

# APORTES A LOS ESTUDIOS DE FRONTERA A PARTIR DE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA RECIENTE EL CASO DEL NORTE GRANDE ARGENTINO

## APORTES AOS ESTUDOS DE FRONTEIRA A PARTIR DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA RECIENTE O CASO DO NORTE GRANDE ARGENTINO

**Sergio Iván Braticevic**  
(UBA)<sup>1</sup>  
sergiobraticevic@gmail.com

**Resumen:** En el presente trabajo, se exhiben los resultados de diversos relevamientos realizados como parte de una investigación más amplia sobre el proceso de valorización inmobiliaria en el norte argentino, con el propósito de mostrar el alza reciente en los valores de la tierra. Entre los objetivos se plantea analizar la concurrencia de factores que propiciaron la suba de los precios, principalmente promovidos por la expansión de la frontera agropecuaria, las actividades turísticas y la especulación inmobiliaria. Como principal hipótesis, se postula la simultaneidad de elementos que empujaron la valorización inmobiliaria, impulsada por factores económicos e institucionales.

**Palabras clave:** valorización inmobiliaria; espacios de transición; frontera agropecuaria; actividades turísticas.

**Resumo:** Neste trabalho o autor apresenta os resultados de diferentes levantamentos feitos como parte de uma pesquisa mais ampla sobre o processo de valorização imobiliária no norte argentino, com o propósito de mostrar o aumento recente dos valores da terra. Entre os objetivos específicos, propõe-se analisar a simultaneidade dos fatores que ajudarão ao incremento dos preços, principalmente promovidos pela expansão da fronteira agropecuária, as atividades turísticas e a especulação imobiliária. Como principal hipótese, postula-se a simultaneidade dos elementos que puxam a valorização imobiliária, impulsada por fatores econômicos e institucionais.

**Palavras-chave:** valorização imobiliária; espaços de transição; fronteira agropecuária; atividades turísticas.

---

<sup>1</sup> Geógrafo y Doctor en Antropología. Lugar de Trabajo: Instituto Interdisciplinario Tilcara, Provincia de Jujuy. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.

## Introducción

Las disputas históricas por la apropiación del espacio en el Norte Grande Argentino han marcado las formas de distribución y usufructo territorial hasta el presente. En esta formación social de fronteras (TRINCHERO, 2000) los actores pertenecientes a los grupos sociales con mayor capacidad de decisión han logrado, históricamente, vehiculizar sus demandas a partir del control sobre los recursos, la producción y las diferentes agencias del Estado.

Para los casos estudiados, existe una particular conformación socio-espacial donde las formas de articulación entre el Estado y los actores de la sociedad civil se desarrolla de manera específica en la formación social de fronteras, caracterizada en los últimos decenios por la escasa integración socio-territorial, la baja productividad de la tierra, la exigua generación de empleo y la creciente migración rural-urbana.

Asimismo, conforme con el crecimiento económico experimentado durante el período 2003-2018, especialmente hasta 2011, el espacio norteño comienza a ser objeto de inversiones inmobiliarias y de un ostensible mejoramiento de la infraestructura existente. En efecto, este ámbito geográfico es visualizado como un lugar de mayor fertilidad territorial (DE MATTOS, 1997) a la hora de invertir debido a diversos factores de origen económico e institucional.

Por su parte, la inversión en infraestructura (camino, pasos fronterizos, tendido eléctrico, servicios de red, entre otros) impulsó un incremento en la calidad de vida, a la vez que estimuló crecientes condiciones de valorización del capital. De este modo, la progresiva compresión espacio-temporal (HARVEY, 1988) en el área estudiada facilitó la entrada de inversiones en materia inmobiliaria.

En este contexto, la heterogeneidad y fragmentación que se presentan en áreas urbanas y rurales muestran dos rasgos inherentes y constantes que se expresan a lo largo de la geografía histórica regional: el continuo proceso de inversión inmobiliaria –con la consecuente valorización rentística de la tierra y la expulsión de pequeños productores y pobladores urbanos no capitalizados- junto con el rol del Estado como promotor de diversas y contradictorias modalidades del desarrollo. Más particularmente, los procesos de transformación reciente del espacio rural-urbano pueden, de alguna manera, asemejarse a los observados en las grandes ciudades.

Ahora bien, el objetivo general de la presente investigación es analizar el proceso de valorización inmobiliaria desarrollado de manera reciente a lo largo de diversos espacios en el Norte Grande Argentino (específicamente en las provincias de Jujuy, Salta, Tucumán, Santiago del Estero, Formosa, Chaco y Misiones). Este fenómeno se sintetizó en la transformación del espacio regional en su conjunto. De este modo, se intentan identificar los factores que influyeron en la fragmentación espacial en diversos espacios del país, así como en los cambios ocurridos en áreas de transición urbana-rurales.

Asimismo, se realiza una primera comparación entre unidades de análisis sumamente diferentes. En este sentido, se identificaron diversas situaciones a nivel de precios en ámbitos urbanos y rurales, donde las características espaciales son complejas y diversas entre sí, pero que encuentran similitudes en sus causas y consecuencias. En el apartado metodológico de explicará con mayor detalle este escenario.

En síntesis, a lo largo de los relevamientos efectuados entre los años 2011-2018 se identifica una oferta ampliamente diversificada. Así, se visualiza una gran dispersión de precios al interior de las localidades urbanas, similar fenómeno –aunque más tenue- en áreas rurales. Finalmente, se comparan precios de la tierra (específicamente lotes sin construcciones visibles) en zonas rurales y semi-rurales a lo largo de las provincias mencionadas más arriba, en escala temporal. Del mismo modo, se reliza una reconstrucción de precios para los mismos años, pero en una escala espacial más reducida, en la Quebrada de Humahuaca (Provincia de Jujuy).

### **Hipótesis de trabajo y metodología**

De acuerdo a lo expuesto hasta aquí, la hipótesis de trabajo se plantea a partir de diversas situaciones concurrentes que posibilitaron la valorización de la tierra en el espectro del Norte Grande Argentino, ya sea por factores de orden económico, social e institucional. Sus correspondientes derivados se tradujeron en especulación inmobiliaria, desarrollo de actividades turísticas, avance de la frontera agropecuaria, por mencionar los aspectos más relevantes.

De este modo, se puede afirmar que los factores institucionales podrían haber tenido una incidencia fundamental en disparar el proceso de valorización inmobiliaria, debido al fuerte incremento de la inversión (especialmente la pública). En efecto, la aplicación de programas de desarrollo e infraestructura desde las instituciones públicas hizo posible una mayor “compresión espacio-temporal” en la “formación social de fronteras” del norte argentino, con mejoras en el transporte y los servicios, proceso que propició también el aumento de los precios de la tierra.

Asimismo, a nivel privado, el crecimiento económico experimentado propició o facilitó la expansión de la frontera agropecuaria, principalmente de la soja. De manera inversa, dicho crecimiento también se sustentó en este avance. Finalmente, el incremento de los valores de la tierra también redundó en una mayor especulación con los inmuebles, hecho que puede constatarse en los elevados precios que se observaron en los distintos relevamientos.

Por su parte, a nivel metodológico la aplicación del procedimiento comparativo considera a la comparación como un procedimiento sistemático y ordenado para examinar relaciones, semejanzas y diferencias entre dos o más objetos o fenómenos, con la intención de extraer determinadas conclusiones. Así, el ob-

jetivo primordial de la presente investigación es identificar esas continuidades y rupturas en escala espacio-temporal con el propósito de identificar regularidades que deben ser explicitadas mediante la interpretación de la diversidad, a través de la comprobación de las hipótesis explicativas planteadas más arriba (REYES, 2009).

El esquema de procedimiento de este análisis comparativo sigue ciertos presupuestos lógicos y metodológicos. En primer lugar, se comparan geográficamente procesos de valorización inmobiliaria, variando el nivel de abstracción, de acuerdo a donde se sitúa el análisis y la escala espacial. En segundo lugar, ante la multiplicidad de condiciones que influyen en la ocurrencia de los procesos analizados y la indeterminación sobre los efectos mutuos de esas condiciones, se consideran algunas condiciones causales como constantes (el continuo proceso de apreciación de los activos inmobiliarios y las condiciones que se generan desde los ámbitos institucionales) y otras como variables operativas (la forma de utilización de los factores tierra y capital en el espacio analizado), a las que se permite o se hace variar para ver su influencia en la variable dependiente o fenómeno que se quiere explicar (SARTORI, 1970); (SMELSER, 1976).

La dimensión cuantitativa de los niveles de análisis o escalas se subordina a la magnitud de la superficie territorial, pero más aún a los aspectos históricos, estructurales y funcionales que los constituyen y diferencian los espacios en cuestión. Este postulado se articula con la heterogeneidad socio-espacial que se propone para el estudio del proceso de valorización inmobiliaria en el ámbito de la Quebrada, entendiendo a este fenómeno desde la perspectiva de un entramado de interdependencias entre los diferentes niveles de análisis y a partir del principio de interdependencia estructural entre las partes y la totalidad del universo geográfico, es decir, la “proporcionalidad” entre la parte y la totalidad de la que forma parte (DI CIONE, 2004).

Asimismo, el recorte espacial es de múltiples escalas teniendo en cuenta que los procesos analizados pueden identificarse tanto a nivel local y regional. La elección de dos ámbitos rurales en el Norte Grande Argentino se establece a partir de la considerable apreciación de la tierra en estos lugares. Así, los dos frentes de expansión seleccionados están compuestos por distintos avances de fronteras agrarias en espacios específicos a los que usualmente se los denomina como Gran Chaco y el Alto Uruguay.

Para el primero de ellos, se analizan dos grandes frentes: el “Umbral al Chaco” y el “Chaco Central”. Se denomina “Umbral al Chaco” a la extensa franja que, de norte a sur, atraviesa el este de Jujuy, Salta y Tucumán, así como también el noroeste de Santiago del Estero. Dicha región se caracteriza por un régimen de lluvias estival de 600 a 1000 mm anuales, con aumento de precipitaciones hacia el oeste por razones orográficas y con predominio de cultivos de secano. Por su parte, el Chaco Central se circunscribe a la franja localizada entre los ríos Bermejo y Pilcomayo en el oeste de Formosa y Chaco y el este de Salta, en el

sector más árido del Chaco (precipitaciones inferiores a 700 mm en toda el área).

En el segundo caso, el Alto Uruguay se identifica con la explotación reciente del tabaco burley y la expansión de las actividades turísticas. Históricamente, la necesidad de transportar la materia prima a los centros industriales generó una serie de uniones terrestres entre los obrajes y el Río Uruguay. Tal estructura productiva adquirió una característica regional y transnacional: la configuración socio-espacial del Oeste de Santa Catarina y del Noroeste de Río Grande do Sul en Brasil repite los mismos patrones y elementos de la economía extractiva misionera, la organización de las relaciones laborales y espaciales, las técnicas y el transporte. Respecto a su inserción dependiente a los mercados nacionales, hasta mediados de siglo XX, se repiten las mismas características a una y otra orilla del Río Uruguay.

Por otra parte, en el caso de áreas urbanas y peri-urbanas, se seleccionó el espacio de la Quebrada de Humahuaca, haciendo especial énfasis en la localidad de Tilcara. Para este territorio, es importante tener en cuenta la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad a partir del año 2003. De este modo, se genera un mercado libre de tierras orientado a la inversión hotelera para el turismo de alta gama. Actualmente, se puede aseverar que existe una distorsión de precios, debido a la constitución de un mercado signado por las expectativas de las compras de actores extra-locales, que no se dan tan a menudo. El inicio de la distorsión se dio con la declaración de patrimonio, hecho que produjo un fuerte desarrollo de infraestructura hotelera y de hospedaje en general (cabañas, posadas). Al compás de la declaración de patrimonio en 2003 y el boom turístico que esta situación originó, no hay que olvidar la devaluación de 2002, hecho que impactó positivamente sobre los precios relativos en dólares (con una notable tendencia a la baja, haciendo posibles las transacciones para quienes poseían ahorro en esta moneda).

Particularmente, las localidades de Tilcara y Maimará dependen del mercado interno y local, mientras que Purmamarca se encuentra más vinculada al mercado internacional. Por esta razón, en las dos primeras localidades se ha registrado un estacionamiento de los precios en dólares desde hace unos años, producto de la saturación de hoteles y la merma del turismo interno. Por primera vez, se ven posadas y hoteles en venta, en muchas ocasiones con precios poco razonables y de difícil realización en el mercado, fenómeno que muestra el potente efecto que poseen las expectativas sobre los bienes inmuebles. Dentro de la Quebrada, las localidades de Uquía, Huacalera y Humahuaca poseen una lógica diferente con respecto a las mencionadas más arriba, en especial las áreas periurbanas de chacras colonizadas por finqueros bolivianos con gran capacidad de ahorro (a partir del trabajo familiar con altos niveles de autoexplotación).

A nivel económico, es substancial marcar un dato: a finales de 2015 se produjo la devaluación del tipo de cambio en alrededor de un 45%, fenómeno que impactó en el nivel general de los precios de la economía. Si bien dicha situ-

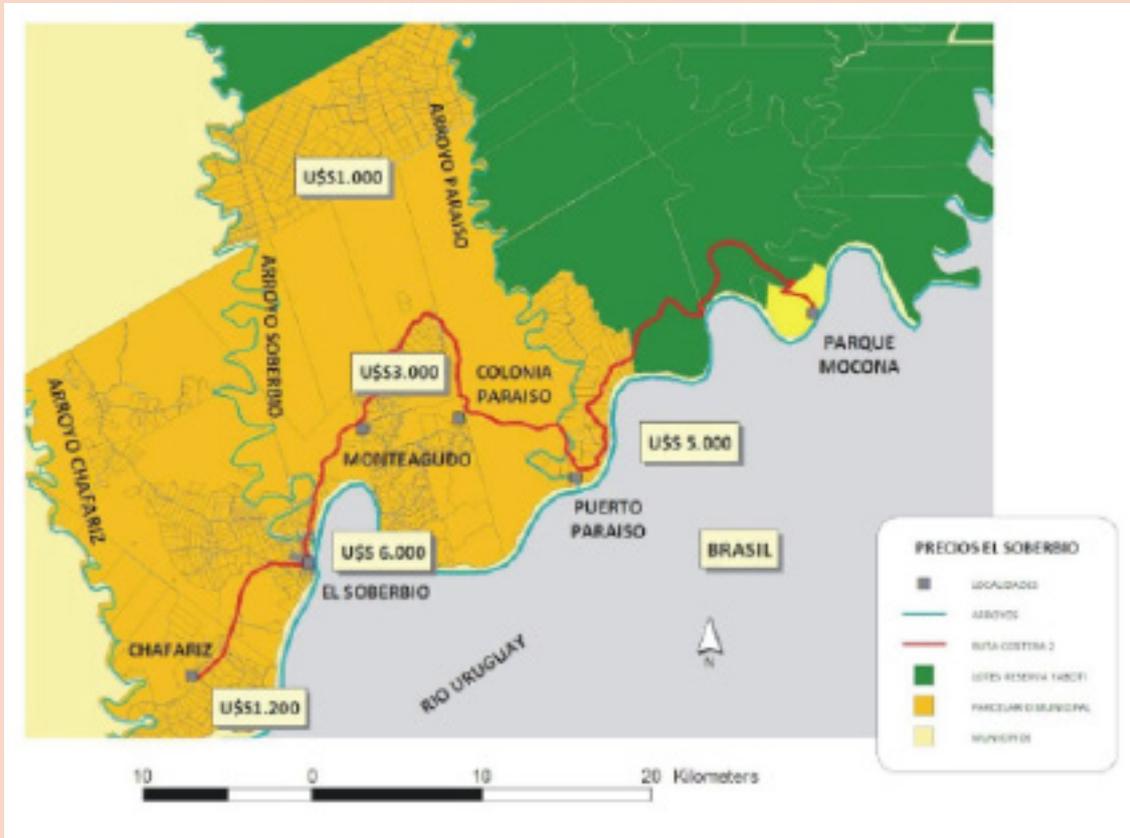
ación impactó de manera particular en el mercado de tierras, no se trata de una correlación directa, como puede observarse en otros mercados (por ejemplo, el de los alimentos de primera necesidad). No obstante, existe una relación entre el proceso devaluatorio y el mercado inmobiliario local. En este sentido, quienes poseían dólares cash frente a las posiciones en pesos se vieron beneficiados por esta variación. Adicionalmente, hasta aquel momento existía una brecha considerable entre tipo de cambio oficial y el paralelo (“blue”) –alrededor de un 45% (\$9,8 versus \$14,4)- que se validó con la devaluación de mediados de diciembre de 2015.

Como es sabido, se desarrolla un traslado inflacionario a partir de una devaluación que se identifica en los precios después de un lapso relativamente corto de tiempo (en este caso en los meses subsiguientes, reportando niveles de inflación mensual de hasta un 7% y un incremento anual del 40%). Para el caso del mercado de tierras, esta traslación puede darse de manera más o menos correlativa, aunque se trata de un proceso difícil de registrar a nivel micro. De todos modos, el traslado de la devaluación a los precios se produce como en la mayoría de los mercados de la economía. A su vez, la identificación de los inmuebles como “reserva de valor” en un contexto de alta inflación podría tener injerencia en el alza de los precios.

### **Una aproximación al nivel de precios en áreas rurales**

En primer término, se muestran los resultados actualizados al año 2018 de las zonas rurales y peri-urbanas analizadas para la gran “formación social de fronteras” del norte argentino (BRATICEVIC, 2012). En el Mapa 1 se pueden identificar diferentes áreas en el municipio de El Soberbio (nordeste de la provincia de Misiones en el límite con Brasil) donde se realizó un levantamiento in situ en el año 2011. Así, se obtuvo una zonificación de acuerdo a los valores registrados, proceso por el cual también se identificó un diferencial de conectividad física (camino y transporte), provisión de servicios y pendiente del terreno (ventajas de localización en general). No obstante, no se encontraron diferencias sustanciales en cuanto a la posesión de la tierra, manejada mayormente a través de compra-venta de boletos.

**Mapa 1. Oferta de terrenos. Precios en dólares.  
Áreas periurbanas y rurales del Municipio de El Soberbio. Año 2011.**



*Fuente: elaboración propia en base a relevamientos en campo.*

En primer término, se muestran los resultados actualizados al año 2018 de las zonas rurales y peri-urbanas analizadas para la gran “formación social de fronteras” del norte argentino (BRATICEVIC, 2012). En el Mapa 1 se pueden identificar diferentes áreas en el municipio de El Soberbio (noroeste de la provincia de Misiones en el límite con Brasil) donde se realizó un levantamiento in situ en el año 2011. Así, se obtuvo una zonificación de acuerdo a los valores registrados, proceso por el cual también se identificó un diferencial de conectividad física (camino y transporte), provisión de servicios y pendiente del terreno (ventajas de localización en general). No obstante, no se encontraron diferencias sustanciales en cuanto a la posesión de la tierra, manejada mayormente a través de compra-venta de boletos.

Por su parte, en el Cuadro 1 se muestra la evolución de precios en el ámbito rural en distintas zonas del norte del país. Asimismo, pueden observarse las características del suelo a partir del nivel de precipitaciones (esto, en relación al potencial avance de la frontera agropecuaria). En efecto, este proceso empuja la valorización inmobiliaria en las diferentes áreas estudiadas, especialmente por

el precio de la soja (aunque también intervienen otros factores más específicos espacialmente, como el desarrollo turístico). En este sentido, la “fertilidad territorial” abarca no sólo las condiciones edafológicas y climáticas, sino también a las mejores condiciones en materia de transporte y servicios. Así, el crecimiento de la “compresión espacio-temporal” en estas áreas se corresponde con mayores valores de la tierra.

**Cuadro 1. Evolución de los precios de la tierra por zona.  
Región del Norte Grande Argentino. Años 2011-2018.**

| Localización                      |   | Características      |                                   | Precios 2011 | Precios 2016 | Variación Precios    |
|-----------------------------------|---|----------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|----------------------|
| Zona                              | Provincias                                  | Lluvias Anuales (mm) | Usos del Suelo                    | US\$/ha      |              | Variación Porcentual |
| Umbral al Chaco                   | Jujuy, Salta, Tucumán y Santiago del Estero | 600-1000             | Soja                              | 3.000        | 4.000        | 33                   |
| Chaco Central                     | Salta y Formosa                             | 500-600              | Ganadería Extensiva               | 300          | 400          | 33                   |
| Chaco Santiagueño                 | Santiago del Estero                         | 600-800              | Soja y Ganadería                  | 2.000        | 2.600        | 30                   |
| Domo Central Chaqueño             | Chaco                                       | 600-1000             | Soja y Algodón                    | 2.200        | 2.750        | 25                   |
| Alto Uruguay Colonias Tabacaleras | Misiones                                    | 1400-2000            | Tabaco Burley                     | 1.200        | 1.500        | 25                   |
| Alto Uruguay Zonas Reforestación  | Misiones                                    | 1400-2000            | Pino <i>elliotti</i> y Eucaliptus | 2.000        | 2.400        | 20                   |
| Alto Uruguay Corredor Turístico   | Misiones                                    | 1400-2000            | Turismo                           | 4.000        | 5.000        | 25                   |

*Fuente: elaboración propias en base a relevamientos en campo.*

Como puede verse en el cuadro más arriba, la evolución ascendente de los precios oscila alrededor de un 25% en dólares (entre 20% y 33%) de acuerdo al caso durante un lapso de cinco años (2011-2018). Este aumento de los precios se debe a diversos factores, tales como la valorización de la tierra por la expansión de la frontera agraria, o bien, áreas no explotadas que pasaron a ser ganaderas gracias al corrimiento de la frontera del cultivo de la soja.

El notable crecimiento de la producción sojera se tradujo en el incremento de la productividad y en la expansión territorial del cultivo, especialmente durante los últimos veinticinco años. Esto se tradujo en una zafra anual de 54,9 millones de toneladas, una superficie cosechada de 17,3 millones de hectáreas y un rendimiento de 3,2 toneladas por ha. para la campaña 2016-2017 (SECRETARIA DE AGROINDUSTRIA, 2018).

Para arribar a estos números fue necesario extender la frontera de la soja hacia áreas que no se empleaban para este cultivo. El norte argentino fue parte de esa transformación productiva que tuvo sus primeras manifestaciones en los años setenta, proceso que terminó de consolidarse durante los últimos dos decenios. A medida que la soja fue avanzando, otros usos del suelo fueron desplazados. De este modo, el proceso de sojización apartó a los típicos cultivos de girasol, trigo y maíz (aunque este último observó un repunte durante las últimas campañas debido a la quita de las retenciones). De todos modos, el aporte de la soja al total nacional representa en la actualidad alrededor de un 40% de la cosecha.

Por su parte, el avance del cultivo produjo un doble proceso de migración del ganado vacuno. En primer lugar, se extendió desde la pampa húmeda hacia áreas marginales y más áridas del país, como las regiones analizadas. En segundo término, al interior de estas zonas también hubo desplazamientos por el avance de la oleaginosa. Gran cantidad del stock vacuno migró hacia provincias como Chaco, Formosa, Salta y Santiago del Estero y, dentro de estas provincias, hacia las zonas más áridas. Asimismo, la oleaginización del norte argentino, a través de la intensificación del cultivo de soja con el consecuente desplazamiento de la ganadería, se materializó gracias a condiciones más propicias para la exportación de commodities, conformación de consorcios agroexportadores, puesta en producción de tierras poco rentables, desregulación del sector granario, ventajas fiscales, innovaciones tecnológicas y el aprovechamiento de un ciclo más húmedo.

### **Los valores de la tierra en zonas urbanas**

Para el caso de las localidades de la Quebrada de Humahuaca, durante el año 2016 se realizó un primer relevamiento “en campo” con el propósito de tomar una muestra de la situación de los precios de la tierra. En cuanto a la oferta de terrenos, se detectaron unos 93.352 metros cuadrados a lo largo del espacio quebradeño. Para el caso específico de la localidad de Tilcara, se identificó una

gran oferta de lotes (alrededor de 30) con un tamaño promedio del 858 m<sup>2</sup> y un valor de \$1,487 por metro cuadrado (alrededor de USD 96, si se toma un tipo de cambio a \$15,5). Por su parte, la totalidad de la oferta ascendía a más de 24,015 m<sup>2</sup>, con un espectro de terrenos que alcanzan los 2.000 m<sup>2</sup>, hasta lotes más pequeños con una superficie promedio de 300 m<sup>2</sup>.

**Mapa 2. Oferta de terrenos. Precios en pesos. Localidad de Tilcara. Año 2016.**



*Fuente: elaboración propias en base a relevamientos en campo.*

Al momento del relevamiento, se identificaron tres loteos pertenecientes a la misma cantidad de inmobiliarias, que son las más importantes en la zona. Con excepción de tres terrenos de dueños directos, toda la oferta restante se repartía entre estos tres agentes. Es de destacar la influencia que poseen estos actores en la determinación de los precios, empujándolos al alza, pese a que muchas unidades permanecen en venta sin poder realizarse en el mercado debido a los elevados valores.

En cuanto a la obtención de los datos, para el relevamiento perteneciente al año 2016 se realizaron entrevistas con tres agentes inmobiliarios de la zona:

Tierras Norte, Roca y ExcoNort; por otra parte, 50% de la toma de datos se efectuó en terreno en comunicación con dueños directos; esto significó una muestra de 26 terrenos, siete casas y dos posadas. En todos los casos, se trata de precios de venta al público. Con respecto a los valores de referencia de los años 2011 y 2018, se solicitaron los datos de venta a estos mismos agentes, además de complementarse con todos los avisos clasificados del diario provincial El Tribuno. La muestra para el primero de estos años implicó un total de 22 terrenos, mientras que para el segundo, un total de 24 lotes (Cuadro 2).

En la ciudad de Tilcara, donde se identificó la mayor oferta de lotes para 2016, los valores se ubicaban en 95 dólares el m<sup>2</sup>. Históricamente, el lugar con precios más elevados ha sido Purmamarca, que pasó de unos 74 dólares a 156 por m<sup>2</sup> durante el periodo de referencia; mientras que en Humahuaca creció de 22 a 55 dólares por cada metro cuadrado.

**Cuadro 2. Precios de terrenos. Quebrada de Humahuaca. Años 2011-2018.**

| <b>Año</b>       | <b>2011</b>               | <b>2016</b> | <b>2018</b> | <b>Variación<br/>2011-2018</b>  |
|------------------|---------------------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| <b>Localidad</b> | <b>US\$/m<sup>2</sup></b> |             |             | <b>Variación<br/>Porcentual</b> |
| Tilcara          | 48                        | 95          | 104         | 120                             |
| Purmamarca       | 74                        | 142         | 156         | 110                             |
| Humahuaca        | 22                        | 50          | 55          | 150                             |
| <b>Quebrada</b>  | <b>45</b>                 | <b>84</b>   | <b>88</b>   | <b>100</b>                      |

*Fuente: elaboración propia con base en relevamientos con inmobiliarias de la zona, levantamiento en terreno y avisos clasificados del Diario El Tribuno.*

Por su parte, se pudieron identificar gran cantidad de propiedades –por fuera del mercado formal de compra y venta- que se encontraban bajo proceso de prescripción adquisitiva, situación que muestra la elevada precariedad para conformar un mercado formal de tierras de mayor alcance. Si bien en Tilcara se

puede encontrar una oferta substancial de terrenos, la gran mayoría con escritura, en el resto de la Quebrada esto se vuelve más complicado, especialmente en las localidades rurales (como en las afueras de Purmamarca, Huacalera, Villa El Perchel y Uquía). En este contexto, se conforma un mercado de compra venta de tierras dentro de las propiedades fiscales que se maneja sin escritura. Como sustitución de este documento público, en las transacciones se utilizan el boleto de compra venta, el permiso de ocupación y las mejoras.

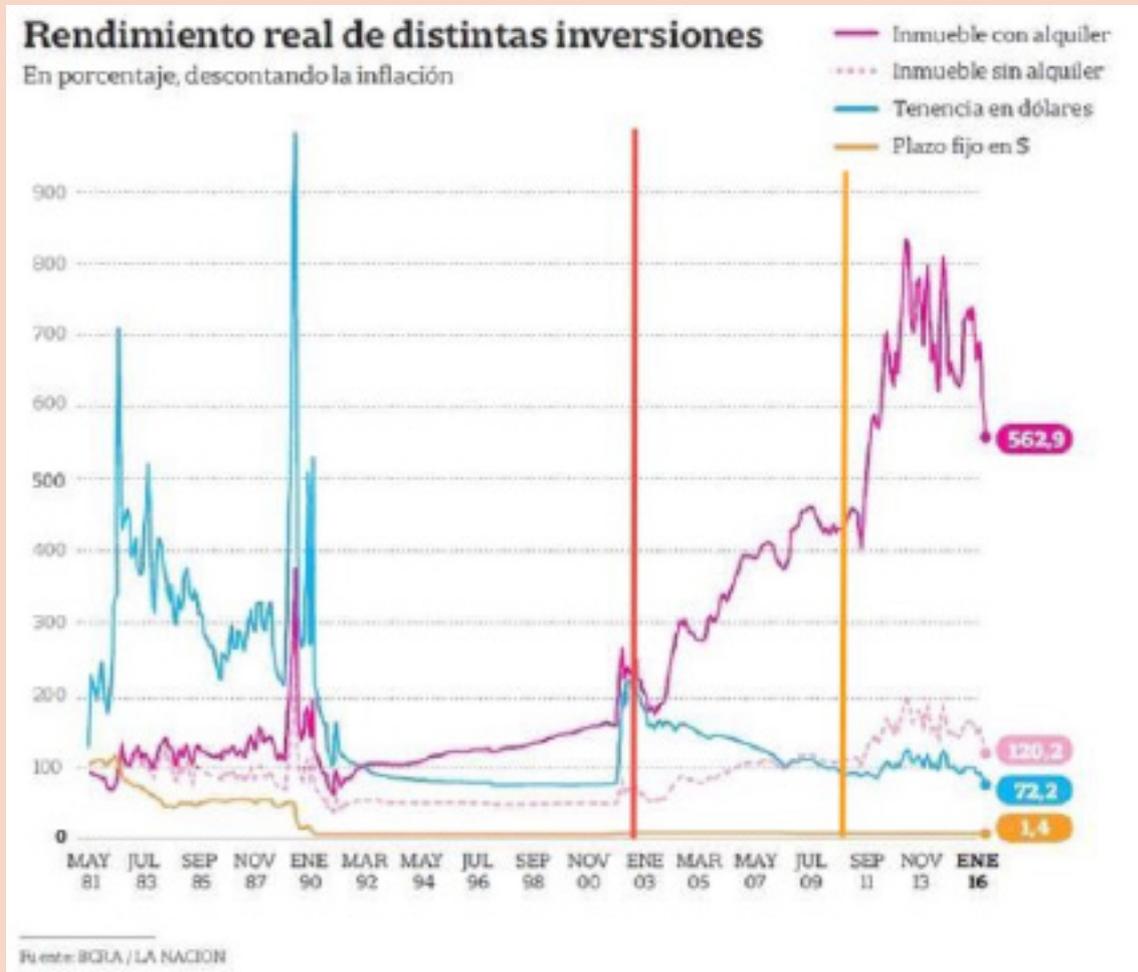
Estimativamente, si se comparan los precios actuales con los del año 2004 (transcurrido apenas un año de la declaratoria de patrimonio en la Quebrada de Humahuaca) los valores se multiplicaron siete veces y media, en la moneda extranjera de referencia (USD 12 contra USD 88). Por su parte, si se normaliza la serie teniendo en cuenta la emisión monetaria de la FED y la inflación de los Estados Unidos con base 100 para 2004 (siendo en promedio 137 para 2018) el precio actual descendería a USD 64, multiplicándose cinco veces y media (Fx-top, 2018).

Del mismo modo, si se analizan específicamente los valores para el año 2011, los terrenos registraban un precio promedio de USD 45, siendo casi el doble en dólares en apenas cinco años. Asimismo, se está actualizando el relevamiento para 2018, que hasta el momento muestra un precio promedio para toda la Quebrada de USD 88, datos previos a la fuerte devaluación ocurrida a finales de agosto, que totaliza casi un 100% a lo largo del presente año y, seguramente, modifique a la baja los precios en dólares del mercado inmobiliario.

## **Mercado de tierras y especulación**

Como se verificó a lo largo de diversas entrevistas, los agentes inmobiliarios indican que algunas adquisiciones se dirigen a la esfera especulativa, esperando un alza aún mayor en los precios, o una devaluación del tipo de cambio. De todos modos, parece ser que el mercado local estaría tocando su techo con respecto a los precios en dólares de las propiedades. Esto puede identificarse en el bajo nivel de transaccionalidad durante el año 2017 y 2018, ya que muchas de las propiedades consultadas continuaban a la venta. De la misma manera, se identifica un fuerte factor subjetivo en los valores de las tierras del mercado local y regional. En otras palabras, se observan precios en la oferta algo desmedidos, razón por la cual no se realizan en el mercado.

**Gráfico 1. Comparación entre inversiones financieras e inmuebles (2016).**



Fuente: Blanco (2016).

En el Gráfico 1 se muestran los rendimientos de diferentes inversiones desde 1981 hasta la actualidad, con especial énfasis en los años 2003 (postconvertibilidad) y 2011 (fecha de referencia del presente estudio). Si bien durante los primeros años el ahorro en “dólar billete” superaba a la tenencia de inmuebles bajo alquiler, a partir de 2008 esta relación se invirtió. Asimismo, los inmuebles con alquiler se registraron bastante por encima con respecto al resto de las inversiones en ese lapso. Por último, y muy por debajo, se ubicaron los plazos fijos en moneda local.

En síntesis, se puede aseverar que gracias a la alta rentabilidad que ofrece el sector, y como reserva de valor ante la falta de otras posibilidades de inversión en un contexto de alta inflación, “los ladrillos” o “la tierra” se convirtieron en la mejor opción de ahorro inclusive en estas áreas “no tradicionales”.

## Conclusiones

Como se verificó a lo largo de diversas entrevistas, los agentes inmobiliarios indican que algunas adquisiciones se dirigen a la esfera especulativa, esperando un alza aún mayor en los precios, o una devaluación del tipo de cambio. De todos modos, parece ser que el mercado local estaría tocando su techo con respecto a los precios en dólares de las propiedades. Esto puede identificarse en el bajo nivel de transaccionalidad durante el año 2017 y 2018, ya que muchas de las propiedades consultadas continuaban a la venta. De la misma manera, se identifica un fuerte factor subjetivo en los valores de las tierras del mercado local y regional. En otras palabras, se observan precios en la oferta algo desmedidos, razón por la cual no se realizan en el mercado.

El analizado proceso de valorización inmobiliaria plantea diversas limitaciones y desafíos. En primer lugar, se identifican diferentes restricciones a partir del fenómeno actual de incremento de los precios de la tierra, a saber: avance de las actividades de servicios sobre las productivas (con escaso impacto en materia de empleo), migración desde zonas rurales hacia localidades urbanas (con las consecuentes externalidades negativas que esta situación conlleva) y la proliferación de la especulación inmobiliaria. En segundo término, y de acuerdo a la orientación de la presente investigación, se considera substancial realizar un aporte al diagnóstico de los precios inmobiliarios rurales y de localidades menores, aspecto escasamente investigado en el ámbito académico.

En efecto, esta pesquisa se orienta a iniciar y profundizar un tipo de estudio que habitualmente se realiza en ámbitos urbanos, donde existe una variada oferta de inmuebles que puede ser registrada y sistematizada. No obstante, el principal desafío metodológico es replicar estos esquemas en áreas zonas rurales y urbanas de pequeña escala, donde el tamaño de la muestra es menor y resulta sumamente complicado calcular valores promedio de la tierra.

Específicamente, en el presente trabajo se analizaron niveles de precios de la tierra, a lo largo del tiempo, con el propósito de dar muestra de los distintos procesos que actúan sobre la determinación actual de los valores inmobiliarios. Si bien se trata de una primera aproximación, que forma parte de una investigación más amplia, se puede inferir que los factores de mercado, así como lo de orden institucional, han traccionado al alza los valores inmobiliarios durante los últimos quince años, haciendo eje en el período 2011-2018.

Por último, la construcción y el mejoramiento de la infraestructura regional propiciada por el Estado Nacional fue generando condiciones óptimas para el avance de actividades tales como la producción agropecuaria y los servicios turísticos. Del mismo modo, esto permitió la conformación de un mercado de tierras con mayor oferta, a partir de la entrada de nuevas tierras antes improductivas. Todo esto redundó en una notable transformación del espacio local y regional, especialmente en áreas rurales y de borde.

**REFERÊNCIAS:**

- BLANCO, J. **Ni tasa ni dólar: sólo los ladrillos resistieron los cambios de modelo.** Diario La Nación, Buenos Aires: 2 de agosto, 2016. P. 10.
- BRATICEVIC, S. **Expansión reciente de la frontera productiva en la Región NEA y su relación con la acumulación por desposesión. Los casos del Chaco Central y el Alto Uruguay.** Buenos Aires: Tesis de Doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, UBA, 2012.
- DE MATTOS, C. **Dinámica económica globalizada y transformación metropolitana: hacia un planeta de archipiélagos urbanos.** VI Encuentro de Geógrafos de América Latina. Buenos Aires, 1997.
- DI CIONE, V. **Universos, niveles, campos y escalas de investigación.** El Palomar: Universidad Nacional de Tres de Febrero, 2004.
- EL TRIBUNO JUJUY. **Biblioteca del Instituto Interdisciplinario de Tilcara.** Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Jujuy, Argentina, 2004-2018.
- FXTOP. **Cálculo de la inflación y de la evolución de los precios entre dos fechas.** Disponible en: <<http://fxtop.com/es/calculadora-de-inflacion.php>>, 13 de Septiembre de 2018.
- HARVEY, D. **La condición de la posmodernidad.** Buenos Aires: Editorial Amorrortou, 1998.
- REYES, R. **Diccionario crítico de ciencias sociales. Terminología científico-social.** México: Editorial Plaza y Valdés, 2009.
- SARTORI, G. **Concept Misformation in Comparative Politics.** American Political Science Review, número 64, volume 4, P. 1033-1053, 1970.
- SECRETARÍA DE AGROINDUSTRIA. **Sistema estadístico integrado.** Disponible en: <<http://datosestimaciones.magyp.gob.ar/reportes.php?reporte=Estimaciones>>, 13 de Septiembre de 2018.
- SMELSER, N. **Comparative Methods in the Social Sciences.** Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, 1976.
- TRINCHERO, H. **Los dominios del demonio.** Buenos Aires: EUDEBA, 2000.