

## **PRECIO DEL SUELO, MERCADO INMOBILIARIO Y EXPANSIÓN URBANA. ALGUNAS REFLEXIONES SOBRE EL CASO DE LA CIUDAD DE LA PLATA EN LA ÚLTIMA DÉCADA.**

Frediani, Julieta. CONICET - Instituto de Investigaciones en Políticas y Ambiente Construido (IIPAC), FAU, UNLP. [jfrediani@yahoo.com](mailto:jfrediani@yahoo.com)

Cortizo, Daniela. CONICET - Instituto de Investigaciones en Políticas y Ambiente Construido (IIPAC), FAU, UNLP. [cortizodaniela@gmail.com](mailto:cortizodaniela@gmail.com)

Pérez, Valeria. CONICET- Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica (LPGE), FAU, UNLP. [perez.valeria56@gmail.com](mailto:perez.valeria56@gmail.com)

### **RESUMEN**

Los procesos de urbanización de las últimas décadas en la ciudad de La Plata, se han caracterizado por una tendencia a la ocupación y valorización diferencial de tierras cuya localización resulte más privilegiada en términos económicos del mayor y mejor uso del suelo así también como en la cercanía de acceso a bienes y servicios. En el proceso de expansión urbana, la demanda de suelo urbano se desplaza hacia zonas cada vez más alejadas, pudiéndose reconocer en el precio del suelo, uno de los principales factores que inciden en este desplazamiento. Asimismo, los cambios en el contexto macroeconómico nacional de la última década han incidido en la lógica de los agentes económicos del mercado inmobiliario, repercutiendo en los precios del suelo.

La expansión urbana se produce de manera desfasada con los servicios básicos e infraestructura, con excepción de algunos barrios residenciales o áreas urbanas privilegiadas. Sin embargo, la demanda de suelo urbano sigue creciendo y se genera una valorización diferencial del territorio, en donde los diferentes actores sociales compiten por el acceso al suelo. En este marco, en el presente trabajo se analiza la evolución del precio del suelo y el mercado inmobiliario en el Partido de La Plata en la última década (2010-2018), así como la incidencia de estos procesos en la expansión urbana.

**Palabras clave:** Precio del Suelo - Mercado Inmobiliario - Expansión urbana

### **1. INTRODUCCIÓN**

Más allá de las diferencias que presentan las ciudades latinoamericanas, estas también presentan características comunes que afectan directa o indirectamente en la propiedad de la tierra. Siguiendo a Jaramillo (2008), se puede decir que comparten rasgos muy particulares en su espacio urbano consecuencia del carácter periférico de su sistema de acumulación capitalista (Jaramillo, 2008). Estos rasgos o características comunes son recurrentes y tienen que ver con la estructura social de estas ciudades que, a través del funcionamiento del mercado de suelo se plasman en el territorio.

A este contexto se le adiciona una debilidad estatal tanto en su recaudación fiscal y la consecuente provisión de bienes y servicios colectivos, como en su capacidad reguladora y restrictiva, dotando a los mercados de gran dinamismo y espontaneidad para intervenir en la urbanización de la ciudad, tanto en su versión “formal” como la “informal” (Jaramillo, 2008).

En relación a esta última premisa, se puede hacer referencia a lo que menciona Pedro Abramo (2011) sobre el papel de los mercados de suelo e inmobiliario (formal e informal) en la construcción de la estructura urbana latinoamericana. Primeramente, las dos formas urbanas que se mencionan en la literatura urbana y que se asocian a las tradiciones culturales y urbanísticas de las sociedades modernas occidentales. Por un lado, una tipología de ciudad compacta que se caracteriza por un uso intensivo del suelo. Como ejemplos de este tipo de forma urbana se pueden mencionar París o Barcelona. Por otro lado, la otra forma urbana tradicional sería la de ciudad difusa, que se caracteriza por un uso del suelo extensivo con suburbios de bajas densidades prediales y demográficas. A partir de la definición de estos dos modelos dicotómicos, el autor plantea que el mercado inmobiliario promueve una estructura de uso de suelo de características híbridas, tanto en relación a las formas urbanas compactas y difusas como en los usos formales e informales del suelo en ciudades con formas urbanas particulares (Abramo, 2011). Es decir, que el funcionamiento de los mercados formales e informales en América Latina entrelaza el acceso al suelo formal e informal y la producción de la forma urbana compacta y difusa, dando como resultado una forma urbana única, lo que el autor denomina como ciudad *com-fusa*. Esta forma urbana se puede explicar por el funcionamiento del mercado, cuando este produce una ciudad difusa, impone costos de desplazamiento y crea demandas de centralidad. De la misma manera, cuando el mercado produce una ciudad compacta, aumenta densidades y los costos para vivir en la aglomeración, por lo tanto, genera la demanda por una ciudad difusa. A su vez, cuando se produce una ciudad difusa se reproduce de forma ampliada, creando sub-centralidades y por lo tanto, promueve la producción de formas urbanas compactas. Esta situación se produce bajo un circuito inmobiliario que se auto-regula siguiendo una lógica de valorización-desvalorización constante de las diferentes áreas y materialidades de la ciudad (Abramo, 2011).

Argentina es uno de los países latinoamericanos cuya urbanización es más antigua pero sin embargo, se caracteriza por no articular una política urbana a nivel nacional, ni contar con una ley de suelo y ordenamiento territorial, como sucede en otros países latinoamericanos de régimen federal. Sólo se cuenta con instrumentos que inciden de manera sectorial e indirecta la gestión del territorio (Catenazzi y Resse, 2010).

Pasando a nuestro caso de estudio, el Partido de La Plata, se puede decir que nos encontramos con un caso que no está exento de las características mencionadas anteriormente sobre la urbanización latinoamericana y la debilidad estatal en la gestión del territorio. La ciudad de La Plata se ha caracterizado por contar con un crecimiento urbano difuso en las periferias con un tejido de bajas densidades, que a su vez contrasta con áreas centrales consolidadas. Los diferentes sectores de la ciudad se producen bajo la lógica de valorización-desvalorización de áreas y materialidades, generando una competencia de los diferentes actores por obtener la propiedad de una parte de ese territorio. Es así que se generan “áreas residuales” –sin interés para el capital- y “áreas estratégicas” –sectores en donde se concentran las inversiones- en el proceso de urbanización (Frediani, 2014). Este proceso de valorización diferencial puede entenderse mejor si se tiene en cuenta cómo funciona la formación de precios del suelo a través de la capitalización de la renta urbana, cómo funciona el mercado de suelo y las dinámicas de precios del suelo.

Este proceso de valorización espacial diferencial refleja una acentuada debilidad en la intervención estatal a favor de generar un desarrollo urbano más sostenible. Por el contrario, muchas de las políticas de suelo implementadas por el municipio de La Plata entre 2010 y 2018, tendieron a favorecer el aumento de este contraste entre áreas estratégicas para la inversión y la especulación inmobiliaria, y áreas degradadas y desprovistas de servicios e infraestructura básica. En este sentido, a través del trabajo realizado entre los años 2010 y 2018, se puede verificar un aumento en los precios del suelo que llega hasta un 122% si comparamos el precio por metro cuadrado más alto registrado en cada uno de los dos relevamientos.

El primer relevamiento fue realizado en 2010 previo a la sanción de la Ordenanza N° 10.703 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de La Plata. Los cambios normativos generaron un contraste aún mayor entre el casco urbano y la periferia de la ciudad, incrementando la cantidad de metros cuadrados de construcción en un 1361% en el casco urbano y un 372% en la periferia de la ciudad de La Plata (Losano y Barakdjian, 2012). A esto se le adiciona, las zonas para clubes de campo y la ampliación de la zona urbana del partido. Todos estos cambios propiciaron una mayor competencia entre los agentes que intervienen en el mercado de suelo por la obtención de una parte del territorio que contemple el mayor y mejor uso.

Entre las zonas que mas se valorizaron entre 2010 y 2018 fueron las zonas centrales del casco histórico y la zona de City Bell. En el caso del casco histórico puede añadirse que se dio una revalorización urbana por medio de obras públicas y privadas que Asimismo, se observa un crecimiento en la cantidad de barrios abiertos y clubes de campo.

## 2. METODOLOGÍA Y RESULTADOS PRELIMINARES

Para desarrollar este trabajo, se realizó un relevamiento de precios del suelo del Partido de La Plata, teniendo en cuenta la oferta en dólares perteneciente al buscador SIOC. Se recopilaron 190 casos de terrenos en el partido de La Plata para el año 2018. Los terrenos relevados se verificó que estuvieran vacantes y en algunos casos contaban con pequeñas construcciones deterioradas. En estos últimos casos se tomaron esos terrenos como parte de la oferta siendo que su potencial para construir era mucho mayor que el costo de demolición de la superficie construida. Esta última situación se tuvo en cuenta principalmente en el casco urbano donde es más difícil encontrar terrenos sin ningún tipo de construcción y donde generalmente los terrenos se destinan a grandes construcciones que a su vez tienen un precio mayor por su localización, y son los más utilizados como forma de capitalización de la renta urbana por parte de promotores inmobiliarios.

Se relevaron datos de todas las localidades del Partido de La Plata. Sin embargo, se encontró menos oferta en algunas localidades como El Peligro y Hernández, que contrasta con la mayor cantidad de oferta en localidades como City Bell, el casco urbano o Villa Elisa (Fig. 1 y 2).

Los datos relevados fueron volcados a Sistemas de Información Geográfica (SIG) y se identificaron con un espectro de colores que van desde el blanco-amarillo (para terrenos más baratos) hasta bordó (terrenos más caros) (Fig. 5 y 6). La unidad implementada para mostrar el precio del suelo, a modo de realizar una comparación, fue de dólares/metros cuadrados (US\$/m<sup>2</sup>).

Localidad	Cantidad de oferta	Localidad	Cantidad de oferta
<b>Abasto</b>	5	Hernández	1
<b>Altos de San Lorenzo</b>	10	Los Hornos	3
<b>Arturo Seguí</b>	6	M. Romero	12
<b>Barrio El Peligro</b>	1	Olmos	5
<b>Casco Urbano</b>	24	San Carlos	9

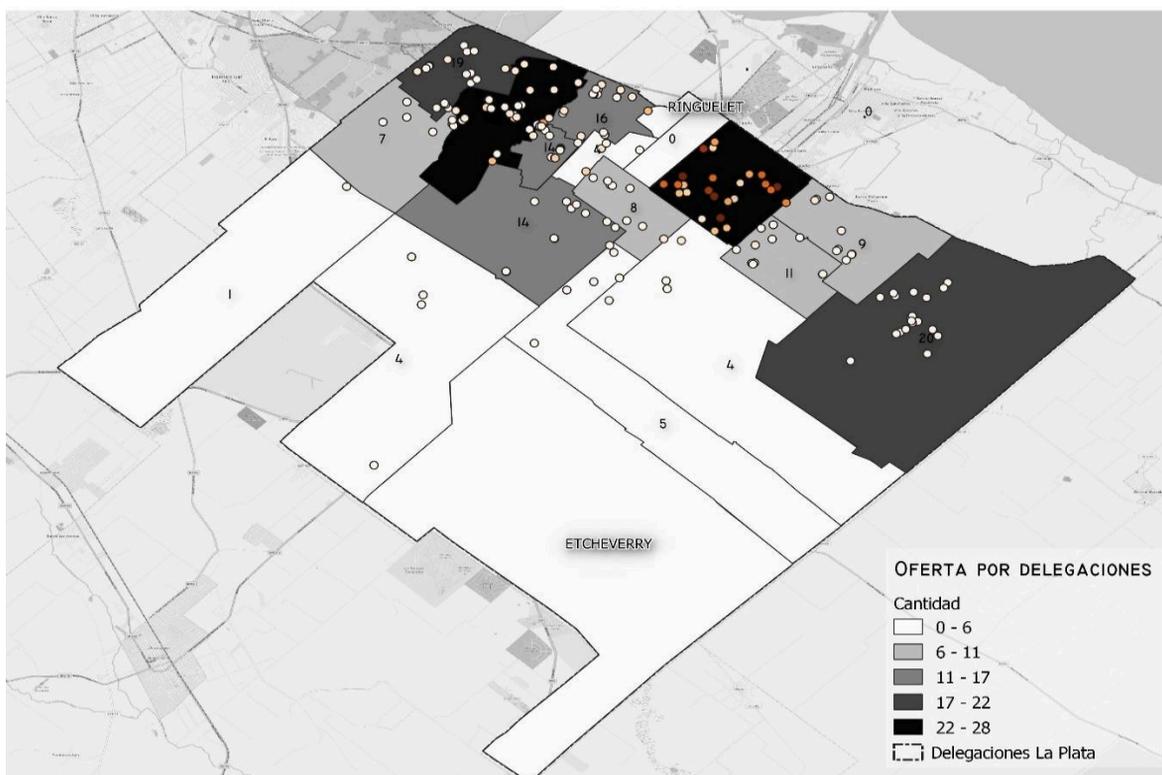
<b>City Bell</b>	28	Sicardi	16
<b>Gonnet</b>	18	Villa Elisa	21
<b>Gorina</b>	13	Villa Elvira	8

**Fig 1.** Tabla reflejando la cantidad de oferta encontrada en cada localidad en octubre del 2018.

Fuente: Elaboración propia.

Esta metodología fue utilizada para realizar el mismo relevamiento en el año 2010. A partir de la obtención de los datos de los dos años, se realizó una conclusión y una comparación de las dos situaciones. El objetivo de este trabajo es el de comparar la distribución de los precios del suelo, su dinámica a lo largo de esta última década y su relación con los procesos de expansión urbana, en el caso del partido de La Plata.

Los datos se muestran en los mapas (Fig. 4 y Fig. 5) siguiendo la misma clasificación por colores en ambos. Se tomaron cuatro intervalos para la clasificación de los precios por metro cuadrado: de 0 a 20; de 20 a 50; de 50 a 100; de 100 a 300 y por último, los valores mayores a 300 dólares por metro cuadrado. La unidad utilizada para medir los datos obtenidos en los dos relevamientos es de dólares por metro cuadrado.



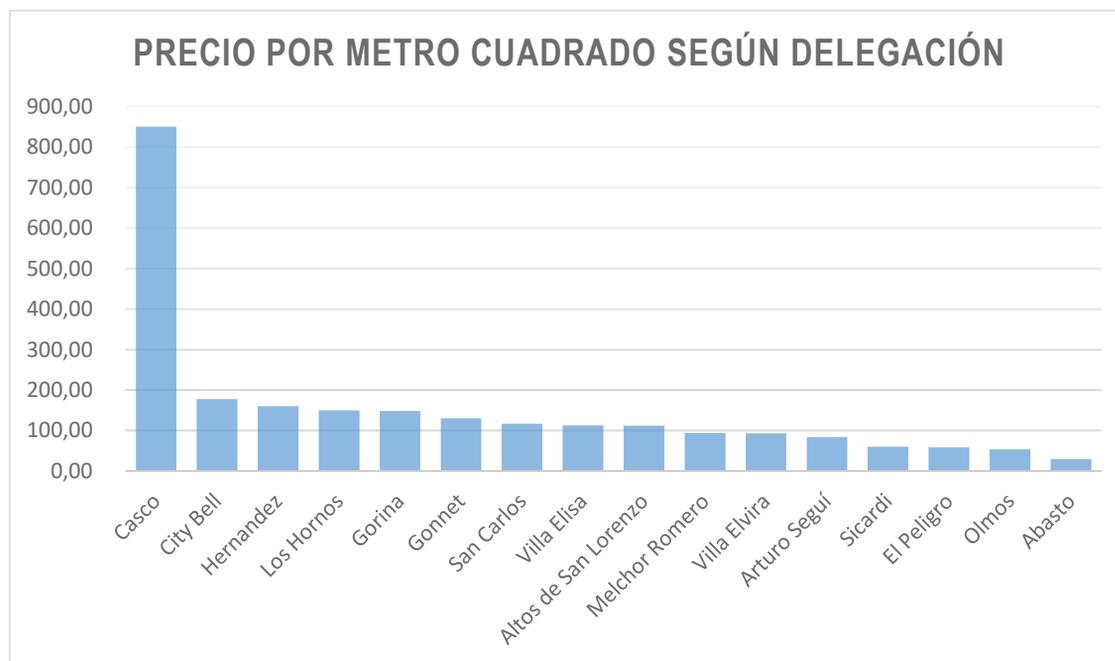
**Fig 2.** Mapa mostrando la cantidad de oferta encontrada en cada localidad en octubre del 2018.

Fuente: Elaboración propia.

### 3. VALORIZACIÓN DIFERENCIAL DEL SUELO Y EXPANSIÓN URBANA EN EL PARTIDO DE LA PLATA.

Para comprender los cambios que se dieron en los precios del suelo entre 2010 y 2018, y cómo estos incidieron en la expansión urbana, es necesario mencionar que la dinámica de los valores del suelo no resulta homogénea ni en el tiempo ni en el espacio, lo cual demuestra una valorización diferencial del suelo que incide en la conformación de factores tan diversos como: condiciones físico-ambientales, regulaciones específicas que definen el uso y el potencial de aprovechamiento urbanístico, situaciones coyunturales del propio mercado, subjetividades socioculturales, entre otros (Frediani, 2014).

En el caso del partido de La Plata, la desigual distribución de valores del suelo en el territorio permite apreciar las áreas más valorizadas como el casco urbano, seguida por City Bell y algunas zonas donde se han asentado nuevos “barrios abiertos” como es el caso de Hernandez, Gorina (muchos de estos se ofertan como parte de City Bell), Gonnet y Villa Elisa (Fig.3).



**Fig 3.** Diagrama de barras comparando la mediana del precio del suelo en cada localidad en octubre del 2018. Fuente: Elaboración propia.

Si se compara este comportamiento en la distribución de precios del suelo en el territorio con el proceso de expansión urbana, se puede mencionar que las nuevas periferias que se van

consolidando en este proceso de expansión de la ciudad son los sectores más receptivos a cambios y transformaciones socio-territoriales (Frediani, 2014). Al interior de las periferias urbanas, especialmente en las ciudades latinoamericanas, conviven áreas desprovistas de servicios básicos e infraestructura, asentamientos informales y pobreza, en conjunto con viviendas de gran valor para sectores sociales de altos ingresos. Es así que la expansión urbana se ve caracterizada por una competencia entre sectores de bajos ingresos y sectores de altos ingresos que compiten por apropiarse de una porción de ciudad.

Para entender el proceso de valorización diferencial del suelo, es necesario entender el accionar del sector privado, especialmente el sector inmobiliario, el cual se ha orientado a satisfacer demandas de vivienda de grupos sociales de ingresos altos y medio-altos, aprovechando los nichos de mercado que se encuentran en el proceso de expansión urbana para obtener el máximo beneficio económico. Esta situación acentuada por la debilidad de gestión urbana y la intervención estatal para regular este proceso.



**Fig. 4.** Mapa de precios del suelo a partir de datos relevados en el año 2010. Fuente: Elaboración propia.



**Fig. 5.** Mapa de precios del suelo a partir de datos relevados en el año 2018. Fuente: Elaboración propia.

### 3.1.Efectos de un mercado de suelo desregulado

En este contexto, se puede observar que cuando la producción de las ciudades está deliberada al accionar del mercado y/o la planificación urbana genera efectos tendientes a favorecer al mercado inmobiliario, se revalorizan ciertas áreas urbanas y se desvalorizan otras, generando una limitación en los sectores populares para ejercer su derecho a la ciudad. Ozlak (2001) define al derecho al espacio urbano como “un derecho al goce de las oportunidades sociales y económicas asociadas a la localización de vivienda o actividad económica” (Ozlak, 2001). Asimismo, las diferentes posibilidades de acceso a oportunidades económicas y/o a la satisfacción de necesidades que se puedan realizar a partir de la localización de un inmueble, generan una valorización diferencial del suelo urbano. De esta manera, en los procesos de urbanización hay una tendencia general a la ocupación y rápida valorización de aquellas tierras cuya localización resulte más privilegiada en términos de oportunidades económicas y acceso a bienes y servicios. Y una vez ocupado un determinado espacio, la demanda futura de suelo urbano se desplaza hacia zonas cada vez más alejadas que van, extendiendo el radio urbano y conformando la periferia (Ozlak, 2001). En ese crecimiento urbano (generalmente acelerado en las ciudades latinoamericanas), la ocupación del

espacio se genera de manera desfasada con la correspondiente provisión de infraestructura y servicios públicos. Al interior de las periferias de las ciudades latinoamericanas se observan áreas desprovistas de servicios básicos e infraestructura con la excepción de algunos barrios residenciales o áreas urbanas más privilegiadas. Asimismo a medida que la urbanización se aleja del centro de la ciudad, se empiezan a ver zonas contaminadas, basurales a cielo abierto, cavas y población expuesta a situaciones de riesgo hídrico. Sumado a la falta de infraestructura y conectividad del transporte público que se vincule con el centro de la ciudad. Con respecto a esta situación Ozlak (2001) afirma que “la estructura de ocupación del espacio tiende a reproducir y yuxtaponerse a la estructura social” (Ozlak, 2001). Es así que los sectores de mayores ingresos y riqueza ocupan las zonas más privilegiadas en términos de localización y acceso a bienes y servicios, en tanto que las clases populares se concentran en zonas urbanas más marginales, desprovistas de servicios básicos y muchas veces asentados sobre áreas anegables en términos de sus condiciones ambientales.

Según Morales (2004) entre las explicaciones a este contexto se encuentran de manera central (no siendo la única) en las reglas con las que juega la propiedad en la asignación de usos del suelo, asimismo al proveer servicios e infraestructura, y al dejar el suelo al libre juego del mercado (Morales, 2004). Con respecto a esta última premisa, es importante aclarar que el suelo no tiene el mismo comportamiento que cualquier mercancía de producción y consumo competitivo, sino que el mercado de suelo actúa como un mercado de competencia imperfecta. El suelo urbano presenta características que lo hacen un bien que se comporta de manera muy diferente a otros dentro del mercado. Entre ellas se puede mencionar las características intrínsecas del terreno (como dimensiones, forma) pero principalmente las características extrínsecas (como la ubicación relativa del mismo en la estructura urbana y con respecto a otros terrenos) (Baer, 2013). Es así que el suelo es una mercancía única, ya que cada terreno tiene una ubicación exclusiva, y por lo tanto es irreproducible. Es así que los propietarios del terreno poseen una mercancía que es única y que conforma un mercado segmentado y precios diferenciados. Cuando existe gran heterogeneidad de un producto, la oferta posee mayor libertad para fijar el precio del mismo. Esta es una de las características que genera que el mercado de suelo sea un mercado imperfecto. Sumado a esto, la heterogeneidad del producto también puede asociarse a la escasez o inelasticidad de la oferta ante el aumento de la demanda a corto o mediano plazo (Baer, 2013). Es decir que aunque aumente la demanda de terrenos, la cantidad se mantiene fija y el precio tiende a aumentar en mayor escala que si se tratara de un mercado de competencia perfecta.

### **3.2. Capitalización de la renta urbana y dinámicas de precios del suelo**

Para entender el aumento de precios del suelo a lo largo de esta década es necesario previamente realizar algunas aclaraciones sobre los mecanismos de captación de la renta urbana. Primeramente, es interesante mencionar, como dice Jaramillo (2003), que el hecho de que la tierra urbana o rural tenga un precio es una paradoja (Jaramillo, 2003). Porque la tierra en sí misma no es un producto del esfuerzo de la sociedad, la tierra literalmente no se produce, sino que es un recurso natural. Sin embargo, en la sociedad capitalista opera como una mercancía. Es decir, que tiene un precio monetario y se intercambia con otras mercancías verdaderas. El hecho de que la tierra no tenga un valor pero si tenga un precio, se puede explicar a partir de la teoría de la renta. Es decir, que el precio se “construye” a través de un mecanismo que se denomina Capitalización de la Renta (Jaramillo, 2003). Algunos autores incluso, evitan hablar de “valor” del suelo, ya que en todo caso, el concepto al que se refiere sería el de capitalización de la “renta” que se puede obtener del suelo o en términos nominales, estaríamos hablando de “plusvalías” referido a los incrementos del precio producto del proceso de urbanización (Morales, 2004). En relación a esto, Smolka (2001) define que el precio del suelo “se constituye esencialmente de incrementos de valor acumulados en el tiempo o capitalizaciones en el presente del potencial de plusvalías que se espera captar en el futuro” (Smolka, 2001). Es decir que se toma el concepto del precio del suelo como un valor de naturaleza residual, ya que no depende de un costo de producción por parte de la sociedad como en cualquier otra mercancía, el suelo no puede producirse en serie sino por la conformación misma de la urbanización. Y eso es lo que le aporta la singularidad a cada terreno, ya que no existen parcelas totalmente idénticas y cada una tiene una localización exclusiva. El precio se forma por el tirón de la demanda (que no le implica ningún costo al propietario en las ventajas de localización de su terreno) que se ejerce para acceder a diferentes tipos de localizaciones (Morales, 2004). Asimismo, el suelo no se destruye ni se deprecia con el pasar del tiempo, por lo tanto posibilita la acumulación de riqueza y es visto como uno de los activos más importantes para preservar o incrementar el valor patrimonial, especialmente en países con economías débiles, a la vez que es una mercancía cara, siendo una de las mercancías que más presiona sobre la estructura de gastos de las personas (Baer, 2013). Asimismo, el suelo vale por la actividad urbana que éste pueda dar soporte. La demanda compite en función del diferencial de ventajas que se pueda obtener en el uso de un terreno con respecto a otros, por su valor potencial relacionado al beneficio conferido al usuario y/o al propietario del terreno (Smolka et al, 2001). De la misma manera, otros autores le llaman a esta particularidad como “mayor y mejor uso”, tanto en términos económicos como en lo que refiere a normativa urbana (Morales, 2004). En el mercado de suelo también intervienen diferentes agentes que tienen incidencia en la formación de precios del suelo. Dentro de la oferta, podemos incluir a los desarrolladores inmobiliarios y propietarios de la tierra. Los desarrolladores inmobiliarios son

los encargados de comprar, acondicionar y edificar el terreno para luego venderlo, y son los intermediarios entre los propietarios originales y los finales, por lo que conformarían lo que se denomina como demanda derivada de suelo urbano (Baer, 2013).

En las ciudades el valor de la tierra urbana tiene que ver con su característica de ser soporte de las actividades urbanas, como se ha mencionado anteriormente. Para que estas actividades puedan realizarse se necesita de un agente que pueda adaptar y adecuar la tierra, es decir que pueda construir. Lo que se produce en la tierra urbana, es el inmueble o edificaciones que allí se construyen. La tierra urbana toma contacto entonces con otra actividad que se basa en la lógica capitalista que es la construcción y de la cual surgen otros conjunto de rentas. Allí encontramos al agente constructor y la mercancía que es el inmueble o el espacio construido. La relación que se da entre la tierra urbana y el producto que allí se produce es muy particular ya que el bien producido es inmóvil. Es decir que el producto se consume en el mismo lugar que se produjo, y las características de la tierra son de suma importancia en estas circunstancias. Sumado a esto, la vinculación que tienen la tierra urbana con el inmueble no se reduce sólo al período de su producción sino que se extiende al período de circulación y consumo del bien.

En el caso de la tierra urbana, esta presenta una articulación compleja con las actividades que allí se desarrollan y con el bien que allí se produce. Según Jaramillo (2003) de la tierra urbana surgen dos tipos de rentas en relación a una “articulación primaria” del suelo urbano con la actividad que allí se genera que es la construcción, y una “articulación secundaria” que tiene que ver con los usos del suelo urbano. Según el autor, las dos rentas influyen en la conformación del precio del suelo del suelo en la ciudad, y las diferencias como renta primaria diferencial tipo 1 y renta primaria diferencial tipo 2. La renta diferencial tipo 1 tiene que ver con las características geomorfológicas de los lotes como pueden ser la capacidad portante del lote, el perímetro de frente, la pendiente, la anegabilidad, etc. Y por otro lado en esta renta agrega costos adicionales según la dotación de valores de uso que se manifiestan en relación a las redes de servicios. Esta renta tiene que ver con la cercanía a las diferentes redes de provisión de servicios como agua, electricidad, desagües, etc. El segundo tipo de renta, la diferencial tipo 2, tiene que ver con los indicadores de construcción en altura y con el hecho de que los consumidores están dispuestos a pagar un sobreprecio por el espacio construido que tiene una determinada localización. El mecanismo por el que funciona esta renta está ligado al precio de mercado del espacio construido en una ciudad. Si el precio de mercado del espacio construido es alto, generalmente las construcciones en altura dan mayor renta que la construcción en baja densidad. Es decir, que la acumulación de espacio construido en un mismo lote que tiene un sobreprecio, multiplica la ganancia excepcional que puede tener un capitalista en un

terreno (Jaramillo, 2003). Esta es una renta que tiene una gran incidencia en la dinámica de precios del suelo en las ciudades.

Por otro lado, otra forma de renta la representa la renta urbana absoluta, que depende de las demandas y ofertas de tierras urbanas. Asimismo para que la tierra pueda ser considerada urbana, depende del desarrollo de la ciudad y es una característica que no puede ser producida unilateralmente por un capitalista, tanto por su cercanía con otras actividades e inmuebles como por el hecho de que debe contar con infraestructura urbana. La renta urbana absoluta suele ser alta, especialmente en grandes ciudades, que crecen rápidamente y con habitantes que gozan de niveles de altos ingresos. Además, esta renta suele ascender en los terrenos urbanos dotados de infraestructura en ciudades donde, justamente la infraestructura urbana es escasa. Es una renta muy importante ya que tiene incidencia en la formación de precios de todos los lotes de la ciudad.

Dentro de las rentas del suelo urbano, también se pueden mencionar las rentas urbanas secundarias. Están ligadas a las actividades urbanas que se desarrollen en la ciudad (las principales incluyen la vivienda, el comercio y la industria) y que dependen de una construcción social, en la que se privilegian ciertas áreas de la ciudad por sobre otras para puede mencionar que éstas no son muy elevadas, ya que el desarrollo del transporte e infraestructura en las ciudades actuales tiende a homogeneizar entre el interior del espacio urbano y el exterior del perímetro urbano, a la vez, que las industrias suelen utilizar espacios urbanos residuales. De todas maneras, en relación a su actividad, las industrias suelen tener restricciones desde la regulación urbana para asentarse. En ese caso dependiendo de la demanda, se puede generar situaciones de escasez donde la renta toma forma de renta de Monopolio (Jaramillo, 2003)

Habiendo mencionado los mecanismos de capitalización de la renta, debe considerarse que cada tipo de renta se combina en el territorio, y cada lote individual soporta una combinación de ellas para formar de la Renta Urbana Total en cada uno de los predios.

A partir de entender la conformación de los precios del suelo explicando el mecanismo de capitalización de la renta urbana, es necesario aclarar que, de todas maneras, en la ciudad el precio de los terrenos se encuentra en constante movimiento. Estos movimientos tienen diversas características y determinantes distintos. Entre ellos podemos mencionar podemos diferenciar los siguientes, si bien en la realidad suelen generarse de manera combinada:

Los movimientos estructurales generales. Son aquellos que afectan a todos los terrenos de la ciudad en general y responden a aspectos estructurales de la economía capitalista y del mercado de tierras. Se pueden generar por diversas condiciones como por ejemplo, el crecimiento demográfico y el crecimiento económico, que aumentan la demanda de suelo urbano, genera un aumento en la

renta absoluta urbana, en las rentas secundarias y en la renta diferencial primaria tipo 2, al aumentar la densidad constructiva.

También existen movimientos estructurales particulares, que consisten en movimientos, generalmente pronunciados, que se dan con el proceso de urbanización pero en ocurren en momentos y lugares específicos de la ciudad. Son estructurales porque son el resultado estructural de la transformación urbana. Un ejemplo de este tipo de movimientos, pueden ser los cambios en la regulación urbana, cuando se dota de mayor densidad a una zona, o cambios en el uso, por ejemplo cuando se cambian los usos de terrenos periurbanos que son incorporados al perímetro urbano y se cambia el uso del terreno de urbano a rural. Este cambio en el precio del suelo se da específicamente en el lugar y el momento en que se hace el cambio de uso, si bien es probable que luego de un tiempo el precio siga aumentando.

Por otro lado, también existen movimientos coyunturales generales, que están ligados a fluctuaciones en relación a diferentes oportunidades de inversión entre otros mercados de capitales que se conectan con el mercado de suelo. Por ejemplo, los créditos hipotecarios o los subsidios a la demanda (Es el caso, por ejemplo, del crédito Pro.Cre.Ar en Argentina). Estos movimientos generalmente tienden a aumentar el precio del suelo y contribuir a acelerar la especulación por parte de propietarios.

#### 4. CONCLUSIONES

El hecho de que la conformación de las ciudades, especialmente hablando del escenario latinoamericano, esté ligada al comportamiento del mercado de suelo, sumado a las características consecuencia del sistema de acumulación capitalista periférico de las ciudades latinoamericanas, deriva en una gran cantidad de problemáticas socio-ambientales y una diversidad de situaciones urbanas que dan como resultado de la conformación de una ciudad desigual. Ésta, a su vez, se refleja en una polarización de escenarios urbanos: por un lado, un incumplimiento general de las normas de construcción y uso del suelo entre la población de altos recursos; por otro lado, áreas ocupadas con servicios urbanos mínimos, nulos y/o expuestos a catástrofes naturales y situaciones de riesgo ambiental (Smolka, 2013).

En el Partido de La Plata nos encontramos con un escenario similar cuando miramos al interior mismo de las nuevas áreas en expansión. En estas periferias conviven dos situaciones contrastantes. Por un lado, población de recursos altos y medio-altos ocupando viviendas de lujo y gran valor y/o compitiendo por apropiarse de un terreno con mayores privilegios. Por otro lado, población de bajos

recursos que busca acceder a una porción de territorio, viéndose forzada a asentarse en áreas cada vez más alejadas de los centros urbanos y de las principales infraestructuras y servicios. Estos sectores también quedan muchas veces expuestos a situaciones de fragilidad ambiental por no poder acceder a sectores de la ciudad que han sido fuertemente revalorizados.

Como dice Nora Clichevsky (2002), la problemática ambiental no se encuentra ajena a los intereses económicos y sociales. Su origen está dada por el modo de producción capitalista, la racionalidad económica con el objetivo de maximizar ganancias y excedentes económicos (Clichevsky, 2002). Esta situación genera graves problemas ambientales en las ciudades, que no han sido tratados desde la planificación urbana, o en algunos casos, han sido un efecto de esa planificación.

Por otro lado, la emigración de la población hacia las periferias del Partido de La Plata, se traduce en un aumento en la ocupación de áreas cuyo uso del suelo estaba destinada en principio a la producción primaria intensiva, con el posterior cambio en el uso del suelo, áreas que ahora presentan usos típicamente urbanos (Frediani, 2012). En estos casos, el cambio en los usos del suelo llega a generar una gran revalorización del suelo, lo cual desencadena comportamientos especulativos por parte del sector privado, lo cual produce un alza en los precios de los terrenos y, por lo tanto, acentúa las diferencias en la distribución de los precios con respecto a otras zonas de la ciudad.

En este contexto, es frecuente asociar la expansión urbana con fenómenos de segregación socio-ambiental y de especulación urbana, en donde entran en competencia diferentes usos del suelo y los intereses de los diferentes actores sociales involucrados (Frediani, 2012). Es así que en el Partido de La Plata, el proceso de expansión urbana se caracteriza por una gran heterogeneidad social, en donde sectores de bajos y altos ingresos compiten por los espacios vacantes ubicados en el periurbano. En este sentido, la intervención estatal en el accionar de los diferentes actores, ha tendido a favorecer a los sectores más concentrados del capital inmobiliario el cual se ha orientado a satisfacer las demandas de suelo y vivienda proveniente de los sectores sociales de mayor poder adquisitivo.

En el caso de los terrenos del casco urbano del Partido de La Plata, se puede verificar que sufrieron un alza considerable en esta última década. Una de las explicaciones tiene que ver con los permisos de construcción que fueron incrementados a partir de la Ordenanza N° 10.703 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, lo cual permitió ampliar los derechos de construcción y por lo tanto aumentó la especulación entre los actores del sector privado en búsqueda de nuevos nichos de mercado. Es así que la demanda de terrenos destinados a construir edificios de alta categoría, ha fomentado el alza del precio del suelo en áreas estratégicas para la inversión del

capital. La escasez de tierras vacantes en el casco histórico sumado a la potencial renta esperada por los futuros proyectos inmobiliarios permiten explicar gran parte de dicha valorización diferencial. Asimismo, en procesos de valorización espacial diferencial, muchas veces se genera retención de suelo en tanto el propietario queda a la espera de una posible alza del precio y no vende su lote. Esto genera una contracción en la oferta de los terrenos en el mercado de suelo, lo cual tiende a aumentar aún más el precio del suelo en relación a otras áreas de la ciudad.

En síntesis, la creciente velocidad con la que se mueven grandes sumas de capital como consecuencia de los procesos de globalización, el debilitamiento de la intervención estatal en la planificación urbana y la competencia de las ciudades por atraer inversiones ha generado un ambiente propicio para potenciar los negocios inmobiliarios en el desarrollo urbano (De Mattos, 2007). En este contexto, los mercados de suelo desregulados en las ciudades latinoamericanas generan procesos de valorización diferencial de áreas, incidiendo en formas de expansión de la ciudad. Esto que deriva en una gran cantidad de problemáticas socio-ambientales y procesos de segregación socio-territorial, lo que nos permite reafirmar la importancia de contar con una gestión urbana comprometida a producir ciudades más sostenibles y asequibles. Por otro lado, se hace destaca la importancia de las políticas de suelo para regular los movimientos de los precios del suelo y evitar consecuencias desfavorables en la expansión de la ciudad. Asimismo, ver la potencialidad de estos instrumentos para ampliar los recursos de gestión urbana, evitar la apropiación privada de beneficios generados por el Estado sin ninguna compensación así también como contrarrestar la inequidad social que se produce en el crecimiento de ciudades sin regulaciones en el mercado de suelo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Abramo, P. (2011) *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. OLACCHI. Ecuador.
- Clichevsky, N (2002) *Pobreza y políticas Urbano-ambientales en Argentina. División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. Serie: Medio Ambiente y Desarrollo*. CEPAL. ECLAC. Santiago de Chile, abril de 2002.
- De Mattos (2007) *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina*. FLACSO, Sede Ecuador.

- Erba, D; Clichevsky, N; Baer, L; Borrero Ochoa, O y otros. (2013) *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Frediani, J. (2012). Valor Diferencial Del Suelo Urbano Y Localización De La Población En Áreas De Vulnerabilidad Territorial En El Partido De La Plata. *XI INTI International Conference La Plata 2012*. Equipo TAG Territorios Posibles UNLP-CONICET y Universidades asociadas del GDRI. INTI International Network of Territorial Intelligence. Instituto IdhICS, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata – CONICET
- Jaramillo, S. (2003). *Los Fundamentos económicos de la participación en la plusvalía*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Jaramillo, S. (2008) “El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas” En: *Territorios - Revista de Estudios Regionales y Urbanos* N°2, Bogotá, 1999.
- Jaramillo, S. (2008). *Reflexiones sobre la “informalidad” fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina*.
- Losano, G; Barakdjian, G. (2012). Mercado inmobiliario y código de ordenamiento urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina. Categoría: Numero 39. Publicado el Miércoles, 13 Junio 2012.
- Morales Schechinger, C. (2006) *Conceptos avanzados de suelo urbano*. Textos preparados por el autor para los cursos sobre Mercado del Suelo Urbano en Ciudades Latinoamericanas y Financiamiento de Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano, preparados en 2005.
- Ozlak, O (1991) *Merecer la Ciudad. Los Sectores Populares Y El Derecho Al Espacio Urbano*. Estudios Cedes. Editorial Humanitas, Buenos Aires.
- Smolka, M. (2013) *Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina. Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano*. Lincoln Institute of Land Policy.