

VALOR DEL SUELO Y CONFIGURACIÓN DE LA CIUDAD. CASO: MICRORREGIÓN DEL GRAN LA PLATA

Estefanía Jáuregui¹
Juan C. Etulain
Miguel Seimandi

Palabras claves: **Valor Del Suelo | Derecho A La Ciudad | Proceso De Urbanización**

Resumen

En esta ponencia, se presentan los resultados parciales de una beca de investigación², actualmente en curso. Así, en una primera instancia se indagaron conceptos y autores claves para el desarrollo de la investigación, como el concepto de “ciudad”, la noción de “renta urbana”, las políticas públicas y la problemática habitacional, a partir del enfoque del derecho a la ciudad.

Como parte de una segunda etapa del proceso de investigación, se desarrolló un análisis exploratorio de la manifestación espacial del mercado del suelo en el Gran La Plata a través de los valores ofrecidos por ese mercado; procurando reconocer las ofertas de inmuebles, sus valores y, fundamentalmente, la localización de cada uno de estos.

El objetivo de la presente ponencia es relacionar este análisis con otras variables que hacen a los procesos de urbanización, a fin de constatar, posteriormente, la incidencia que tiene en el área de estudio la valorización económica del suelo y la emergente segregación socio-habitacional de sectores poblacionales en situación de carencia, que conlleva, en ocasiones, la ocupación de territorios vulnerables en términos urbano-ambientales.

La metodología utilizada consistió, en una primera etapa, de recopilación de información secundaria de diferentes organismos y análisis de antecedentes y trabajos desarrollados previamente en relación a la temática. A partir del análisis de la información recogida y sintetizada, se procedió en una segunda etapa a la espacialización y elaboración de cartografía temática reflejando la articulación de las variables antes mencionadas, a modo de insumo para la posterior ejecución de análisis más profundos. La tercera etapa consistió en el reconocimiento de la relación entre las diferentes variables, a fin de constatar situaciones particulares en la variación de los valores del suelo.

¹ Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de La Plata. La Plata, Argentina - estefaniaj88@hotmail.com

²Beca Tipo A (Universidad Nacional de La Plata). Título: “*Mercado de tierras y exclusión social. El derecho a la ciudad en territorios vulnerables del Gran La Plata*” (2014). Director: Etulain, Juan Carlos; Co-Director: Seimandi, Miguel.

INTRODUCCIÓN

En esta ponencia, se presentan los resultados parciales de una beca de investigación de la Universidad Nacional de La Plata (*" Mercado de tierras y exclusión social. El derecho a la ciudad en territorios vulnerables del Gran La Plata"*), actualmente en curso y de realización en el Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales (FAU-UNLP).

El proyecto procura contribuir al conocimiento de la incidencia del accionar del mercado inmobiliario y la gestión pública del territorio, en la valorización económica del suelo y la emergente segregación socio-habitacional de sectores poblacionales en situación de carencia. En esta línea, se indaga sobre el funcionamiento del mercado del suelo en la microrregión conformada por los partidos de La Plata, Berisso y Ensenada –conocida como "Gran La Plata"-, y los efectos que se generan en los procesos de urbanización.

En este sentido, en una primera instancia se indagaron conceptos y autores claves para el desarrollo de la investigación, que permitieron profundizar el enfoque desde el cual desarrollar la investigación y la visión que se tiene sobre el mercado del suelo y la configuración de la ciudad.

Habiendo definido los componentes conceptuales centrales de la investigación, como parte de una segunda etapa del proceso de investigación, se desarrolló un análisis exploratorio de la manifestación espacial del mercado del suelo en el Gran La Plata a través de los valores ofrecidos por ese mercado, procurando entonces reconocer las ofertas de lotes, sus valores y, fundamentalmente, la localización de cada uno de estos. Este estudio permitió reconocer la variedad existente de oferta de inmuebles y el valor diferencial que se registra en diferentes áreas de la región del Gran La Plata, evidenciando grandes variaciones en el territorio.

El objetivo de la presente ponencia es relacionar este análisis exploratorio de la expresión en el territorio del valor del suelo con otras variables que hacen a los procesos de urbanización, a fin de constatar posteriormente la incidencia que tiene en el área de estudio la valorización económica del suelo y la emergente segregación socio-habitacional de sectores poblacionales en situación de carencia, que conlleva, en ocasiones, la ocupación de territorios vulnerables en términos urbano-ambientales.

En esta línea, para el desarrollo del presente trabajo se planteó una metodología estructurada en tres etapas: una primera etapa, de recopilación y estudio de información secundaria de diferentes organismos y análisis de antecedentes y trabajos desarrollados previamente en el Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales en relación a la temática. A partir del análisis de la información recogida y sintetizada, se procedió en una segunda etapa a la espacialización y elaboración de cartografía temática en un sistema de información geográfica de software libre (GvSig) reflejando la articulación de las variables antes mencionadas, a modo de insumo para la posterior ejecución de un análisis más profundo sobre el mercado del suelo. Una vez sistematizada y procesada la información, la tercera etapa consistió en el reconocimiento de la relación entre las diferentes variables, a fin de constatar y reconocer situaciones particulares en la variación de los valores del suelo.

APROXIMACIONES CONCEPTUALES

El enfoque sobre el cual se apoya la presente investigación –y que se describe brevemente en esta ponencia– es el del *" Derecho a la Ciudad"*; entendiéndolo como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social. Se entiende como un *" derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos empobrecidos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere la*

legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a un patrón de vida adecuado” (Carta Mundial del Derecho a la Ciudad, 2004).

Los principios fundamentales de este derecho tienen que ver con:

- generar una gestión democrática de la ciudad, promoviendo una planificación participativa de las ciudades, brindando la posibilidad a los habitantes de participar en los procesos de definición de acciones y de toma de decisiones, a partir de un ejercicio pleno de la ciudadanía,;
- fomentar el usufructo equitativo de las ciudades, es decir, que todos los habitantes puedan hacer uso y gozar de los recursos que ofrecen las ciudades;
- promover el acceso a servicios básicos como son el transporte público, la educación, la salud, la cultura y, fundamentalmente, a una vivienda digna;
- el respeto por el medio ambiente, a partir de procesos ordenados de ocupación del territorio, protegiendo áreas ambientalmente vulnerables y recursos fundamentales para la vida;
- y garantizar la igualdad de todos los habitantes, sin discriminación de ningún tipo.

Desde esta perspectiva, se entiende que la ciudad es una producción social, una construcción colectiva entre diferentes actores, que son las unidades reales de acción en la sociedad ya que son quienes toman las decisiones y las ejecutan (Pirez, 1995). Así, la construcción de la ciudad se da a partir de dos procesos que ocurren en forma continua y simultánea: la acción del mercado y la acción del Estado; sumando un tercer actor fundamental que es la sociedad que habita, construye y modifica las ciudades.

La ciudad construida por el mercado, entonces, es aquella que surge del resultado de las relaciones de competencia entre múltiples actores que buscan satisfacer necesidades o alcanzar algún tipo de beneficio económico. En este sentido, en el presente trabajo se avanza en el análisis de la expresión en el territorio de esta competencia de actores, en términos de la valorización del suelo.

El Estado también participa en la construcción de la ciudad y del hábitat de diferentes maneras: como “*productor de espacio construido*”; como “*suministrador de equipamiento*”, proveyendo infraestructura urbana; como “*agente fiscal*”, a través de los impuestos y gravámenes; y como “*regulador de los usos del suelo en la ciudad*”, teniendo como objetivo la búsqueda de coherencia, equidad, eficiencia y, principalmente, la acción sobre los efectos negativos que pueda generar el mercado (Jaramillo, 2003).

RENTA URBANA Y VALOR DEL SUELO EN EL GRAN LA PLATA

La unidad territorial que se definió para el desarrollo de la investigación es el Gran La Plata, en la provincia de Buenos Aires, conformada a partir de tres partidos: el Partido de La Plata, el Partido de Ensenada y el Partido de Berisso. La población total que conforma la microrregión es de 799.523 habitantes según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2010 (La Plata: 654.324 habitantes; Berisso: 88.470 habitantes y Ensenada: 56.729 habitantes), en una superficie total de 1179.75 km². Debido a sus características, se trata de una región compleja, que participa de varias dinámicas territoriales no sólo a nivel interno sino también con otras regiones.

En este sentido, a nivel nacional, puede observarse que la región de estudio pertenece a la franja central del país, que presenta un mayor abastecimiento en materia de infraestructura de servicios y de circulación, así como la mayor parte de los equipamientos. Además, la mayoría de las ciudades de esta región tienen provisión de gas y de electricidad a través de redes. Esta condición genera una atracción para la población, que en términos territoriales se expresa en expansión de los núcleos estructurantes de la región y en problemáticas relacionadas al transporte, el abastecimiento, la contaminación ambiental y la competitividad

económica. En términos productivos esta franja central del territorio argentino se caracteriza por la actividad portuaria asociada a la actividad agropecuaria (modelo agroexportador).

Retomando el concepto del mercado de tierras, en particular, parece fundamental una reflexión que hace Jaramillo (2003), en la que manifiesta que *"la tierra en sí misma no es un producto del esfuerzo de la sociedad. La tierra no se produce, literalmente, sino que aparece como un don de la naturaleza. Y sin embargo, en la sociedad moderna, en la sociedad capitalista, opera como una mercancía. Tiene un precio monetario y se intercambia con las mercancías verdaderas. ¿Cómo puede tener la tierra un precio si no tiene valor?"*³. A partir de esto Jaramillo (2003) sostiene que la *"tierra no tiene valor, y por lo tanto no debería tener un precio, pero este último se 'construye' a través de un mecanismo al que se denomina 'capitalización de la renta'"*⁴.

Surge así un nuevo interrogante, acerca del concepto de *"renta urbana"*. Jaramillo (2003) sostiene que el potencial de la tierra en las ciudades es su capacidad para soportar las actividades que estas necesitan; siempre recordando que la tierra es simplemente eso, el soporte, y que, por lo tanto, debe ser *"construida"* para que las actividades puedan desarrollarse. Así, reconoce que la tierra posee una –como la denomina Jaramillo- *"articulación compleja"*, conformada por la conjunción de una articulación primaria y secundaria.

Esta articulación primaria se da cuando la tierra, como simple soporte, entra en contacto con la actividad constructiva necesaria -como se mencionaba anteriormente- para el desarrollo de las actividades. Sin embargo, no es simplemente la actividad constructiva la actividad con la cual la tierra se relaciona sino que, además, se articula con otras actividades que incumben al consumo del producto *"espacio construido"*, como son las actividades comerciales, residenciales, o industriales, generando la articulación secundaria.

De estas articulaciones surgen los diferentes tipos de rentas urbanas –rentas primarias y rentas secundarias- que no se dan en forma aislada en cada terreno, sino que se relacionan y entrelazan para conformar el valor del suelo (Renta Urbana Total). Tomando esta concepción de Jaramillo, se describe a continuación, brevemente, los diferentes tipos de renta y sus características principales:

TIPO DE RENTA		Surgen de...
RENTA URBANA PRIMARIA (Ligada a la construcción)	RENTA PRIMARIA DIFERENCIAL TIPO 1	<ul style="list-style-type: none"> * Las características geomorfológicas del terreno y sus condiciones naturales. Cuanto mejor sean las condiciones del terreno, entonces mayor será la renta. * La distancia a medios de transporte y a servicios (agua, cloaca, electricidad, etc.). Nuevamente, sucede una situación similar: a medida que aumenta la distancia, disminuye la renta de los terrenos
	RENTA PRIMARIA DIFERENCIAL TIPO 2	<ul style="list-style-type: none"> * La intensidad de construcción, y de los deseos de la población. Existen grupos poblacionales que prefieren habitar viviendas de baja altura en áreas con una localización particular. El costo de producir este tipo de viviendas es mucho más elevado que la

³ JARAMILLO, Samuel (2003). *"Los fundamentos económicos de la 'participación en plusvalías'"*. Extracto del documento: *"Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías"*, preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy.

⁴ JARAMILLO, Samuel (2003). *"Los fundamentos económicos de la 'participación en plusvalías'"*. Extracto del documento: *"Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías"*, preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy.

		<p>construcción en altura. Sin embargo, si la población está dispuesta a pagar estos sobrepuestos las rentas obtenidas serán mayores.</p> <p>* La capacidad de construcción en altura; ya que se acumula espacio construido en un mismo lote, multiplicando la ganancia que puede obtenerse.</p>
	RENTA ABSOLUTA URBANA	<p>* La condición de urbanidad de los terrenos, es decir, la capacidad de los terrenos para sostener actividades urbanas. Tiene que ver con la relación que exista entre quienes demandan y quienes ofrecen las tierras urbanas; si la demanda por este tipo de terrenos es alta, entonces, la población se verá obligada a abonar un sobrepuesto por este tipo de terrenos, lo que se traduce en una renta.</p>
RENTA URBANA SECUNDARIA (Ligada a los usos del suelo)	RENTA DIFERENCIAL DE COMERCIO	<p>* Convenciones colectivas que asignan espacios determinados a, en este caso, al comercio. Entonces, a medida que aumenta la distancia al foco de esta actividad, disminuye la renta</p>
	RENTA DIFERENCIAL DE VIVIENDA	<p>* La posibilidad de articular la vivienda con otros usos complementarios: el lugar de trabajo, las áreas de aprovisionamiento, de esparcimiento, de educación.</p>
	RENTA DE MONOPOLIO DE SEGREGACIÓN	<p>* La segregación socioespacial, ya que distintos grupos sociales tienden –por múltiples razones- a ocupar lugares separados y diferenciados en el espacio.</p> <p>* Tiene que ver con la capacidad de solvencia de los grupos sociales. Si los grupos sociales de mayor capacidad de solvencia ocupan ciertos sectores, entonces aquellos grupos que quieran ocupar esos espacios deberán contar con ese nivel de solvencia o estar dispuestos a pagar ese sobrepuesto; transformando este sobrepuesto en una renta</p>
	RENTA DIFERENCIAL Y DE MONOPOLIO INDUSTRIAL	<p>* La aptitud que tienen los terrenos urbanos para que pueda desarrollarse la actividad industrial, es decir, la cantidad de áreas en las que está permitido el desarrollo de esta actividad (zonificación). Si la demanda es alta, y la cantidad de terrenos en los que pueden desarrollarse estas actividades es limitada, entonces aparecen este tipo de rentas.</p>
RENTA URBANA TOTAL		

Tabla 1 - Clasificación y descripción de rentas. Elaboración propia. Fuente: JARAMILLO, Samuel (2003). "Los fundamentos económicos de la 'participación en plusvalías'"

METODOLOGÍA DE ANÁLISIS

Tomando como referencia estas cuestiones y, principalmente, la multiplicidad de factores que inciden en la conformación del valor del suelo, en este trabajo avanzaremos en la descripción y análisis de la relación

entre diferentes variables y los valores del suelo registrados en el Gran La Plata, procurando hacer un primer reconocimiento acerca de cómo inciden en la variación:

- las condiciones propias del terreno, particularmente en términos de dimensiones del mismo;
- el grado de accesibilidad a servicios básicos (como electricidad, alumbrado público, agua, gas, desagües cloacales y pavimento), y al transporte público;
- la aptitud ambiental y natural, tomando en consideración la cercanía a áreas de riesgo ambiental (como son las zonas de cavas e industrias contaminantes) y la ubicación en áreas con riesgo de inundación), siendo este último un factor relevante debido a los sucesos experimentados por la región en los últimos años;
- el grado de ocupación del territorio, y la distribución socio-espacial de la población; constituyendo además un factor determinante para reconocer población en condiciones de vulnerabilidad -en relación al ítem previamente mencionado-;
- las particularidades del emplazamiento del terreno (localización), que hacen, entre otras cuestiones, a la facilidad de acceso al mismo, a la proximidad a los centros urbanos, las distancias a las áreas centrales (la estructura circulatoria); entendiéndose que resulta fundamental, la posibilidad de articular los espacios de habitar con otros usos complementarios: el lugar de trabajo, las áreas de aprovisionamiento y comercialización, de esparcimiento, de educación;
- y la presión que genera el crecimiento urbano y los factores reglamentarios (la normativa), que determinan la intensidad de construcción sobre un terreno, la capacidad de construcción en altura, y las actividades que pueden sostener estos terrenos (residenciales, industriales, comerciales).

En este marco, la metodología utilizada –que aquí se describe brevemente- se basa en la articulación de diferentes etapas. En principio, se procedió al estudio exploratorio de la oferta de inmuebles en la microrregión, a partir de una muestra representativa no estratificada –que consistió en la identificación de 369 inmuebles en venta, de diferentes características-, en el mes de marzo del año 2015; su posterior espacialización en base a la localización, y la generación de una tabla síntesis con las principales características de los terrenos (en relación a valor total, superficie, valor por metro cuadrado, servicios principales con los que cuenta, entre otros aspectos).

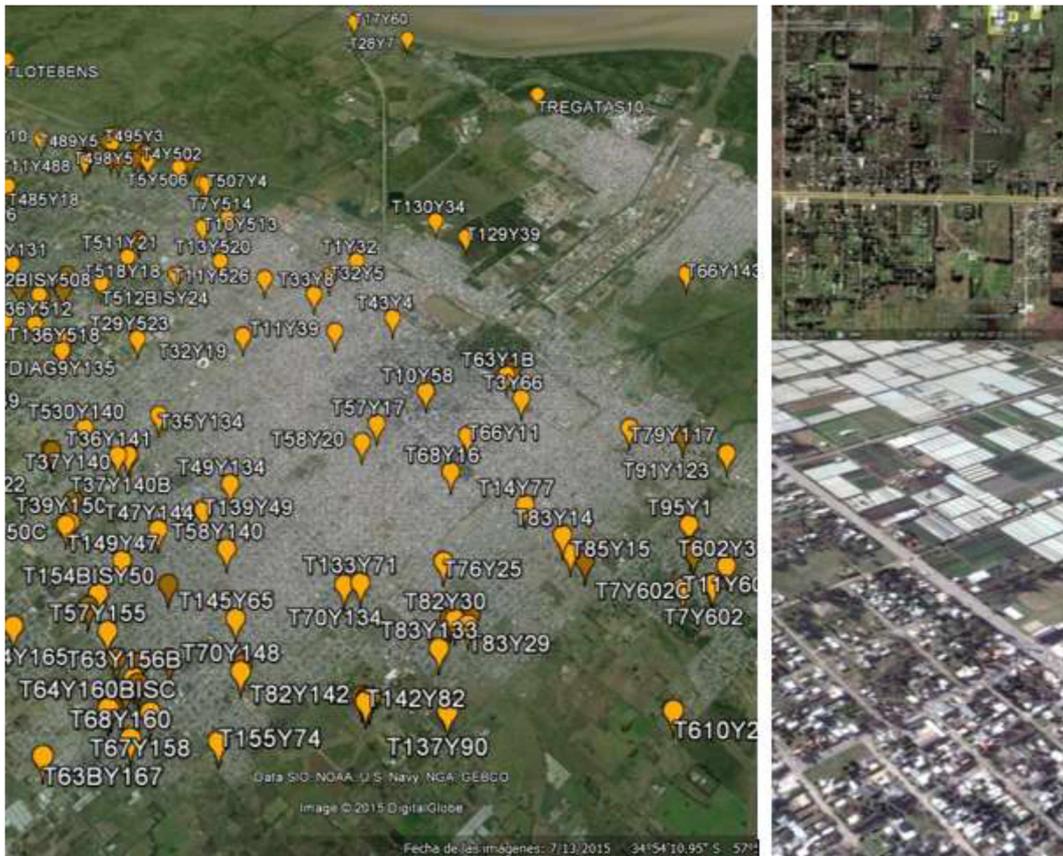


Figura 1. Localización e Identificación de Inmuebles en Venta (2015). Imágenes representativas. Elaboración propia.

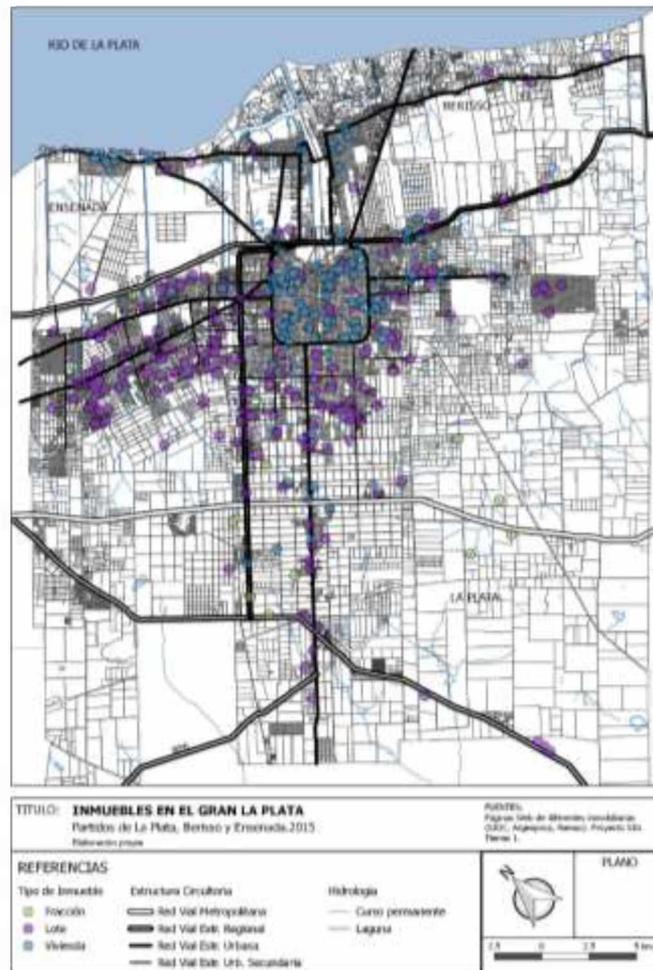
A continuación, se procedió al entrecruzamiento de los inmuebles en venta, con otras variables fundamentales que hacen al valor del suelo.

1) Estructura circulatoria (Mapa 1)

En este caso, el interrogante al que se busca dar respuesta es cuántos de estos inmuebles identificados se encuentran cercanos a vías de circulación importantes, atendiendo a lo expuesto en el marco conceptual, en términos de cómo generan diferentes tipos de rentas tanto la distancia a medios de transporte como la posibilidad de articular la vivienda con otros usos complementarios al habitar, como son el acceso al trabajo, a las áreas culturales de esparcimiento y entretenimiento, entre otros (Renta Primaria diferencial tipo 1 y Renta diferencial de Vivienda).

Para este caso la metodología consistió en identificar las características de las vías de circulación y, a través de la herramienta "buffer"⁵, determinar una superficie de 300 mts. a partir de cada una de ellas, para reconocer la localización de los inmuebles en relación a las vías de circulación. De esta manera, se reconoció que del total de los registros, 173 se encuentran contenidos dentro de alguno de los buffers establecidos (46% aproximadamente), es decir, que presentan una condición de buena accesibilidad.

⁵ El geoprocetamiento en GIS se trata de una serie de análisis basados en el procesamiento de la información geográfica. Este geoprocetado, conocido como "área de influencia" o "buffer", actúa sobre una capa vectorial de puntos, líneas o polígonos generando una nueva capa de polígonos resultantes de aplicar un área de influencia sobre todos los elementos -o sobre una selección- de la capa de entrada



Mapa 1. Inmuebles en Venta + Estructura Circulatoria (2015).

Sin embargo, se reconoce que no todas las vías de circulación tienen las mismas características, o generan efectos similares sobre el valor del suelo. En este sentido, se clasificaron las vías de circulación, definiéndose:

- una Red Vial Metropolitana, que permite conectar a la microrregión con otras grandes regiones como la región Metropolitana de Buenos Aires; sobre la que se registra un total de 3 inmuebles que intersectan con ella (un porcentaje mínimo, de aproximadamente 0,8%);
- una Red Vial que conforma la Estructura Regional, de menor relevancia que las definidas previamente, aunque con similares características; sobre la que se registra un total de 28 inmuebles que intersectan con ella (un porcentaje de 7,58%);
- una Red Vial con características estructurantes para el área urbana de las diferentes localidades (Red Vial Estructura Urbana); sobre la que se registra el mayor porcentaje de inmuebles (83 registros que representan un 22,4%);
- una Red vial con características secundarias, que también representa un porcentaje elevado, registrándose 59 inmuebles (15,98%).

Esto significa, que de un total de 369 inmuebles reconocidos, 196 (53,11%) se encuentran alejados de redes estructurantes de vialidad, disminuyendo su capacidad de acceso a puntos centrales y estructurantes de las diferentes localidades, así como a áreas de recreo, trabajo, y, particularmente, al transporte público.

2) Riesgo Hídrico por Inundación (Mapa 2)

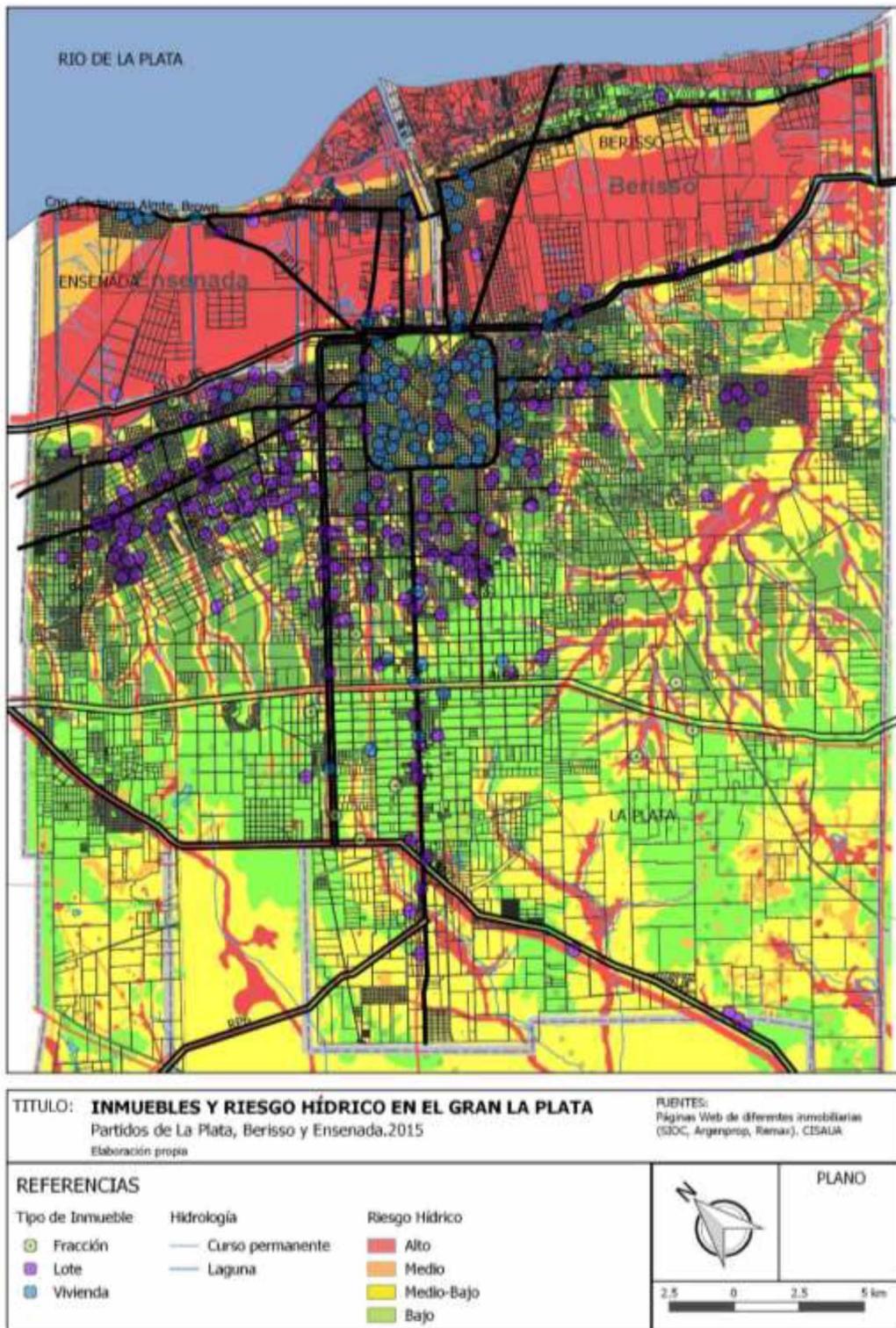
Partiendo del concepto de ambiente, Reboratti (2000) plantea que se trata de un complejo escenario en el que *“ el hombre, tanto individualmente como organizado en un grupo social de cualquier escala y nivel de complejidad (familia, grupo local, nación, etc.), desarrolla sus múltiples actividades en un escenario concreto, formado por muchos elementos: luz solar, suelo, aire, agua en diversas formas (ríos, lluvia, humedad ambiental), plantas y animales grandes y pequeños, construcciones de todo tipo y tamaño, luz artificial, caminos, aire acondicionado, máquinas para diversos fines, la lista es necesariamente muy larga”*. Así, define al ambiente en que vivimos como *“ el continuum de elementos naturales, naturales modificados y artificiales que constituyen el ámbito concreto que nos rodea”*, con lo cual se establece una interrelación entre la sociedad y la naturaleza, en la que ambos se influyen, condicionan y modifican mutuamente.

En este contexto, resultó relevante analizar también la relación entre el hombre y su entorno, en términos de riesgo hídrico por inundación –particularmente en una región que se ve sometida a efectos importantes producto de eventos de inundación- y relacionarlo con el valor del suelo.

De este modo, otro de los interrogantes que se buscaba responder era cuántos de estos inmuebles se encontraban en zonas con algún tipo de riesgo hídrico por inundación, entendiendo que las condiciones naturales y la aptitud ambiental de los terrenos también tienen una importante influencia en la determinación de su valor (Renta Primaria Diferencial Tipo 1). Esto determinó un nuevo interrogante: ¿cuántos de estos inmuebles se encontraban, a su vez, en un área con riesgo hídrico alto, medio y bajo? Así, el análisis realizado permitió distinguir que:

- 71 registros se encuentran en áreas de riesgo hídrico alto (un porcentaje de aproximadamente 19,24%), es decir, en zonas que representan mayor nivel de compromiso debido a esta condición;
- 5 registros se asientan en áreas de riesgo medio (un porcentaje mínimo, de 1,35%);
- 27 registros se encuentran en áreas de riesgo medio-bajo (7,31%);
- 97 registros en condición de riesgo hídrico bajo; con muy poca incidencia en el terreno (lo que representa un porcentaje de 26,28%).

Pudo reconocerse, entonces, que de un total de 369 registros (100%), 200 inmuebles se encuentran en áreas con alguna condición de riesgo hídrico, representando un 54% del total de los inmuebles. Significa que sólo el 46% (169 inmuebles) no presentan riesgos de este tipo.



2

Mapa 2. Inmuebles en Venta + Riesgo Hídrico IGS-CISAUA (2015).

3) Normativa (Mapa 3)

Como se mencionaba anteriormente, la capacidad constructiva de los terrenos, así como las actividades que estos puedan soportar genera modificaciones en los valores del suelo. En el caso de la provincia de Buenos Aires, y, específicamente de la microrregión en estudio, la normativa que se tomó en primera instancia para realizar el análisis fue la Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo.

Esta ley, que rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, surge en un contexto particular, ya que hasta el momento no existía ningún tipo de normativa que regulara y orientara el crecimiento a nivel provincial, en términos de posibilidades de usos, ocupación y subdivisión del suelo; resultando en uno de los primeros antecedentes de planificación territorial en Argentina.

En esta ley, se define que los municipios delimitarán su territorio en diferentes áreas que se caracterizan en su artículo 6°:

- Áreas rurales (que comprenden las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros)
- Áreas Urbanas: aquellas destinadas a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles; que comprenden, a su vez, a dos subáreas:
 - Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.
 - Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de: la infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario; y la edificación de las parcelas
- Áreas Complementarias: corresponden a los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados funcionalmente, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

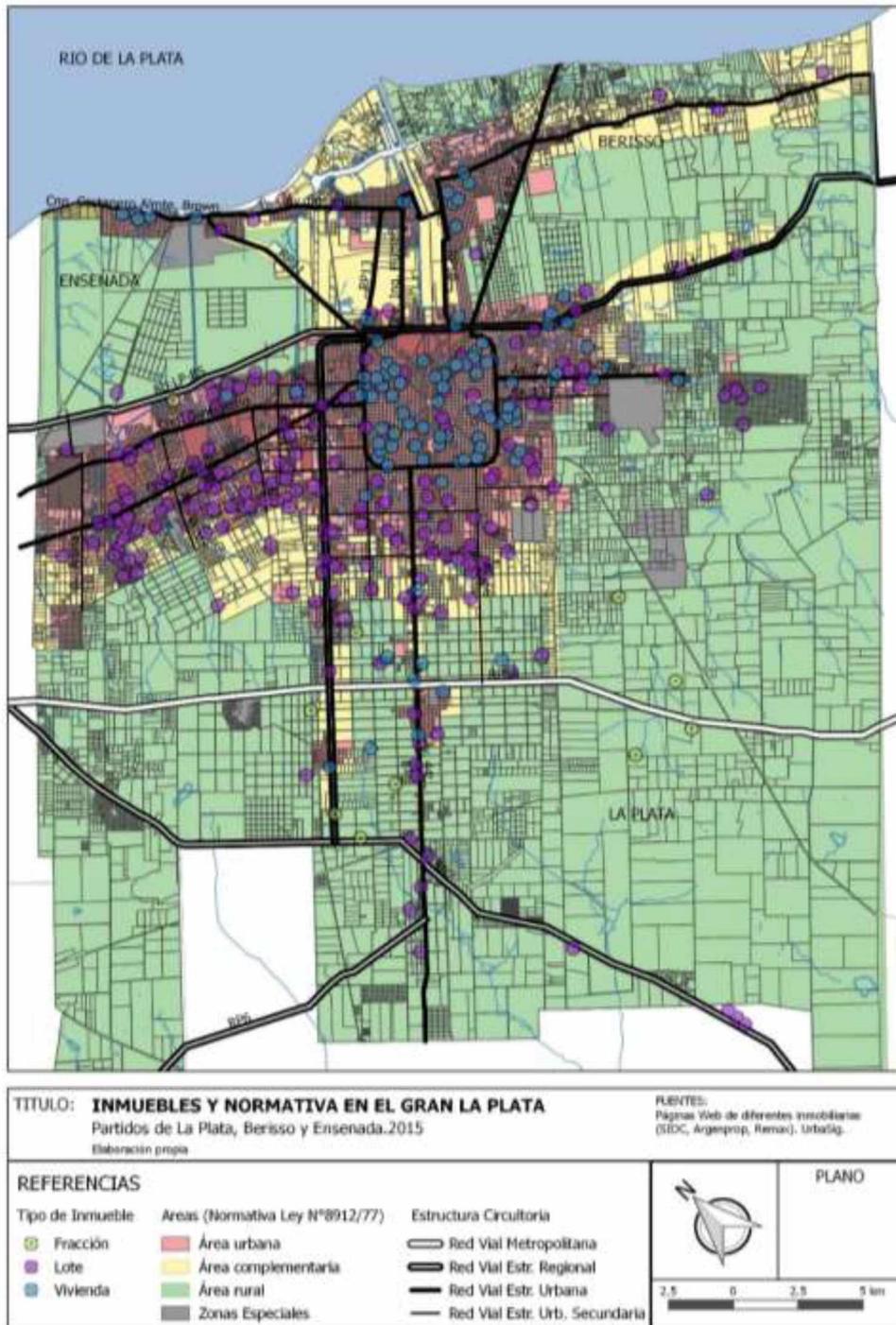
Así, el interrogante principal que surgía era definir cuántos de los inmuebles reconocidos se encontraban en áreas urbanas, cuántos en áreas complementarias y cuántos en áreas rurales. Este análisis permitió reconocer que la mayor parte de los inmuebles se observaban sobre las áreas urbanas (257 registros), registrando los mayores valores del suelo y las menores dimensiones de los terrenos.

Sin embargo, como reconoce Jaramillo, en estas áreas se permiten las mayores intensidades de construcción, en términos de superficie y altura, y genera los mayores deseos en la población, debido a la cercanía a las áreas de trabajo, de esparcimiento y de recreo entre otras.

En segundo lugar, se observa en este análisis la expansión del crecimiento de las ciudades, reconociendo un total de 76 inmuebles en las áreas que se definen por ley como "complementarias", en las que las dimensiones de los terrenos no difieren en gran medida de las áreas urbanas. Puede interpretarse que esta situación se debe, en parte, a que son áreas en las que hay mayor disponibilidad de lotes, y que, además, los valores del suelo por metro cuadrado tienden a disminuir, convirtiéndose en lotes más accesibles para la población.

Por último, se observan un total de 36 inmuebles en las áreas identificadas como "rurales", con una reducción en los valores del suelo por metro cuadrado, pero un aumento en la superficie de los terrenos (terrenos de mayores dimensiones). Esta situación resulta significativa, ya que puede interpretarse que un 10% de la totalidad de los inmuebles registrados se están comercializando en áreas rurales para algún tipo

de uso residencial, siendo que estas áreas no pueden sostener usos residenciales (falta de servicios, accesibilidad, transporte público, entre otras limitaciones).



Mapa 3. Inmuebles en Venta + Normativa (2015).

3

4) Valor del Suelo (Mapa 4)

Una vez identificadas estas características y relaciones, se procedió a la estimación del valor del suelo por metro cuadrado en las diferentes zonas de la región; reconociendo rangos de valor diferenciales; y la posterior construcción de un mapa que refleje estas diferencias. Inicialmente, las diferencias entre el valor por metro cuadrado eran profundas, con lo cual resultó dificultosa la definición de rangos. Para salvar estas dificultades, se determinaron ocho categorías de valor:

VALORES de m2			CATEGORÍA
\$	-	\$ 2.500,00	A
\$	2.501,00	\$ 5.000,00	B
\$	5.001,00	\$ 7.500,00	C
\$	7.501,00	\$ 10.000,00	D
\$	10.001,00	\$ 12.500,00	E
\$	12.501,00	\$ 15.000,00	F
\$	15.001,00	\$ 17.500,00	G
\$	17.501,00	\$ 20.000,00 o más	H

Cuadro 1. Categorías de Valor del suelo, en base a rangos de valor del suelo por m2. 2015. Elaboración propia.

Teniendo en cuenta estos factores, se procedió a graficar estos aspectos a fin de reconocer las variaciones en el territorio (Mapa 4).

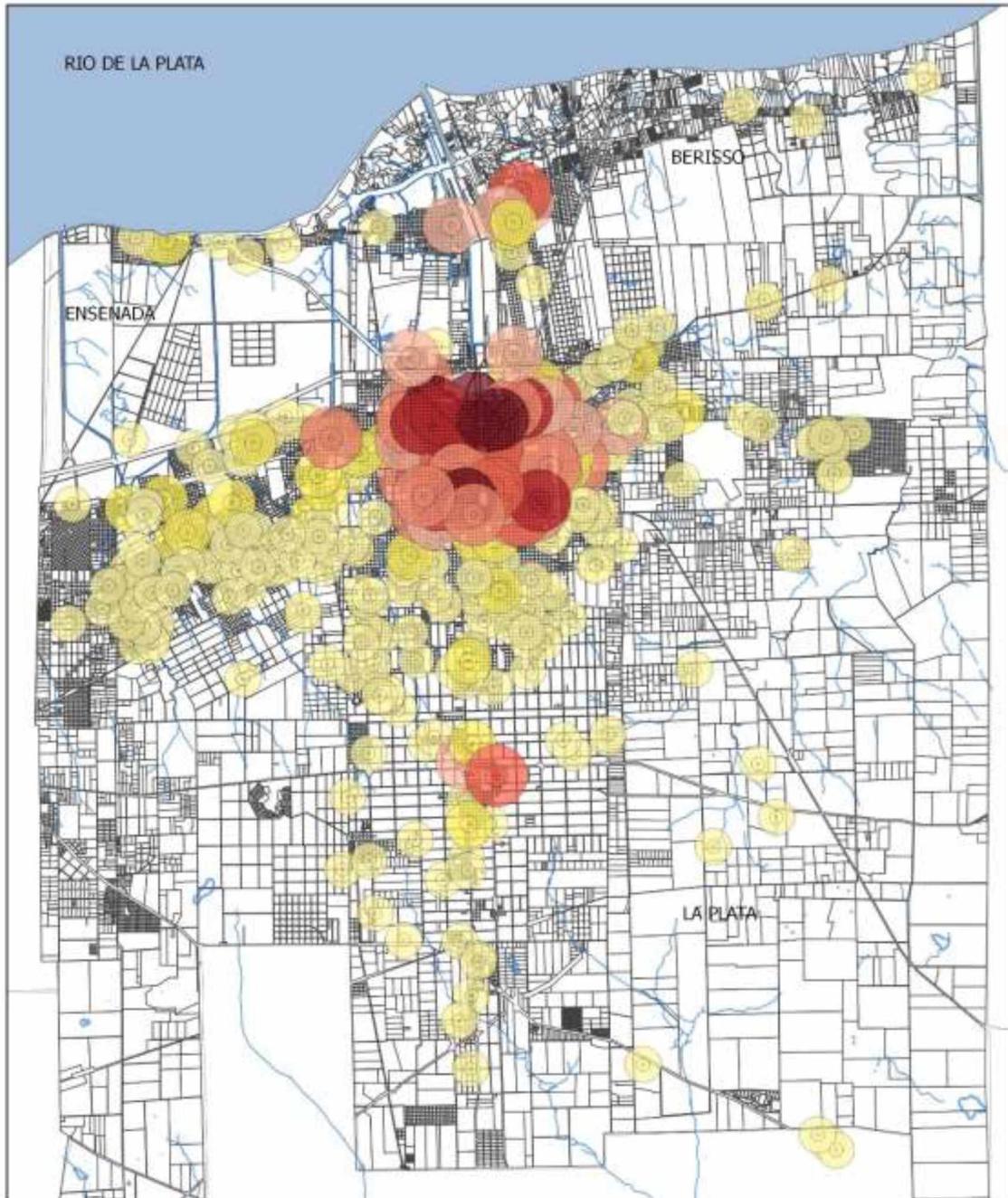
Estos datos permitieron distinguir inicialmente algunas particularidades de la valorización del suelo en el Gran La Plata. En principio que, como sucede en los últimos tiempos, la oferta de lotes es variada en términos de costos por metro cuadrado y, particularmente, en términos de dimensiones de los terrenos.

Otra característica que pudo identificarse fue que los lotes en las áreas con menor condición de "urbanidad", más alejados de las áreas centrales y centros urbanos, presentan valores menores y, por el contrario, mayores dimensiones.

También, que estas importantes variaciones en los valores del suelo se observan entre las localidades y también al interior de las localidades. Esta situación puede relacionarse a las condiciones y las particularidades de los terrenos; como afirma Jaramillo, las rentas diferenciales referidas a las características geomorfológicas del terreno, a la distancia a los medios de transporte público, la capacidad de construcción permitida en cada lote; y también los deseos de la población.

En relación a la conformación del área, se observa que los sectores con mayor cantidad de registros de inmuebles en venta coinciden con las áreas de mayor crecimiento de las últimas décadas (sector noroeste de la microrregión como City Bell y Gonnet, y algunas áreas al suroeste). Así, puede reconocerse la presión que ejerce el crecimiento urbano sobre el territorio, generando una importante demanda de espacios, y una consecuente oferta de inmuebles para satisfacer esas demandas.

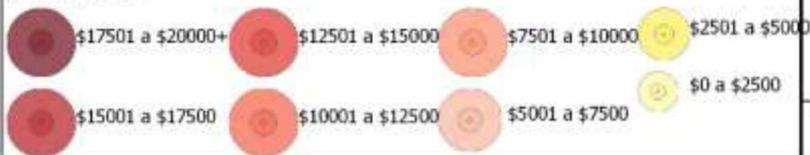
Un fenómeno que, en los últimos años ha generado un aumento de estos procesos de expansión urbana - particularmente en áreas que anteriormente no lo eran- y que ha tenido grandes efectos sobre el valor del suelo generando importantes aumentos, tiene que ver con una política pública que se desarrolló a partir del año 2012, el ProCreAr (Programa de Crédito Argentino), un plan nacional que consiste en la entrega de créditos para la construcción de viviendas populares, financiada con recursos de la ANSES y del Tesoro Nacional; sobre la cual no pretende extenderse la presente ponencia, pero resulta relevante considerar.



TITULO: VALOR DEL SUELO EN EL GRAN LA PLATA
 Partidos de La Plata, Berisso y Ensenada.2015
 Elaboración propia

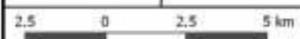
FUENTES:
 ARBA, Páginas Web de diferentes inmobiliarias
 (SIOC, Argenprop, Remax). BGS-CISAUA

REFERENCIAS



PLANO

4



Mapa 4. Valor del Suelo (2015). Elaboración propia

REFLEXIONES FINALES

Este breve recorrido exploratorio de la expresión espacial de uno de los componentes del mercado del suelo (la valorización del suelo) en el Gran La Plata proporciona un primer acercamiento, indagando algunas de las relaciones complejas que se establecen entre diferentes variables, y verificando las incidencias que tienen estos procesos y relaciones sobre el territorio. Cabe destacar que no pretende ser abarcador de todas las relaciones que existen en torno al mismo, a las dinámicas entre la oferta y la demanda, sino generar nuevos interrogantes en relación al acceso al suelo que tiene la población.

Surgen entonces algunos nuevos interrogantes, que aquí simplemente se dejarán planteados:

¿En qué medida el funcionamiento del mercado inmobiliario actual interfiere y condiciona el ejercicio del derecho a la ciudad? ¿Qué otras variables, que influyen en la conformación del valor del suelo, inciden en el derecho a la ciudad?

¿Cómo incide el Estado, a través de acciones directas (gestión y ejecución de obras) o indirectas (regulación del suelo, control del mercado inmobiliario, creación de nuevos instrumentos legales, etc.), en la determinación del valor del suelo en el Gran La Plata?

¿Se desarrolla un proceso ordenado de ocupación del territorio, particularmente en términos de condiciones ambientales? ¿Cómo se ven reflejadas estas situaciones?

¿Cuál es el efectivo compromiso de las políticas públicas locales en la actualidad, a fin de garantizar el ejercicio del derecho a la ciudad, medido a partir del acceso al suelo y vivienda digna, en una localización ambientalmente apta, a los servicios básicos, al transporte público, entre otros?

El análisis de la información obtenida permitirá continuar el desarrollo de la investigación y enfocar las exploraciones en un análisis de mayor profundidad y particularizado del material recolectado y sistematizado en relación al mercado del suelo en el Gran La Plata; incorporando indagaciones en torno a los actores principales participantes y, fundamentalmente, los marcos político-institucionales. Se procurará además, relacionar este recorrido con otros análisis realizados por diferentes autores en relación al mercado del suelo en el Gran La Plata, a fin de realizar una contrastación con los resultados obtenidos hasta el momento.

BIBLIOGRAFÍA

- ARGENTINA (2012). Ley 14.449: *Ley de Acceso Justo al Hábitat*. La Plata, Buenos Aires.
- BORJA, Jordi (2014). *Revolución urbana y derechos ciudadanos*. 1° ed. Café de las Ciudades. ISBN 978-987-3627-03-3. Buenos Aires, Argentina.
- BELIL, Mireia; BORJA, Jordi; CORTI, Marcelo (2012). *Ciudades, una ecuación imposible*. 1° ed. Café de las Ciudades. ISBN 978-987-25706-5-1. Buenos Aires, Argentina.
- CARTA MUNDIAL DE DERECHO A LA CIUDAD (2014). Foro Social de las Américas, Quito. Julio 2004. Foro Mundial Urbano Barcelona-Quito. Octubre 2004.
- COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE - CEPAL (2012). *Población, territorio y desarrollo sostenible*. Naciones Unidas. Santiago de Chile, Chile. Disponible en: <http://www.cepal.org/celade/noticias/paginas/0/46070/2012-96-poblacion-web.pdf>
- HARVEY, David (2012). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Editorial Akai. Madrid, España.
- HARVEY, David (2008). *El derecho a la ciudad*. Disponible en: http://www.fadu.uba.ar/mail/difusion_extension/090522_bol.pdf
- JARAMILLO, Samuel (2003). *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy. Bogotá, Colombia.
- PIREZ, Pedro (1995). *Actores sociales y gestión de la ciudad*. CIUDADES 28. RNIU, México. Disponible en: http://www.cedet.edu.ar/Archivos/Bibliotecas/pirez_actores.pdf
- REBORATTI, Carlos (2000). *Ambiente y Sociedad. Conceptos y relaciones*. Editorial Ariel. Buenos Aires, Argentina.
- REESE, Eduardo (2013). Proceso de conformación histórica del valor del suelo. Asignatura: "Políticas y modalidades de intervención territorial" dictada en el marco de la Maestría en Ciencias del Territorio. Facultad de Arquitectura y Urbanismo (Universidad Nacional de La Plata).
- LÓPEZ, Isabel, ROCCA, M.Julia, AVALOS, Augusto (2014). *Proyecto Tierras 1 – SIG. Subproyecto Hábitat informal en el Gran La Plata*. Disponible en: http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/52246?fb_action_ids=10206588695062323&fb_action_types=og.shares