

# INFORME N° 2:

---

# VACANCIA URBANA EN EL ÁREA CENTRAL DE RESISTENCIA



## CUADERNO DE INFORMES OUR - Pasmarter/Baez/Cabrera/Chaves

# **INFORME N°2: VACANCIA URBANA EN EL ÁREA CENTRAL DE RESISTENCIA**

El presente informe, realizado en el marco del Observatorio Urbano y Regional de la FAU UNNE, tiene por objeto la recopilación, producción y análisis de datos vinculados a la vacancia urbana en el área central de la ciudad de Resistencia. Para ello, se identifican y sistematizan terrenos baldíos, inmuebles en venta e inmuebles en desuso, entendiendo estos últimos como aquellos que presentan signos de abandono y deterioro derivados de la falta de uso. El objetivo principal consiste en reconocer la magnitud, distribución y características de estos espacios, considerados como indicadores de transformación y potencialidad dentro de un tejido urbano consolidado.

Para ello, se realizó un relevamiento exhaustivo mediante el uso de herramientas digitales como Google Maps y Google Street View, tomando como referencia imágenes actualizadas al mes de enero de 2025. La información obtenida fue procesada y sistematizada a través de un Sistema de Información Geográfica (SIG), lo que permitió la elaboración de un soporte cartográfico preciso para la georreferenciación de cada caso relevado. Este abordaje posibilita una lectura integral del fenómeno, articulando dimensiones tanto cuantitativas como espaciales.

El informe aporta datos e información relevante sobre los procesos de subutilización del suelo y las transformaciones en curso, identificando oportunidades para la reactivación y renovación del área central.

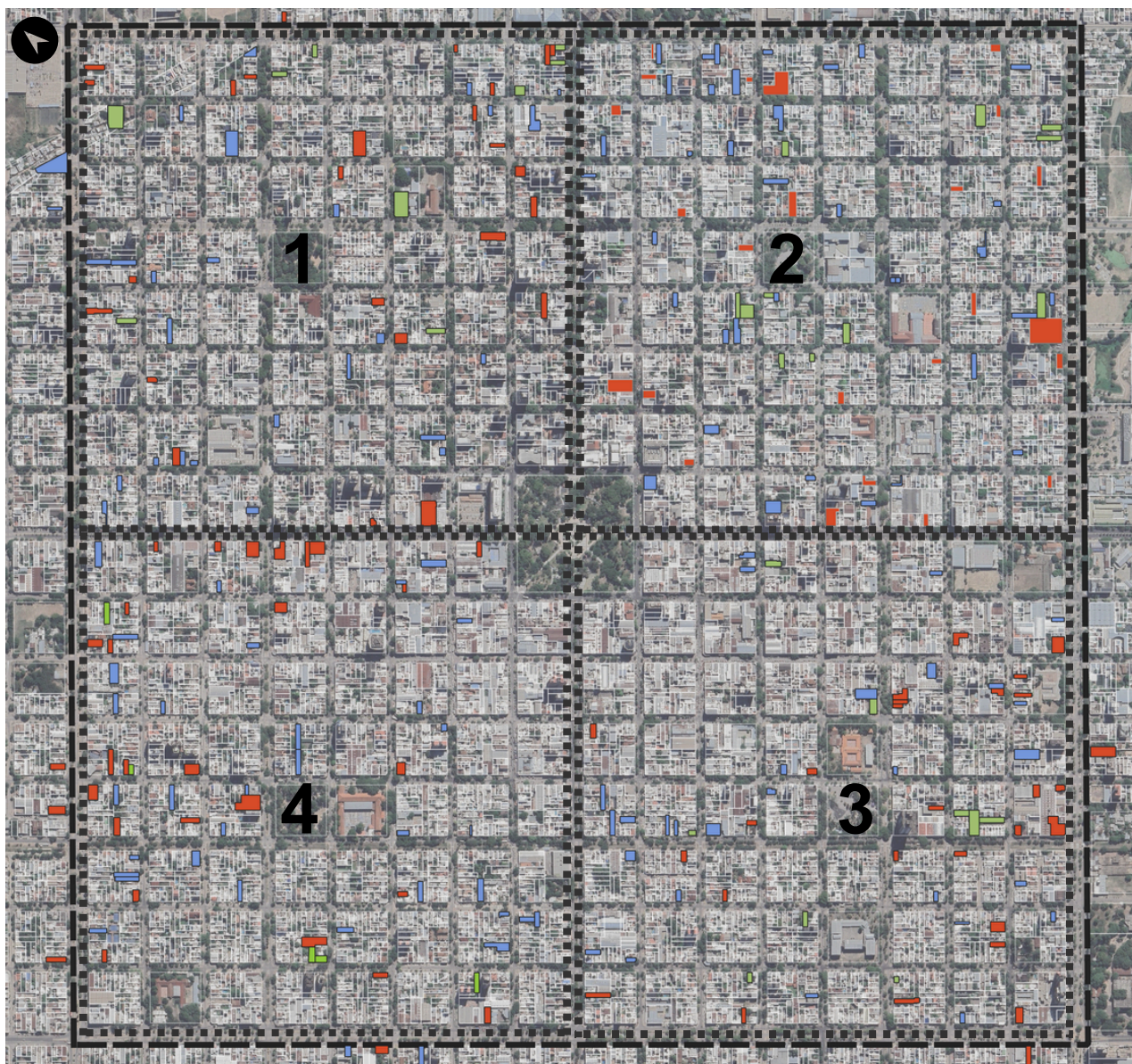
A los fines analíticos el área de estudio se circunscribe al área central como se observa en la imagen. A su vez, esta fue subdividida en cuatro sectores, lo que permitió ordenar la información relevada y facilitar la comparación entre distintas porciones del tejido urbano. Este método no solo permite cuantificar la cantidad de casos existentes, sino también analizar la superficie que estos ocupan en relación con el total de las manzanas del área central.



Imágenes satelitales de la Ciudad de Resistencia. Edición sobre imagen de Google Maps.

## MAPA "A" - ÁREA CENTRAL

La distribución espacial de los casos relevados se presenta en mapas, donde se identifica la localización de los terrenos baldíos, los inmuebles en venta y los inmuebles en desuso dentro del área central de la ciudad.



### REFERENCIAS



Terrenos baldíos



Inmuebles en venta



Inmuebles en desuso

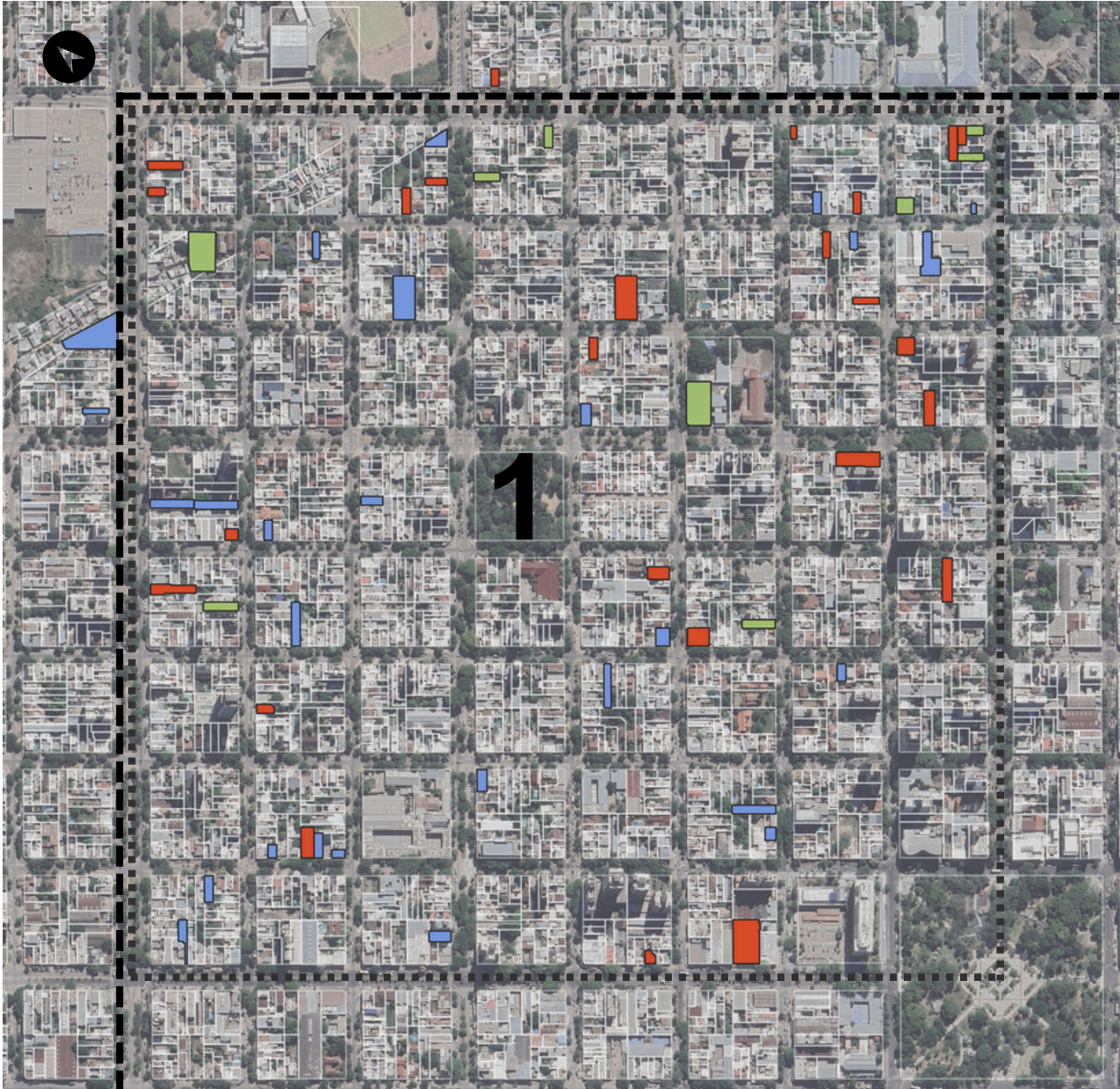


Límite de sectores




Límite de área central. Área de estudio.

## MAPA N° 1 - SECTOR 1




### REFERENCIAS

 Terrenos baldíos

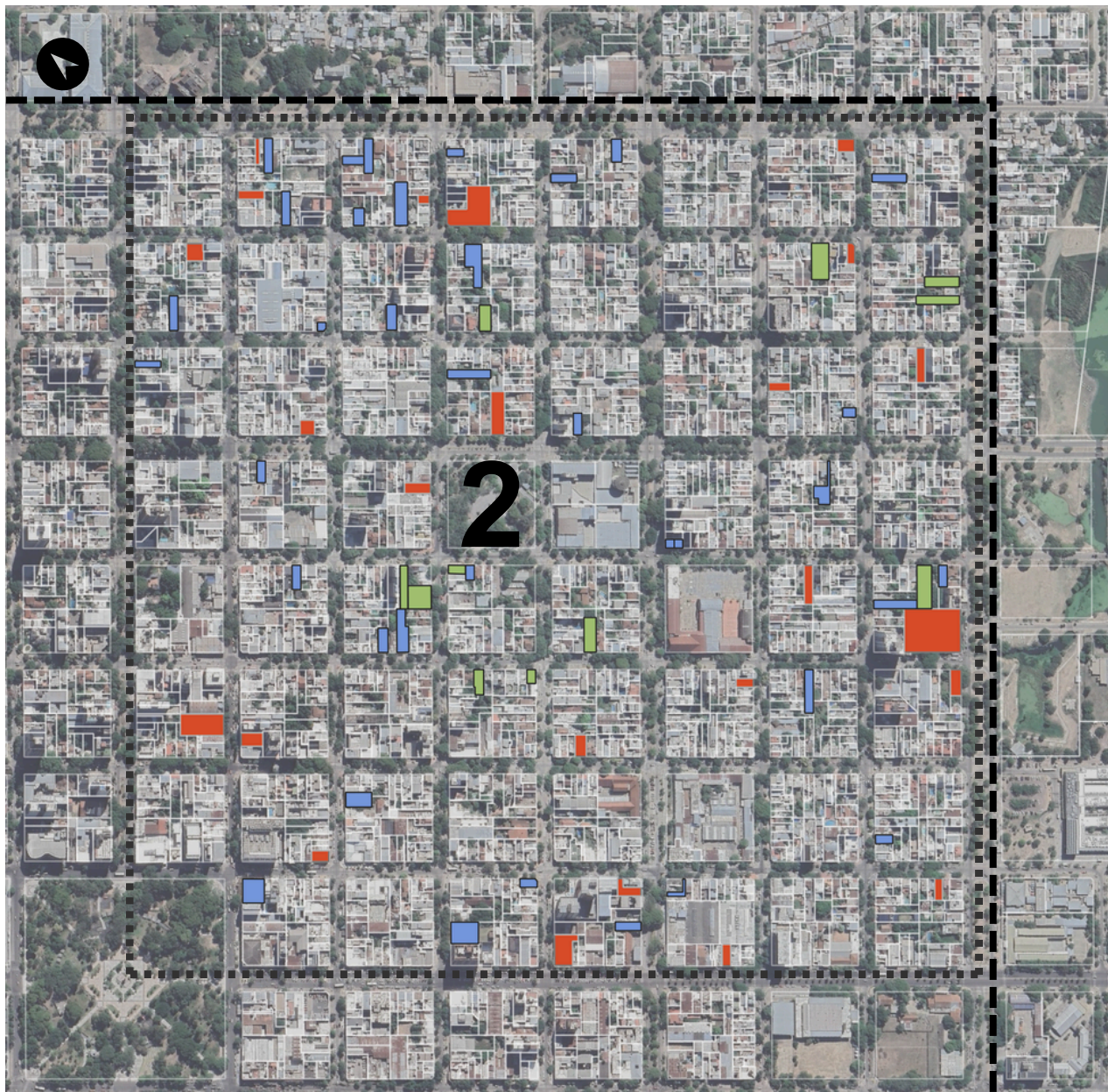
 Inmuebles en venta

 Inmuebles en desuso

 Límite de sectores


 Límite de área central. Área de estudio.


## MAPA N° 2 - SECTOR 2




### REFERENCIAS

 Terrenos baldíos

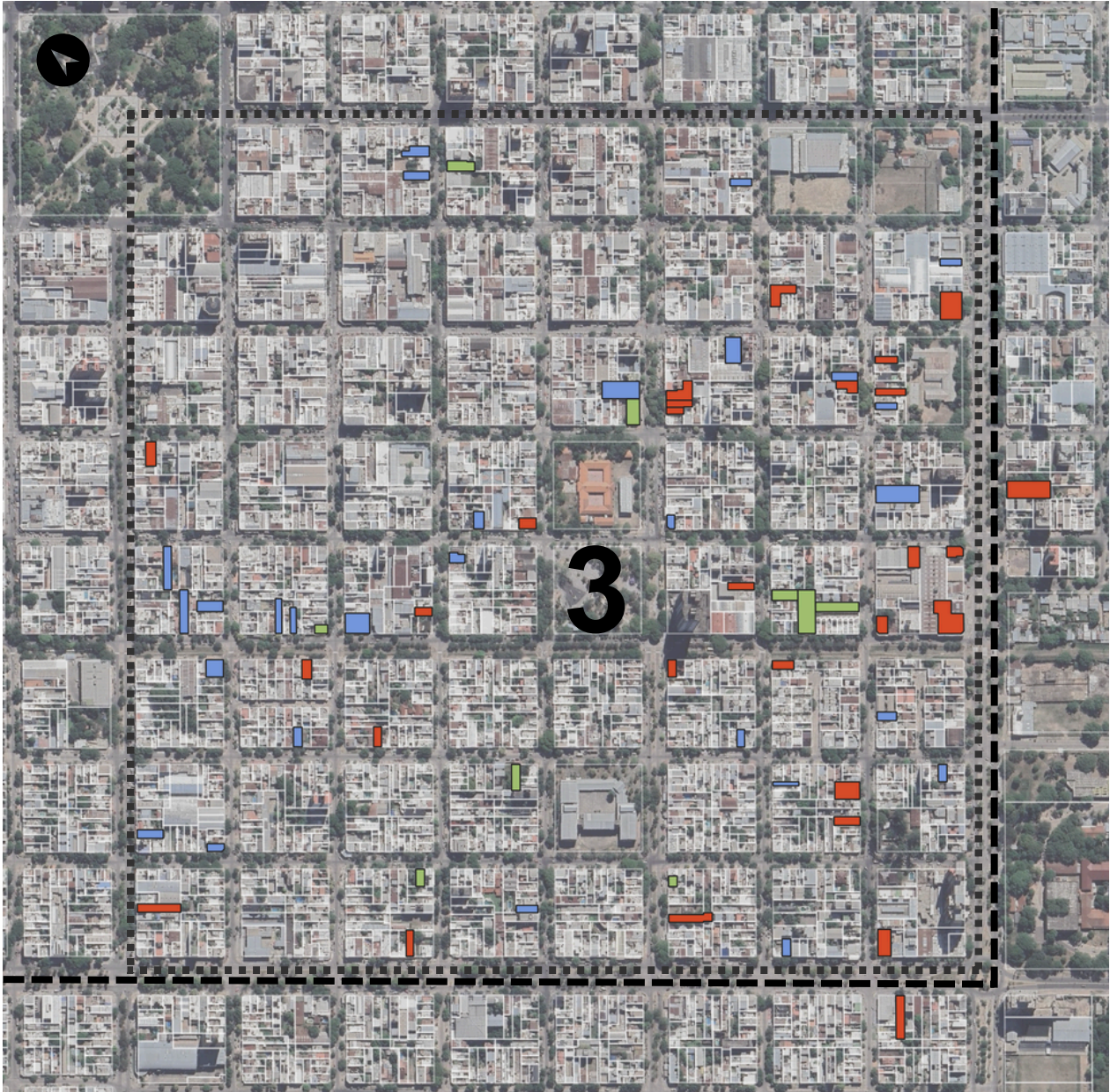
 Inmuebles en venta

 Inmuebles en desuso

 Límite de sectores


 Límite de área central. Área de estudio.

### MAPA N° 3 - SECTOR 3





#### REFERENCIAS

 Terrenos baldíos

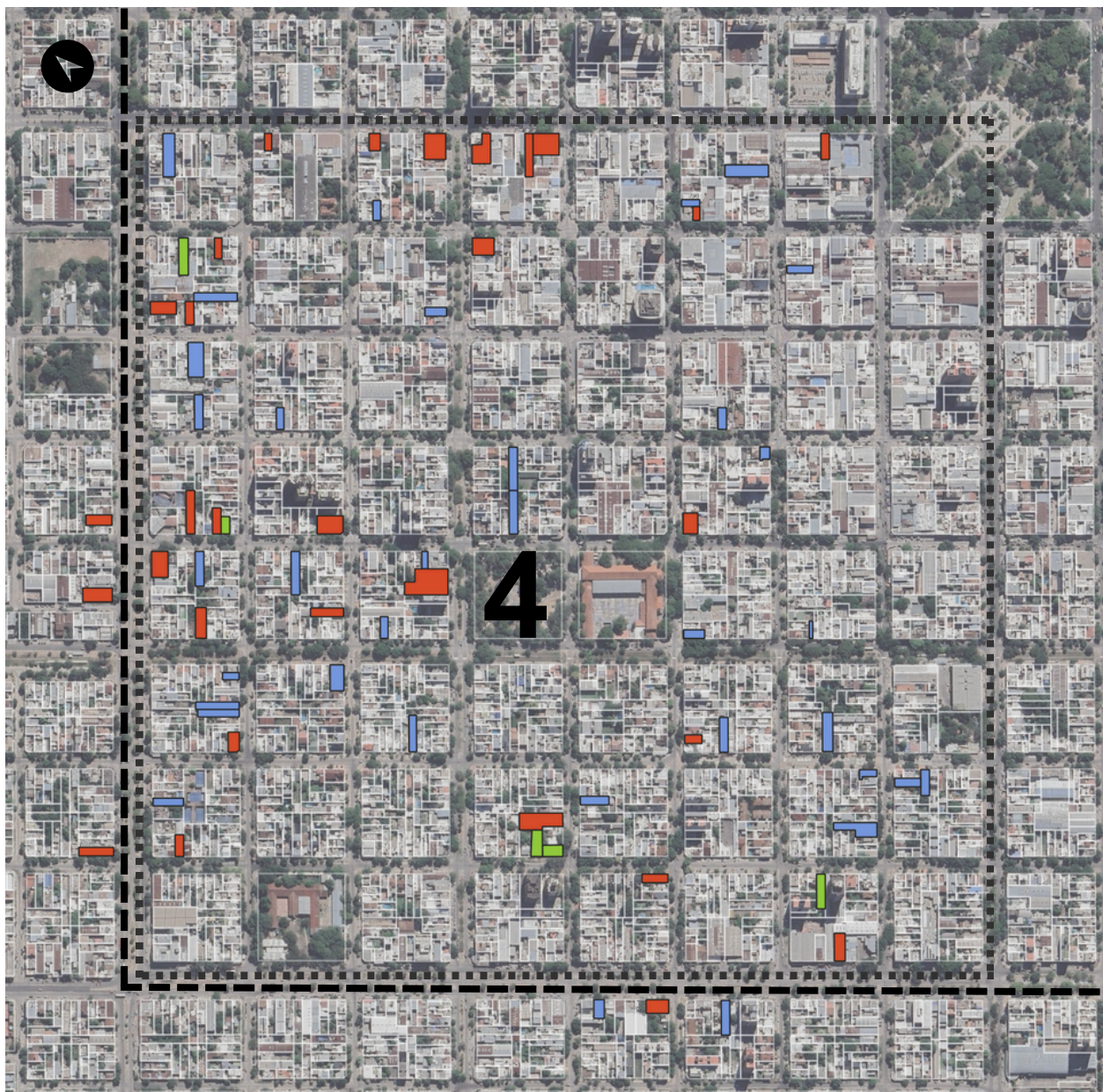
 Inmuebles en venta

 Inmuebles en desuso

 Límite de sectores


 Límite de área central. Área de estudio.


## MAPA N° 4 - SECTOR 4





### REFERENCIAS

 Terrenos baldíos

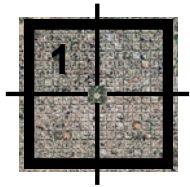
 Inmuebles en venta

 Inmuebles en desuso

 Límite de sectores

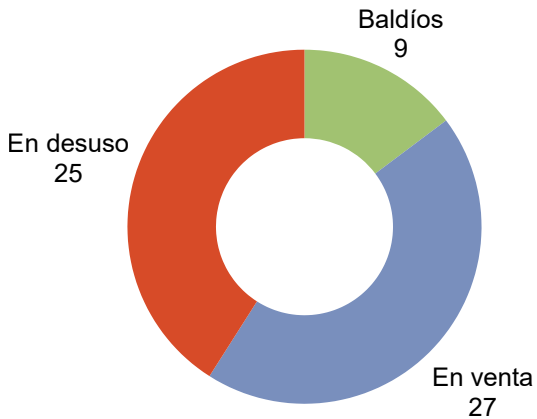
 Límite de área central. Área de estudio.

## CANTIDADES DE LOTES POR SECTOR Y CANTIDADES TOTALES



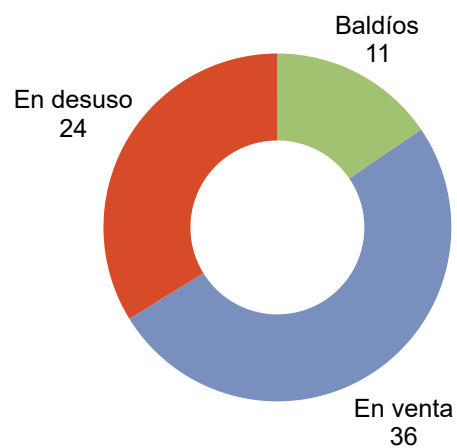
### SECTOR 1:

- Terrenos baldíos: 9
- Inmuebles en venta: 27
- Inmuebles en desuso: 25



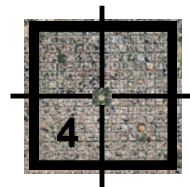
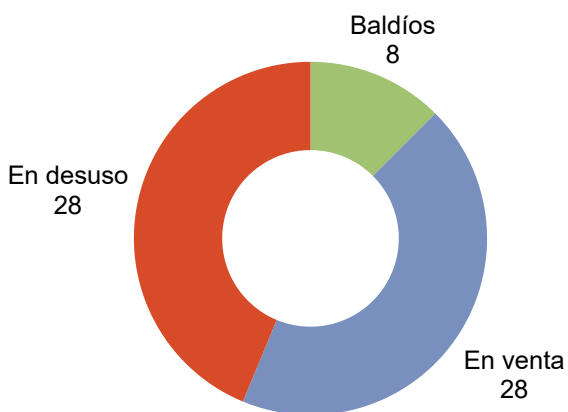
### SECTOR 2:

- Terrenos baldíos: 11
- Inmuebles en venta: 36
- Inmuebles en desuso: 24



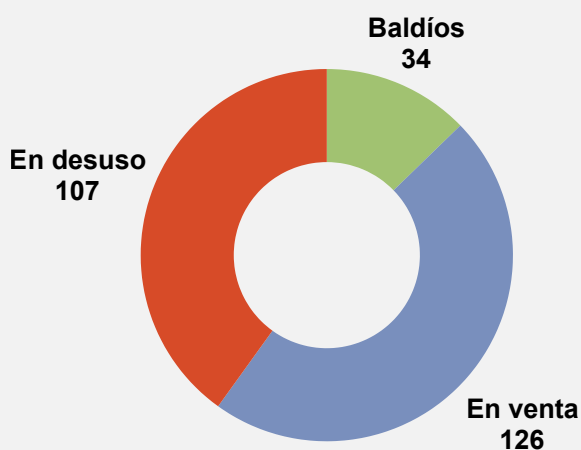
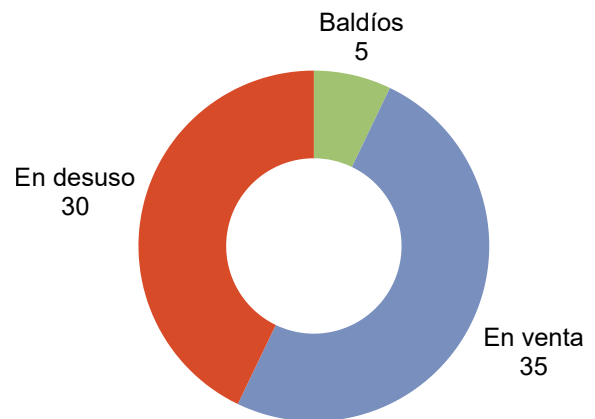
### SECTOR 3:

- Terrenos baldíos: 9
- Inmuebles en venta: 28
- Inmuebles en desuso: 28



### SECTOR 4:

- Terrenos baldíos: 5
- Inmuebles en venta: 35
- Inmuebles en desuso: 30



## TOTALES

- Terrenos baldíos: 34
- Inmuebles en venta: 126
- Inmuebles en desuso: 107
- Total: 267

## CONSIDERACIONES SOBRE ESTOS DATOS

Aunque bastante equilibrado, se observan algunas diferencias entre sectores:

**Terrenos baldíos:** El sector que tiene la mayor cantidad de terrenos baldíos es el sector 2 (11 terrenos) y la menor cantidad se encuentra en el sector 4 (5 terrenos).

**Inmuebles en venta:** La mayoría de los inmuebles en venta también están dentro del sector 2 (35 inmuebles). En contraposición, la menor cantidad se encuentra en el sector 1 (27 inmuebles).

**Inmuebles en desuso:** Dentro del sector 4 se encuentra la mayor cantidad de inmuebles en desuso (30 inmuebles) y la menor cantidad dentro del sector 2 (24 inmuebles).

Esto puede indicar:

- sectores con mayor presión de cambio
- o zonas con mayor deterioro relativo
- El área está altamente consolidada (95,74%), pero presenta vacíos puntuales (baldíos) y vacíos funcionales (desuso).

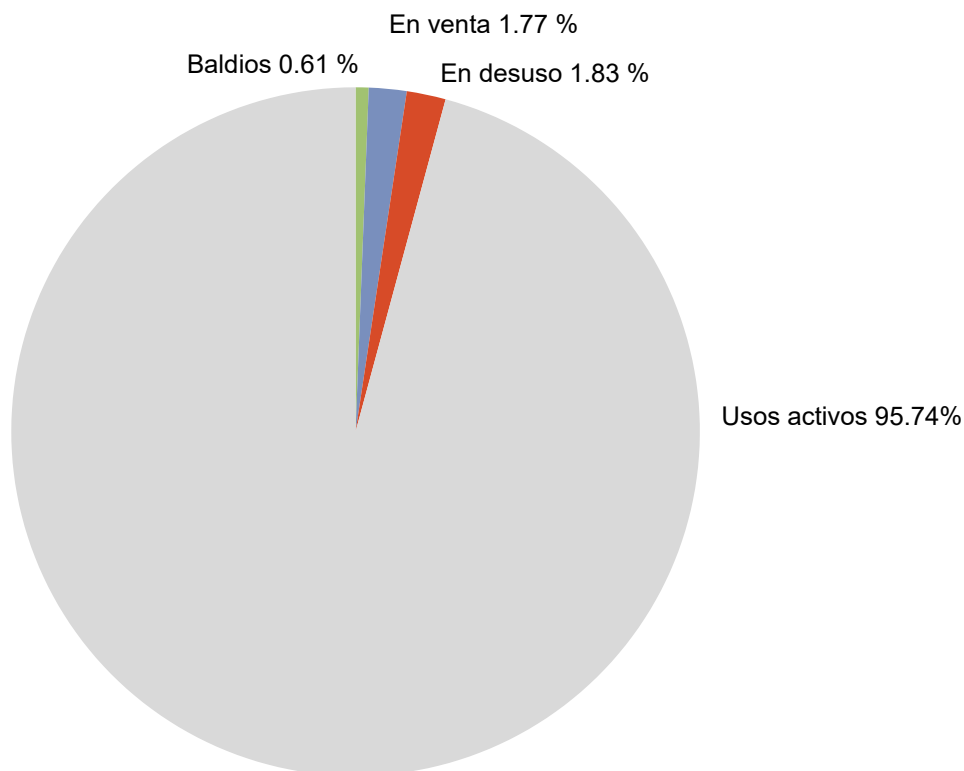
## ANÁLISIS COMPARATIVO DE SUPERFICIES

Se realizó un análisis de la superficie ocupada por los terrenos baldíos, los inmuebles en venta y los inmuebles en desuso, en relación con la superficie total de las manzanas correspondientes a los cuatro sectores centrales de la ciudad.

	SUPERFICIE (m2)				TOTALES
	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4	
<b>Terrenos baldios</b>	4946,619	5475,115	3502,877	1771,737	<b>15696,348</b>
<b>Inmuebles en venta</b>	10553,207	12766,848	9347,238	12634,221	<b>45301,514</b>
<b>Inmuebles en desuso</b>	10569,923	13400	10708,828	13434,115	<b>48112,866</b>

Elaboración propia en base a relevamiento.

Superficie total del las 256 mz. del área central = **2.560.000 m2**



Elaboración propia en base a relevamiento.

## **CONSIDERACIONES SOBRE ESTOS DATOS**

267 casos relevados en total:

- 126 en venta
- 107 en desuso
- 34 baldíos

Es notable no tanto la falta de suelo, sino la subutilización del existente.

Además, las superficies indican que los inmuebles en desuso (48.112 m<sup>2</sup>) superan levemente a los en venta (45.301 m<sup>2</sup>). Los baldíos (15.696 m<sup>2</sup>) tienen menor peso pero siguen siendo relevantes.

Y lo más destacado es que, sobre el total del área:

Baldíos: 0,61%

En venta: 1,77%

En desuso: 1,83%

Es decir que solo cerca del 4,2% del área central está en condición de vacancia o transición. Nuevamente, el área está altamente consolidada.

Vacancia no tan significativa, pero estratégica. Aunque el porcentaje es bajo, su impacto urbano es alto:

- Está en zona central
- Tiene infraestructura consolidada
- Tiene alta potencialidad urbana.

No constituye un problema de cantidad, sino de localización estratégica.

Predominio de inmuebles en desuso. El hecho de que los inmuebles en desuso superen a los baldíos indica procesos de:

- Obsolescencia edilicia
- Abandono funcional
- Desactualización tipológica

Se podría decir que el área central está perdiendo vigencia como soporte de ciertas actividades.

Alta presencia de inmuebles en venta. Los 126 casos en venta muestran dinamismo del mercado pero también:

- Posible sobreoferta
- Posible desajuste entre oferta y demanda

Es posible inferir que el mercado no logra absorber estos inmuebles en las condiciones actuales.

## **CONCLUSIÓN**

El análisis cuantitativo del área central de la ciudad de Resistencia evidencia que, si bien el tejido urbano se presenta mayormente consolidado, con un 95,74% de su superficie ocupada por usos activos, existe un conjunto significativo de inmuebles en condición de vacancia o subutilización que alcanza un total de 267 casos relevados.

Dentro de este universo, se destaca el predominio de inmuebles en venta (126 casos) y en desuso (107 casos), superando ampliamente la cantidad de terrenos baldíos (34 casos). Esta situación permite inferir que la problemática urbana no radica en la escasez de suelo disponible, sino en la dificultad para reinsertar en la dinámica urbana edificaciones existentes que han perdido funcionalidad, vigencia o atractivo en el mercado.

En términos de superficie, los inmuebles en desuso representan la mayor proporción, lo que refuerza la hipótesis de un proceso de obsolescencia edilicia y funcional en sectores del área central. Asimismo, la elevada presencia de propiedades en venta sugiere un

desajuste entre la oferta inmobiliaria y las demandas actuales, evidenciando limitaciones en la capacidad de absorción del mercado.

Por otra parte, si bien los porcentajes de vacancia resultan relativamente bajos en relación con la totalidad del área, su localización en sectores centrales con alto nivel de infraestructura instalada les otorga un carácter estratégico, constituyéndose en oportunidades clave para procesos de renovación urbana, densificación y reactivación funcional.

En este sentido, el vacío urbano identificado no debe ser interpretado únicamente como una ausencia física, sino también como una manifestación de desarticulación entre el soporte construido y las dinámicas contemporáneas de uso, lo que plantea la necesidad de repensar estrategias de intervención que promuevan la reutilización, reconversión y reactivación del tejido existente.