 1987). El fuerte aumento del empleo industrial sólo guardó cierta correlación con el incremento del sector de servicios comunales, sociales y personales (Pérez, 1989).

En el caso de la ocupación, también es claro el proceso de crecimiento registrado entre 1979 y 1985, exactamente a una tasa media anual del 3%³. El sector industrial muestra un claro liderazgo en dicho proceso de crecimiento. En 1979 concentraba el 50,8% de los empleos, mientras que en 1985 dicha proporción asciende al 52,2% (Pérez, 1989). Este proceso de localización industrial es una de las causas del gran crecimiento poblacional, como se muestra más abajo.

Pero en La Rioja se presentan una serie de problemas en relación a la forma que asume la actividad industrial y que provoca:

a) Falta de integración con la economía local y regional. Las actividades industriales localizadas en el parque Industrial no se vinculan con la economía de la provincia ni con las de la ciudad.

b) La localización industrial no ha significado un proceso de industrialización en la ciudad, que se muestra en los altos déficits de servicios y equipamiento, así como los indicadores de pobreza, dado que la nueva población no encuentra fuentes de trabajo en ella.

3 / Tasa resumen correspondiente a la población de 15 a 69 años de edad.

4 / La ciudad ha tenido un rápido crecimiento en las últimas décadas, dado que en 1947 poseía 23.809 habitantes, en 1960, 35.431 y en 1970, 44.428 habitantes.

I.1.3. Población y configuración urbana

Según el último dato censal de 1991, la población de La Rioja es de 104.494 habitantes, mientras que en 1980 poseía una población de 67.043 habitantes.⁴

Hasta 1950, el crecimiento de la población urbana fue absorbido por la densificación y consolidación de la traza colonial. A partir de ese año comienza la expansión urbana con la ocupación de algunos sectores adyacentes por fuera del casco colonial; dicha expansión se acelera desde 1960 sobre tierras periurbanas que cambian su uso rural intensivo (quintas) por el uso residencial urbano. A un 32% de crecimiento demográfico le corresponde un 47% de incremento de superficie urbanizada, valores que evidencian un crecimiento de baja densidad.

De 1960 a 1980 se produce otra duplicación de la superficie urbanizada, que pasa de 694 a 1.462 hectáreas. Las áreas periféricas son las que registran el mayor incremento en relación a su población de 1970. En 1980 se registra una densificación del área consolidada en 1970, y una expansión de baja densidad sobre terrenos periurbanos⁵ en un área con insuficientes equipamientos y servicios.

La mayor extensión de suelo urbano es de uso residencial - en especial, unidades de vivienda de tipo unifamiliar-. Los barrios de viviendas de iniciativa oficial, y constituyen la principal causa de la expansión del suelo urbano desde 1950.

Solamente el área central, que coincide con la traza de la ciudad

5/ En la expansión sobre las áreas periurbanas se observa una atomización de los sectores más periféricos. En 1980 sus 66.826 habitantes se asentaban sobre 1.422 hectáreas de suelo urbanizado, que constituían sólo el 8,2% del extenso ejido de la ciudad. En sus adyacencias se encontraban tierras dedicadas a un uso rural periurbano, y a la

explotación extensiva e intensiva. La mitad del ejido (8.557 ha) eran tierras vacantes conformadas por la sierra de Velasco, faldas y niveles de aterrazamiento y lecho de ríos. Extensos sectores de esa área aún son de gran valor paisajístico y están sin explotar (Gutman, 1989).

colonial, contaba en 1980 con todas o la mayoría de las redes de infraestructura (agua corriente, desagüe cloacal y pluvial, electricidad y teléfonos).

La red de agua corriente es la que más ha acompañado en su crecimiento el ritmo de expansión de la ciudad, puesto que en 1988, según la Dirección Provincial de Servicios Sanitarios -DIPROSS-, la red abastecía al 90% de agua legal o clandestinamente conectada. Pero la deficiencia y obsolescencia de la misma constituía el principal déficit de la infraestructura. En algunos barrios se había extendido la red, a través de un programa provincial, el Plan Agua, destinado a la población de bajos ingresos, que realizaba las obras con precariedad -cañería de plástico, por ejemplo-. La red de desagüe cloacal era en 1988 mucho menos extensa que la de agua, y sus 3.200 conexiones significaban un cubrimiento de sólo el 15% de las viviendas.

Los desagües pluviales eran, en ese año, prácticamente inexistentes y el escurrimiento de las aguas superficiales se producía libremente, salvo en dos puntos de la ciudad donde fueron entubados. Esta situación ocasionaba problemas de erosión en los bordes del terreno urbanizado en las épocas de las grandes lluvias.

Los servicios asistenciales que funcionaban a escala urbana y provincial, dejaban sin cubrir la atención de algunos sectores de la ciudad. En los sectores periféricos de la ciudad los indicadores de la pobreza localizan el mayor número de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas -NBI-.

Para toda la ciudad, sobre un total de 13.768 hogares, se registraron 2.379 hogares con NBI, que representaban el 17,3% en 1980. Del total de los 24.675 hogares de la ciudad en 1991, el 11,75% posee niveles críticos de hacinamiento -es decir, que tienen más de tres personas por cuarto- según el último Censo Nacional de Población y Vivienda.

1.2. EL MERCADO DE TIERRAS

1.2.1. La política del Estado

A pesar de la existencia de la Oficina de Desarrollo Urbano -ODU-, encargada específicamente de regular el crecimiento de la capital, no se ejerce desde el municipio un control centralizado sobre la ciudad. La ODU es una oficina poco jerarquizada y legalmente carece de instrumentos necesarios para operar. El viejo Plan Regulador sancionado por el Concejo deliberante en 1972 no se aplica por estar obsoleto y el último Plan de Ordenamiento Urbano elaborado en 1981, no ha sido sancionado debido a una serie de críticas formuladas por los técnicos municipales, como se menciona más abajo. Por lo tanto, la acción de la ODU es mínima y burocrática, a pesar de los esfuerzos personales que pueda realizar su dirección.⁶

Es interesante destacar la situación de La Rioja en relación a los instrumentos de planificación urbana. La ciudad tuvo tres Planes Reguladores; el primero data de 1969, es decir casi 10 años más tarde de haber comenzado el gran crecimiento de la superficie urbanizada. Este primer Plan fue puesto en vigencia en 1972. En ese mismo año, desde el Consejo Federal de Inversiones -CFI- se

6/ Esta se esfuerza para mantener contactos formales e informales con otros organismos gubernamentales como Agua y Energía y el Instituto Provincial de la Vivienda.

formuló un nuevo plan denominado Plan-Acción, que no llegó a sancionarse.

En 1981 se contrató, a través de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, a una consultora cordobesa para la realización del Plan de Ordenamiento Urbano; el mismo se realizó sin un diagnóstico detallado de la situación de la ciudad; y formuló zonificaciones muy segmentadas, que, según los funcionarios municipales es de muy difícil aplicación.

En relación a los reglamentos de loteos, en 1990 se hallaba aún vigente la Ordenanza 795 del año 1964, que permite loteamientos sin infraestructura de agua y desagüe cloacal. La mayoría de los loteos se aprueban según las particularidades de cada uno de ellos, sin cumplir en muchas oportunidades con dicha Ordenanza, en especial los realizados por los organismos provinciales y nacionales.

En 1990, la Dirección de Catastro elaboró una nueva ordenanza que contempla diferentes formas de subdivisiones y urbanizaciones, con distintas obligaciones de provisión de infraestructura según el tipo de loteo y la magnitud del mismo, pero aún no ha sido aprobada.

El Catastro Provincial comenzó su organización tempranamente, no sólo para la administración y cobro de impuestos, sino también porque constituía una herramienta indispensable para regular la distribución del agua. Pero recién en 1975 fue levantado el Catastro Integral Urbano; posee escasa actualización, lo que constituye su mayor déficit; agudizado por la fuerte expansión de la ciudad. El otro grave problema del mismo está constituido por la ausencia de títulos de propiedad perfectos: como se muestra más adelante, alrededor del 70% de los lotes no poseen título de propiedad.

El Catastro Municipal depende totalmente de la información de su par provincial, según lo determina la Ley de Catastro Provincial en vigencia. La falta de recursos financieros y técnicos propios para realizar actualizaciones, y la dinámica de las ocupaciones

espontáneas de terrenos con asentamientos precarios, definen las escasas funciones de la Oficina de Catastro Municipal.

I.2.2. El funcionamiento del mercado de tierras

El hecho que las tierras rurales -que luego se convertirán en urbanas- hayan sido dadas por las mercedes reales a particulares en la época de la colonia, ha determinado una problemática particular del suelo y, por lo tanto, del funcionamiento del mercado de tierras.

La mayoría de la tierra urbana de La Rioja no posee saneamiento de títulos. Actualmente, existe alrededor del 70% de lotes con problemas aún no resueltos acerca de la propiedad; ello es debido a que, a partir de la cuadrícula original del centro urbano, la expansión se ha realizado por procesos muy diferentes a otras ciudades argentinas.

El impacto que ha tenido la producción de la ciudad a través de operatorias oficiales, en especial a través del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo-IPVU-, con financiamiento del Fondo Nacional de la Vivienda-FONAVI- y del Banco Hipotecario Nacional-BHN-, ha sido enorme; este proceso data desde los primeros conjuntos realizados por el Estado en la década del cuarenta.

I.2.2.1. La producción de tierra

La producción de la tierra ha sido, pues, muy particular. Ello se debe, asimismo, al proceso de crecimiento poblacional, principalmente en las últimas décadas.

El Estado ha sido el gran productor de tierra y es aún hoy un propietario importante. Cabe mencionar algunos aspectos históricos. Por Ley Provincial, todo terreno del ejido que no tenga su título inscrito se presume como propiedad municipal. Es decir, que el municipio es un importante propietario; sobre sus tierras se han localizado gran cantidad de población de bajos recursos, algunos desde hace décadas.

Para alcanzar la propiedad de la tierra, los “derechosos”, es decir los ocupantes de hecho del terreno que alegan propiedad, pueden iniciar un juicio posesorio, pero muchas veces los ocupantes de escasos recursos no pueden solventarlo. En esos casos piden a la municipalidad el comodato, que les sirve para solicitar los servicios urbanos. Por otra parte, el municipio ha iniciado una serie de trabajos de saneamiento de títulos a las familias que habitaban una parcela desde hace varios años.

Otra forma de producción de tierra por parte del Estado es a través de la construcción de los conjuntos de vivienda, que en la última década ha sido muy importante. La provincia ha expropiado tierra para realizar los mismos.

El sector privado produce tierra a través de entidades intermedias -cooperativas, gremios, etc.- que realizan un proyecto de subdivisión y construcción. En general, consiguen un crédito a través de una operatoria estatal, sea a través del FONAVI o del BHN. Tanto la producción que realiza directamente el Estado como las entidades intermedias, se realiza sin considerar la normativa municipal respecto a las urbanizaciones.

Por lo tanto, muchas de ellas adolecen de fallas desde el punto de vista del trazado urbano y no consideran la idiosincracia cultural de la población ni las características naturales y climáticas: en algunos casos, los lotes sobre los cuales se asientan las viviendas son de 120 a 200 metros cuadrados, y los anchos de las calles son de 10 metros, con lo cual es difícil acondicionarlas con vegetación. Es así que la mayoría de los loteos realizados a través de las operatorias estatales o por asociaciones intermedias con apoyo estatal adolecen de problemas de diseño, dimensiones e infraestructura, como se ha descrito anteriormente.

La localización de los mismos se ha realizado sin ningún tipo de planificación integral de la ciudad; en muchas ocasiones se han localizado en áreas alejadas del centro urbano, aumentando los costos de desplazamiento e infraestructura. Los que han sido beneficiados son los propietarios de las tierras intermedias, pues las mismas se han valorizado, como ocurre en las áreas urbanas

donde el mercado de tierras funciona con escasos controles.

Los grandes loteos privados no han existido en La Rioja: los mayores son sólo de alrededor de tres hectáreas. Interesa mencionar, sin embargo, que los grandes propietarios de tierra de la periferia urbana definen parte de las tendencias de crecimiento de la ciudad. Por ejemplo, existen tierras al oeste del área urbana que podrían ser desarrolladas para usos urbanos debido al clima que poseen -hasta 3 grados menos que en el centro urbano- pero los propietarios decidieron no vender dichas parcelas. Las tendencias de crecimiento serán hacia el sur, a partir de la donación de 3.000 hectáreas que el Ejército ha hecho, a fines de 1990, a la Provincia de La Rioja.

Es importante destacar que no ha habido una influencia entre la localización del parque industrial y los procesos de loteamiento; no se han producido loteos a partir de las expectativas de localización industrial ni hay presión ante la municipalidad para la aprobación de grandes loteos. Sólo se realizan subdivisiones de tierras intersticiales.

1.2.2.2. La comercialización

La comercialización de la tierra se ha efectuado de manera muy diferente a la de otras ciudades argentinas. No se han realizado remates, ni grandes anuncios en los diarios ni ventas de loteos a mensualidades, destinados a la población de bajos ingresos. Hasta hace alrededor de diez años, ni siquiera se anunciaba en los diarios; las ventas de los pocos loteos existentes se realizaban de manera más informal.

En 1990, los precios eran muy altos en relación a los de otras ciudades argentinas. Las tierras que se comercializan están localizadas intersticialmente dentro de áreas ya urbanizadas, o hacia el oeste, donde aún existen terrenos de superficie importante -más de mil metros cuadrados- los cuales se venden entre 5 y 10 mil dólares, es decir, entre 5 y 10 dólares el metro cuadrado, para construcción de viviendas individuales destinadas a sectores de medios y altos ingresos.

En la zona central de la ciudad, los precios de la tierra son muy altos, ofertándose lotes de 250 m² a 15.000 dólares, es decir, a 60 dólares el metro cuadrado, según anuncios en los diarios y entrevistas a inmobiliarias locales.

En general se comercializa poca tierra, pues existe mayor oferta de viviendas terminadas, ya sea de operatorias estatales o privadas. En estos últimos años ha habido oferta de departamentos en el centro urbano.

El mercado de alquileres es, indudablemente, el más dinámico desde la radicación de industrias; el mismo posee una demanda sostenida; la oferta existente se localiza preferentemente en los barrios, ya que en el centro hay muy poca disponibilidad de viviendas en el mercado de alquiler.

Tanto los precios de compra de tierra y vivienda, como de alquiler, superan ampliamente los costos de otras ciudades argentinas, y según entrevistas realizadas, los precios de venta de casas pueden llegar al doble que en la ciudad de Córdoba, tercera ciudad del país en importancia.

I.2.2.3. Los agentes

Los actores que intervienen en el mercado de tierras son los propietarios particulares y las empresas especializadas. Los propietarios rurales, asimismo, han realizado loteos urbanos. La tierra se comercializa principalmente a través de los agentes inmobiliarios.

Sólo cuatro agentes poseen un local instalado; existen algunos que realizan ciertas transacciones inmobiliarias pero que no es su actividad principal. No existe una Cámara Inmobiliaria, debido al escaso movimiento existente en el sector y a los agentes, que actúan de manera independiente y no articulados entre sí. Aun no se visualiza como profesional esta actividad. Sólo un agente se halla vinculado a agentes de la capital federal y opera en otras ciudades argentinas, como Córdoba. El mismo pertenece, también, a entidades inmobiliarias nacionales.

I.3. Notas finales

La Rioja posee problemas urbanos derivados de la localización de la ciudad en un área árida, en la cual es difícil lograr la expansión en áreas donde se pueda abastecer de agua potable; las inversiones en infraestructura han sido muy bajas en relación a las necesidades, situación agravada por la forma en que se ha incorporado tierra al área urbana.

Tanto el Estado, que ha producido una cantidad importante de suelo, como los agentes privados, han realizado sus acciones según sus intereses, sin seguir un plan de ordenamiento urbano, aunque se han realizado varios planes para la ciudad. También es de destacar que la ciudad de La Rioja posee aún una gran cantidad de tierras no regularizadas dominiamente, debido a la situación particular de las tierras que el Estado poseía y los agentes privados reclaman.

Por otra parte, la política de promoción industrial no ha significado un desarrollo de la ciudad en términos de empleo e ingresos y, por lo tanto, la población, que ha crecido con un gran dinamismo, no ha encontrado posibilidades de acceder a la tierra urbana con aceptables condiciones urbanas.

En cuanto a los sectores interesados por el mercado inmobiliario, se está en presencia de agentes aún no articulados entre sí, de escasa importancia económica relativa al sector inmobiliario que trabaja en otras ciudades del país, e incluso en Resistencia, como se muestra más abajo.

II/ EL CASO DE RESISTENCIA

II.1. LA CIUDAD

II.1.1. Localización y antecedentes históricos

Resistencia es la capital de la Provincia del Chaco; fue fundada el 2 de febrero de 1878, en el ángulo que forma la desembocadura del Río Negro en el río Paraná. La ciudad se halla situada

mayoritariamente en la terraza de inundación que conforman ambos ríos en su confluencia; en una zona surcada por lagunas semilunares y meandros abandonados del Río Negro al norte; y cruzada por la cuenca del arroyo Arazá al sur de la ciudad.

Originalmente, el sistema lacustre regulaba los caudales, pero como las zonas aledañas fueron ocupadas sin ningún tipo de planificación, ni previsión de obras de infraestructura, al producirse lluvias de cierta magnitud ambos sistemas tienden a recuperar su función original, provocando inundaciones de magnitud en áreas urbanizadas.

Para la constitución de la ciudad, se enajenaron tierras fiscales, otorgadas a particulares -sin obligación de colonizar- a un promedio de 40.000 ha cada una⁷

La ubicación geográfica de la ciudad explica dos de los factores de su desarrollo (Pírez, 1989):

- centro receptor y distribuidor de productos regionales. Es el único contacto terrestre del noreste argentino;

- presencia de un fenómeno recurrente de inundaciones focalizadas en Resistencia, así como en otras áreas urbanas de la región: Formosa, Clorinda y Goya.

Si bien la ciudad fue fundada en la zona más alta, el proceso de crecimiento se llevó a cabo hacia las riberas, en especial de los sectores de menores ingresos, en tierras fiscales o privadas, no reclamadas por sus dueños, e inundables. Por las alturas de las aguas de los ríos Paraná y Negro, la prefectura zonal declara

7 / La entrega de 1.800.000 ha a la empresa inglesa La Forestal, cubrió el proceso inicial de ocupación del territorio.

“etapa de evacuación” cuando en el hidrómetro de Puerto Barranqueras, marca 6 metros. En promedio, ello ocurre 15 días al año.⁸

Las inundaciones de 1982 y 1983 se produjeron por la confluencia de varios factores: grandes lluvias en el área metropolitana, crecidas en los ríos interiores y gran altura en la base del Paraná. En esta última década se han sucedido inundaciones, aunque de menor gravedad; aún no se han realizado las defensas necesarias para evitar las mismas.

II.1.2. Actividad económica

La población ocupada se concentra en las actividades de servicios comunales y personales (alrededor del 50% de la población empleada), vinculados mayoritariamente al sector público; comercio, restaurantes y hoteles (alrededor del 23% de la población empleada); la industria manufacturera concentra aproximadamente sólo el 9 % de la población que trabaja.

En relación a los estratos ocupacionales, algo menos de las tres cuartas partes de la Población Económicamente Activa -PEA- integra el estrato ocupacional medio. Esta proporción es mayor en el sector público que en el privado. En su conjunto el estrato bajo representa el 20,88% de la PEA.

Además de existir un importante sector vinculado a las actividades urbanas (grandes comerciantes fundamentalmente y en menor número empresarios industriales y financieros), se localizan un número considerable de propietarios rurales que

8 / Las inundaciones en Resistencia se producen también por otras causas: por crecientes del Paraná que al elevar su nivel ingresa a la zona urbana por la costa del riacho Barranqueras y por el Río Negro, generando en éste una contracorriente; y por lluvias en el interior de la Provincia del Chaco, que escurren por ríos interiores como es el caso del Negro.

realizan parte de sus actividades fuera de la ciudad, pero establecen en ella su vivienda. Existe una gran concentración del ingreso: el 20 % de la población concentra el 50 % del ingreso, mientras que el resto -80 % de la población- percibe el otro 50 % del mismo. Es decir, que existe una gran diferenciación socio-económica de la población del Gran Resistencia.

En cuanto a los problemas de empleo, según la Encuesta Permanente de Hogares - EPH-, en los diez últimos años se ha incrementado el desempleo. En 1978 era del 2,2 %; en 1980, se mantenía en el orden del 2,5 % y en 1988 había aumentado a 9,6 %.

II.1.3. La población y la configuración urbana

La población de la ciudad de Resistencia en 1991 era de 228.199 habitantes, mientras que en el Área Metropolitana del Gran Resistencia, la población era de 291.083 habitantes, según el último Censo Nacional de Población y Vivienda, de mayo de 1991.

El crecimiento de población en el Gran Resistencia evidencia tres períodos:

1. Hasta 1920, es el de un centro urbano reducido que presta servicios a un área de baja densidad rural, de lento crecimiento.
2. Hasta aproximadamente 1947-60 coincide con el auge del proceso de colonización; el mismo se produjo por la apertura de la planicie centro-chaqueña al cultivo algodónero y su incorporación al hinterland de Resistencia y al Puerto de Barranqueras.
3. Desde 1960, se genera una nueva corriente migratoria, como consecuencia del descenso de la actividad rural en las zonas aledañas al área urbana.

La ciudad de Resistencia ha crecido en los últimos años, fundamentalmente en su corona exterior, en tierras anteriormente periféricas y no urbanizadas. Esta expansión supuso una

constante incorporación de importantes extensiones de tierra rural a la trama urbana que, salvo excepciones, no fue planificada. No se previó el costo de provisión de servicios, ni la construcción de equipamientos e infraestructura básica. Tampoco se tuvo en cuenta el nivel de riesgo frente a las inundaciones, hasta que éstas se produjeron y buena parte de la población de los barrios periféricos debió ser evacuada.

Junto al casco urbano consolidado, se ha ido expandiendo en las últimas dos décadas una corona exterior donde se asientan los sectores de menores recursos. Es allí donde alcanzan niveles críticos los déficits urbanos y las mayores carencias económicas y sociales. Mientras tanto, en el sector céntrico, donde existe infraestructura, equipamiento y servicios que satisfacen medianamente las necesidades de agua, luz, transporte, desagües cloacales y desagües pluviales, se ubican preferencialmente los sectores medio-altos y altos de la ciudad.

La población de menores recursos, a raíz de la escasez de tierra urbana acondicionada para su ocupación reproduce un tipo de expansión sumamente dispersa y de baja densidad, que acarrea a largo plazo la agudización de los problemas de provisión de servicios, trazado y mantenimiento de calles y defensa contra las inundaciones.

La situación habitacional es muy precaria. Según datos proporcionados por la Secretaría de Vivienda y Calidad Ambiental -SVCA- de la Nación, de las 40.342 unidades que componían el parque habitacional de Resistencia en 1980, más del 40% eran deficitarias. Esta situación ha ido empeorando en la última década. Mientras que la población aumentó a un ritmo de más de 10.000 personas por año desde 1980 hasta la actualidad, la construcción de viviendas no llegó a las 3.500 unidades necesarias anualmente para satisfacerlas. Los planes FONAVI completaron sólo 6.008 unidades entre 1980 y 1986 y la construcción en general entró a partir de 1982 en una fuerte recesión. Según la Municipalidad de Resistencia, en el año 1987, el déficit de vivienda era de 17.581 unidades. Es de

destacar que, para esta ciudad, aún no han sido procesados los datos del último Censo de 1991.

El sistema de provisión de agua potable se encuentra funcionando al 100% de su capacidad, sin posibilidad de reserva y sin dar abasto a la demanda. El sistema de provisión depende directamente de la Provincia del Chaco a través de la empresa Saneamiento Metropolitano Empresa del Estado Provincial -SAMEEP-.

La Municipalidad de Resistencia sólo interviene en el tema del agua a través de su Departamento de Riego y Reparto de Agua -DRRA- con el que provee regularmente a cisternas ubicadas en distintos puntos de la ciudad. El abastecimiento alcanza unos 44.000 litros diarios y un alto porcentaje de pobladores hace uso del mismo mediante canillas públicas.

Los desagües cloacales dependen también de SAMEEP y, al igual que la provisión de agua potable, genera numerosos reclamos y problemas relativos a la contaminación. La situación de la salud pública es grave. La tasa de mortalidad infantil es una de las mayores correspondientes a un área urbana en el país.

El sistema educativo es también muy deficitario, sobre todo en los barrios marginales y en los nuevos asentamientos y complejos habitacionales, donde las instalaciones son insuficientes o no existen y la población debe recurrir a escuelas en otros barrios. Un problema paralelo es la destrucción de instalaciones, o su deterioro, a raíz de las inundaciones. El analfabetismo no se ha podido solucionar en la provincia del Chaco, y tampoco en la ciudad de Resistencia. En los últimos años el número de analfabetos se ha ido incrementando.

II.2. El mercado de tierras

II.2.1. Las políticas del Estado

El antecedente más importante sobre producción de la tierra urbana de propietarios privados entra en vigencia en 1969; es el

Reglamento de Loteos, Resolución 1.703, dado que la legislación anterior, de 1966, era insuficiente para controlar el rápido y descontrolado crecimiento urbano.

En cuanto a instrumentos de planificación urbana, existen antecedentes desde los primeros años de la década del setenta: en 1973 la Universidad elabora un Plan de Desarrollo, y en 1977, se elabora otro documento en el mismo sentido (Programa CONHABIT, 1977) pero ambos planes no se implementan, aunque algunas de las recomendaciones son utilizadas por los técnicos municipales.

Actualmente se halla en vigencia el Código de Planeamiento, por Ordenanza 523 diciembre de 1979. En él se define como urbanización la subdivisión de tierra que implique la apertura de calles; y los loteos, las subdivisiones que se realizan en urbanizaciones existentes.

Las manzanas deben poseer entre 10.000 y 15.000 metros cuadrados, y sus lados entre 150 metros y 50 metros.

Los propietarios tienen que ceder el 12% de sus tierras al municipio; los lotes deben poseer conexión de agua corriente, desagües pluviales y energía eléctrica, así como certificación de dominio expedido por la Dirección de Catastro de la Provincia del Chaco.

Existen normas de subdivisión diferentes, según la localización de los terrenos en la ciudad. En el área centro, los terrenos deben poseer 20 metros de frente como mínimo y 800 m²; en los centros vecinales, los lotes deben poseer 12 metros de frente y 360 m².

En las áreas residenciales de alta densidad, los terrenos deben poseer 25 metros de frente y 750 m² de superficie; en la residencial de densidad media, 15 metros de frente y 375 m² de superficie; en la residencial de baja densidad se distinguen las que poseen infraestructura completa, con lotes de 12 metros de frente y 300 m² de superficie y las áreas sin infraestructura completa, con 10 metros de frente y 250 m².

En cuanto a la producción de tierra realizada por el Estado, la acción más destacable, por su magnitud, es el otorgamiento y préstamo anárquico de tierras que realizó el municipio en el momento de las grandes inundaciones de 1982 y 1983; ello ha generado una situación caótica, con numerosos juicios de propietarios y ha contribuido a la actual escasez del recurso, sin haber solucionado las necesidades existentes.

Por otra parte, el Ejército posee el 33% del suelo ejidal, abarcando todo el suroeste y limitando el crecimiento de la ciudad en ese sentido. La política de asignación y manejo de tierras fiscales se realizó fundamentalmente a través de los concejales, con escaso o nulo control técnico-administrativo (Pírez, 1989).⁹

II.2.2. El catastro municipal

Aunque administrativamente el Catastro es una de las Direcciones Generales de la Secretaría de Obras Públicas, junto con las Direcciones Generales de Obras, Planeamiento Urbano e Infraestructura, responde a criterios fiscalistas.

El registro actual tiene su origen en un relevamiento que se llevara a cabo durante los años 1978 y 1979. Con posterioridad, en 1983, y sobre la base de la participación de estudiantes de Arquitectura de la Universidad Nacional del Noreste, se elaboró un plano de valores para 1984. Ese registro no se volvió a modificar, salvo por medio de la aplicación de coeficientes para su actualización. De 1984 a 1985 la valuación de la propiedad había sido incrementada en un 910%, de 1985 a 1986 en un 70% y de 1986 a 1987 en un 40%.

9/ El Municipio de Resistencia posee un proyecto de realización del Banco de Tierras. La primera operación propuesta es la compra de 64 manzanas dentro del área urbanizada, propiedad de Defensa, sin ocupar, y se destinaría a construir viviendas.

Las actualizaciones, en tanto significaron aplicar uniformemente cierto coeficiente de incremento, no tuvieron en cuenta las diferentes áreas de la ciudad y sus distintos comportamientos comerciales. Estos, por lo demás, pueden ser resultado de acciones e inversiones privadas tanto como públicas. Particularmente sensible en este aspecto es la situación de la tierra actualmente inundable, que puede dejar de serlo, si se construyese total o parcialmente el Plan de Defensa proyectado.

II.2.3. El funcionamiento del mercado de tierras

La cuestión de la tierra urbana se convierte en uno de los problemas centrales a medida que la población crece y la tierra disponible de calidad aceptable para las actividades urbanas se agota, tanto por ese crecimiento como por la falta de solución al problema de las inundaciones. Tanto en el circuito del mercado inmobiliario, que ha crecido notablemente en los últimos años, como en las redes clientelísticas de la política local, la tierra es uno de los bienes más preciados.

En su origen, la subdivisión de la tierra en el Gran Resistencia, se produjo a través de lotes rurales de 1.000 por 1.000 metros (o sea las denominadas "chacras" de 100 hectáreas) con el compromiso de dejar entre los mismos calles con el ancho mínimo de 20 metros. La adjudicación de estos lotes rurales se hizo por la totalidad de su superficie, incluyendo todos los accidentes del terreno tanto si fueran ríos como lagunas. Así, dentro del área se da la curiosa situación patrimonial que estos accidentes geográficos tradicionalmente "públicos", sean hoy de propiedad privada (Programa CONHABIT, 1977).

II.2.3.1. La producción de tierra

Las chacras del comienzo se han ido transformando en la planta urbana de los cuatro municipios que integran el Área Metropolitana de Resistencia. La mayoría de estos lotes rurales, en la actualidad, están en manos de sucesores de los primitivos ocupantes, personas con escasos recursos económicos. La transformación de esa tierra rural al lote urbano, en grandes extensiones, representa un alto costo por las exigencias municipales existentes, que, en muchos casos, los propietarios no pueden afrontar por falta de recursos y de créditos para tal fin. De esta situación se deriva que gran cantidad de loteos no posean infraestructura y se hallan localizados en áreas inundables; pues, a pesar de los instrumentos legales existentes, el municipio no puede cumplir su rol ordenador de los usos del suelo. Los organismos públicos y los agentes privados entran en conflicto en la ciudad, sin que exista un reconocimiento más que formal del espacio urbano como ámbito público. De ahí que el recurso y criterio generalizado para regular las diversas intervenciones, sea la excepción: el Concejo Deliberante vota constantemente excepciones a sus propias normas, cuando éstas obstaculizan la construcción por parte de una empresa o algún órgano superior de Estado. En muchas ocasiones, la excepción es implícita: simplemente se deja hacer (Pírez, 1989).

Actualmente, la ciudad crece hacia el sur, en zonas bajas e inundables, aunque el crecimiento debería realizarse hacia el norte, donde las tierras son de mejor calidad; pero ello es imposible dado los intereses de los propietarios, que retienen la tierra mejor a la espera de mayor valorización.

Interesa destacar que actualmente la tierra vacante en la ciudad está conformada por 100 hectáreas, intersticiales dentro de la trama urbana, y alrededor de 200 hectáreas aptas para urbanizaciones integrales (dado el tamaño que posee cada lote). Ellas, salvo 8 hectáreas, poseen dificultades para la obtención de agua y es nula la conexión a la red cloacal.

La gran cantidad de conjuntos habitacionales realizados

fundamentalmente entre los años 1976 y 1981, han dejado en la ciudad bolsones sin desarrollar. El sector inmobiliario desea subdividir dichas tierras vacías, sin la infraestructura necesaria según la reglamentación vigente, dado que, incluso según manifestaciones de los mismos agentes inmobiliarios, ellos pueden conseguir excepciones para realizar dichos loteamientos. Su argumento es que si los loteos se realizarían con infraestructura, tendrían un costo imposible de pagar por la población demandante, dado la pobreza de la misma.

II.2.3.2. La comercialización

Hasta fines de la década del setenta, el proceso de comercialización ha sido lento, llevándose a cabo, posteriormente, un proceso de dinamización del mercado, aunque sin llegar a los niveles de otras ciudades del país.

Los precios de la tierra en Resistencia son aproximadamente un 10% más caros que en la ciudad de Corrientes, localizada enfrente de ella, capital de la Provincia del mismo nombre, debido al impulso comercial que ha tenido la ciudad en los últimos años. Aunque los terrenos son alrededor de un 10% más baratos que en la ciudad de Posadas, la ciudad más cara del noroeste argentino, según lo manifestado por agentes inmobiliarios entrevistados en Resistencia.

El metro cuadrado de tierra oscilaba, en agosto de 1990, entre 1 y 5 dólares el metro cuadrado, según información brindada por los agentes inmobiliarios, entre la zona central, y La Liguria, uno de los barrios periféricos.

Aparecen como muy significativos los valores que se han generado en ambos bordes de la ruta de acceso a la ciudad. No cabe duda que la sola presencia de la ruta es la que origina estos precios, por cuanto se trata de un área bastante inaccesible respecto a la provisión de otros servicios de infraestructura y, en particular, los terrenos ubicados sobre

su borde noreste, carecen de toda protección contra los eventuales efectos de las inundaciones y toda ocupación debe estar precedida por la elevación de los mismos.

El crecimiento diferencial de los precios del suelo por áreas de la ciudad es un efecto más de la utilización de tierras que están por debajo de la cota de inundación, y de la presencia de las grandes inundaciones en 1982 y 1983, que han sobrevalorizado las tierras no inundables.

En cuanto a los ofrecimientos de terrenos se efectúa directamente en las inmobiliarias, así como en los diarios locales; semanalmente, el día martes, existe una sección especial dedicada al sector inmobiliario, lo que proporciona una idea de la importancia del sector en la ciudad.

Hasta 1978, los loteos se han comercializado en Resistencia, al igual que otras ciudades de Argentina, a mensualidades fijas. El número de cuotas oscilaba entre 100 y 150, según los distintos planes de financiamiento. A partir de ese año, las cuotas de los terrenos ya vendidos, fueron indexadas, debido a la agudización del proceso inflacionario; asimismo, fueron canceladas las ventas de nuevos lotes a mensualidades.

Los loteos grandes se vendían por partes; no salían a la venta más de 100 o 120 lotes, y al fin de esa venta, según el comportamiento de la demanda, el agente inmobiliario comenzaba a comercializar otra serie de lotes. En general, ofertaba los más alejados y luego vendía los más cercanos a la ruta/calle pavimentada, al igual que en otras ciudades argentinas, repitiendo la conocida lógica del sector inmobiliario.

A partir de fines de la década del setenta, se producen loteos destinados a población de más altos ingresos, de alrededor de tres manzanas; la venta de la tierra se realiza con compromiso de construcción, según exigencias de tipos de materiales a utilizar y superficie a construir para asegurarse el sector social que vivirá en el loteo.

II.2.3.3. Los agentes

En general, toda la tierra loteada y vendida se ha producido y comercializado a través de agentes inmobiliarios. Los propietarios privados contrataban a dichos agentes para la realización de la subdivisión y venta de sus tierras. No hubo grandes propietarios que han loteado importantes cantidades de tierra urbana, como se ha podido constatar en otras ciudades.

Las compañías inmobiliarias son intermediarias en el proceso de transformación de la tierra rural en urbana y es frecuente que algunos propietarios creen su propia inmobiliaria para tal fin. En la actualidad existen 16 firmas especializadas en Resistencia y 3 en Barranqueras y están nucleadas en la Cámara Inmobiliaria de Resistencia.

El negocio inmobiliario se realiza a través de las empresas. El desorden caótico existente en el municipio respecto de los títulos de propiedad, la utilización de tierras baldías para levantar conjuntos habitacionales contando con un simple permiso del municipio o absolutamente ningún control, es aprovechado por titulares de esas tierras que aparecen presentando juicios contra el fisco, que generalmente ganan. Numerosas manzanas de barrios construidos con financiamiento estatal aparecen en los registros a nombre de una o dos inmobiliarias que, sin realizar ningún esfuerzo, tienen la posibilidad de especular con tierras anteriormente casi inútiles y hoy insertas en plena trama urbana.

II.3. Notas finales

Resistencia se destaca por sus problemas urbanos vinculados a su localización en un área inundable; la pobreza de la población que no puede acceder al mercado de tierras con buenas condiciones de habitabilidad; y las escasas regulaciones del Estado en la producción de tierra urbana, en especial hasta la década del setenta.

Pero luego de esa fecha, aunque existen regulaciones más estrictas sobre prohibición de loteos sin infraestructura, se

producen loteos irregulares, o por excepción realizada por el Concejo deliberante.

El sector inmobiliario está estructurado en más de 15 agencias, aglutinadas en una Cámara empresaria. Los precios de la tierra poseen grandes diferencias entre el centro y la periferia, como es posible observar en la mayoría de las áreas urbanas. Los vacíos urbanos son, asimismo, muy importantes, debido a la forma en que se ha producido la expansión urbana, tanto de la tierra, como de los conjuntos habitacionales financiados por el Estado.

CONCLUSIONES

En relación a la producción de tierra, las realidades urbanas analizadas son diferentes: en Resistencia interviene generalmente un propietario privado o agente inmobiliario. En La Rioja, el Estado ha sido el agente más activo en la producción de tierra.

Existen similitudes en cuanto al tipo de tierra que se lotea: hasta la década del setenta, sin infraestructura y sin delimitación definida del área posible a ser loteada. Esto, en realidades donde el medio natural es tan desfavorable como en Resistencia -por las inundaciones- y en La Rioja, por las dificultades en brindar agua potable, que ha tenido consecuencias negativas para la población. Las dimensiones de los lotes son similares en las dos áreas urbanas, aunque en La Rioja se han producido fraccionamientos, por parte del Estado provincial y nacional, con dimensiones menores a los trescientos metros cuadrados: entre 120 y 200 m².

La localización de los loteos se ha realizado en forma salteada en las dos ciudades, lo que permite afirmar que independiente del tamaño del área urbana y por lo tanto de la dimensión que asume el mercado de tierras, las políticas de sus agentes es similar: dejar áreas intersticiales para su valorización; en el caso de La Rioja ello se ve favorecido por la acción estatal que contribuye a dicho proceso.

En Resistencia existe un submercado definido para los sectores

de menores ingresos, lo que no se ha observado en La Rioja; ello puede ser consecuencia de la dimensión menor del mercado, que imposibilita esas especializaciones.

La comercialización se realiza a través de agentes especializados. En La Rioja existe un sector inmobiliario muy pequeño aún, en relación a Resistencia, que posee una Cámara importante, y una cantidad considerable de agentes. En ninguna de las ciudades del interior actúan los agentes del mercado de Buenos Aires. Es decir, que se está en presencia de agentes locales, que actúan asimismo en el medio rural; en el caso de La Rioja existe vinculación con la ciudad de Córdoba, a través de uno de los agentes inmobiliarios locales.

Los precios de venta de los terrenos son más caros en las dos ciudades del interior que en Buenos Aires, en términos relativos; actualmente en La Rioja no existe producción de tierra para sectores de menores ingresos, porque no podrían pagar dicha tierra -y por lo tanto, estos sectores la ocupan-; el mismo proceso ocurre en Resistencia, aunque en esta ciudad existe tierra loteada años anteriores que aún queda por vender. Los precios de la tierra en ambas ciudades son similares.

En ninguna de las realidades analizadas existe la venta de lotes en mensualidades, modalidad dejada de lado en la década del setenta, debido a los procesos inflacionarios y a la escasa demanda de los sectores de menores ingresos. La crisis de los años ochenta, el consecuente aumento del desempleo abierto o encubierto, la baja de los salarios reales, impide a la población más pobre acceder al mercado formal de tierra. La cantidad de población ocupando tierra privada y pública es cada vez mayor en las dos realidades estudiadas.

Se observa, asimismo, que el sector inmobiliario no es uno de los sectores más dinámicos de la economía, y que otro tipo de inversiones, como el financiero, han absorbido capitales que en épocas anteriores eran canalizados por el sector inmobiliario en general, y dentro de él, el sector de tierra urbana. Ni el proceso de localización industrial ha dinamizado el mercado de tierras en La

Rioja, quizá por la escasa repercusión de dicha actividad industrial en el mercado local.

Los propietarios rurales de la tierra, o de las áreas de expansión, han sido los que han definido la expansión física de la ciudad, conjuntamente con el Estado, en especial en las últimas décadas en Resistencia, y desde mucho antes en La Rioja; éste es un proceso que no existe en el Área Metropolitana de Buenos Aires, donde el sector estatal no ha sido tan importante en términos de producción de vivienda y por lo tanto de tierras.

Las políticas normativas del Estado "han dejado hacer" al mercado de tierras, en especial hasta la década del setenta en Resistencia; en La Rioja no se implementa aún políticas sobre loteos tan restrictivos como en otras ciudades estudiadas. Pero los instrumentos ya poco pueden hacer, porque existía una cantidad importante de tierra loteada sin infraestructura, en áreas inundables, alejadas de los centros urbanos; también son importantes las excepciones realizadas a la legislación vigente. Por otra parte, algunos instrumentos propuestos, como el Plan Director para La Rioja, están fuera de la realidad, pues no han realizado diagnósticos que permitan luego definir propuestas realistas para transformar la situación urbana.

Como conclusión general, se puede afirmar que el funcionamiento de los mercados de tierra en las ciudades intermedias no difiere sustancialmente del mercado de una gran ciudad, como Buenos Aires, aunque la magnitud de población define una demanda potencial diferente en las ciudades del interior y por lo tanto se estructure el mercado y los agentes que actúen en él de manera distinta. La Rioja, con cerca de 70.000 habitantes, no posee un mercado de tierras privado dinámico; está liderado por las acciones realizadas por el Estado; no han existido grandes superficies loteadas por el sector privado; los agentes inmobiliarios formales son sólo cuatro. En Resistencia, con alrededor de 300.000 habitantes, ya existe un mercado más estructurado, funcionan más de 15 agentes inmobiliarios, organizados en una Cámara.

Las repercusiones para la población no han sido diferentes: las

tierras ofrecidas a los sectores de menores recursos se hallaban siempre en las peores localizaciones, sin infraestructura ni equipamientos. Las diferencias están dadas por las particularidades que el medio natural local posee: las inundaciones en Resistencia; la falta de agua y la tierra rocosa en La Rioja.

Quizá la falta de un submercado para este sector social en La Rioja haya definido la gran cantidad de población que ocupa tierras supuestamente de propiedad municipal; en esta ciudad la falta de títulos en alrededor del setenta por ciento define una realidad propia.

Los problemas urbanos, derivados de la falta de equipamiento colectivo e infraestructura básica son, en una parte importante, derivados del funcionamiento del mercado de tierras, que produce loteos en áreas alejadas a las ya urbanizadas, con lo cual se encarecen los costos de infraestructura. Asimismo, la falta de reglamentos, o la no aplicación de los mismos, genera la subdivisión de tierra inundable. Los costos definidos por el sector inmobiliario, a su vez, dejan de lado a una parte importante de la población pobre de las áreas urbanas estudiadas, las cuales sólo pueden acceder a la ciudad invadiendo tierras, en general públicas, en deplorables condiciones de habitabilidad.

B I B L I O G R A F Í A

Borello, José Antonio (1989).
La Rioja, 1980-1987. Evaluación de la política de promoción industrial: decisiones de localización, costos de producción e impacto local. Informe Final, Buenos Aires, CEUR.

Cámara Inmobiliaria del Chaco.
Informes 1988/1989, Resistencia, mimeo.

Centro Editor de América Latina (1983).
Atlas total de la República Argentina, CEAL, Bs.As.

Gutman, Margarita et al. (1989).
Estudio de una ciudad intermedia: el caso de La Rioja, mimeo, Buenos Aires.

Instituto Nacional de Estadística y Censos -INDEC- (1992).
Censo Nacional de Población y Vivienda 1991. Resultados Definitivos. La Rioja, Serie B, N- 12, INDEC, Buenos Aires.

Municipalidad de La Rioja (1981).
Plan de Desarrollo de La Rioja, mimeo.

Municipalidad de Resistencia (1981).
Plan de Desarrollo de Resistencia, mimeo.

Pírez, Pedro (1989).
"Gobierno local en ciudades intermedias: los casos de Resistencia y La Rioja", mimeo, Buenos Aires.

Programa Conhabit (1977).
"Informe AURI-Resistencia", mimeo, Buenos Aires.