

VALORIZACIÓN DIFERENCIAL DEL SUELO Y EXPANSIÓN URBANA DEL PARTIDO DE LA PLATA EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS.

Julieta C. Frediani

RESUMEN

La expansión urbana residencial que ha tenido lugar en las últimas décadas en el Partido de La Plata (Argentina) se caracteriza por la producción de periferias urbanas desordenadas, cargadas de conflictos y contradicciones, caracterizadas por la mezcla de usos del suelo - actividades urbanas y rurales-, y la convivencia de urbanizaciones cerradas junto a asentamientos informales. En este contexto, y reconociendo que el valor del suelo tiene una relación directa con la localización de la población en el territorio, el objetivo principal del presente trabajo consiste en analizar la relación existente entre el proceso de valorización diferencial del suelo urbano en el Partido de La Plata y la modalidad de expansión urbana que ha caracterizado a nuestro territorio en las últimas décadas. Se abordará además el rol del Estado frente a la lógica económica al interior de estos dos procesos fuertemente relacionados y de suma importancia en la dinámica urbana.

1 INTRODUCCIÓN

En el Partido de La Plata el proceso de expansión urbana se ha caracterizado en los últimos años por la inexistencia de una política integral de desarrollo territorial por parte del Estado, y una lógica del sector privado sustentada en la producción de la “ciudad” a través de la obtención del máximo beneficio económico, basada en la reproducción de las inversiones. Contrariamente a la ciudad pública, esta modalidad de urbanización no depende de políticas territoriales del Estado, sino que define sus estrategias de localización espacial e inversión a partir de múltiples actores privados que orientan sus productos inmobiliarios a sectores de ingresos medio-altos y altos, capaces de garantizar la amortización e intereses de sus inversiones. La ciudad resultante de este proceso se caracteriza así por un crecimiento urbano difuso de baja densidad, con áreas “estratégicas” y “residuales” en proceso de expansión y/o, consolidación, sometidas a procesos de valorización espacial diferenciales, en donde los distintos grupos sociales compiten por apropiarse del espacio urbano a través de la propiedad de una porción del territorio. De lo antes expuesto, puede apreciarse la estrecha relación entre los procesos de valorización diferencial del suelo y de expansión urbana¹.

En este marco, el objetivo del presente trabajo consiste en analizar la relación existente entre el proceso de valorización diferencial del suelo urbano en el Partido de La Plata y la modalidad de expansión urbana que ha caracterizado a nuestro territorio en las últimas décadas. Para el cumplimiento de dicho objetivo, se parte de considerar que: a). el acceso al

¹ La temática del presente trabajo se enmarca en la investigación realizada en una Beca Postdoctoral del CONICET (2010-2012), y continúa la línea de investigación abordada en mi Tesis Doctoral en Geografía (UNLP).

suelo urbano está definido por los precios de la tierra, por el régimen legal de propiedad y por las políticas que el Estado implementa para regular el mercado de tierras; b) el valor del suelo urbano constituye un factor determinante en el proceso de configuración socioterritorial, incidiendo en el incremento de la segregación residencial; c) el suelo no es un bien de consumo tradicional sino que constituye una mercancía especial por su localización fija y baja frecuencia de intercambio (en comparación con otras mercancías).

Cabe destacar que el suelo no es producto del trabajo social y, sin embargo, tiene un precio que surge del carácter irreproducible de la condición urbana de ciertos terrenos y de la posibilidad de ser apropiados individualmente. El suelo puede considerarse tanto como *valor de uso* como *valor de cambio* actual y futuro. Para cada individuo y/o grupo, los valores de uso son diferentes en función de sus necesidades, costumbres y pautas socioculturales, encontrándose íntimamente ligados al uso que se hará del bien (comercial, productivo o residencial). Como el valor del suelo varía de acuerdo al valor que se espera obtener de su uso, el precio del suelo aumenta o disminuye en función de las expectativas que tengan los consumidores respecto de su uso en un determinado momento del tiempo. El valor de cambio se relaciona con los valores de uso determinados socialmente.

Al interior del proceso de producción de la ciudad, el precio de la tierra define las distintas formas de acceso al suelo urbano y destina distintos segmentos de la ciudad a los diversos sectores sociales. Así, uno de los principales factores que permitiría explicar el proceso de urbanización informal sería el precio del suelo urbano en el mercado formal. El precio excesivamente alto de la tierra urbanizada en América Latina es una de varias explicaciones de la persistencia de los mercados informales de tierra (Smolka, 2003). El mercado del suelo urbano se halla definido por los oferentes y demandantes regulados por las normas estatales. Existen dos tipos de demandantes, aquellos que necesitan la tierra como soporte de sus actividades urbanas y aquellos que quieren ser propietarios para utilizar la tierra como inversión. En relación a este último punto, en las ciudades latinoamericanas se aprecia fuertemente que el suelo es una fuente de ingresos especulativos, posibilitando la obtención de beneficios extraordinarios por el sólo hecho de poseerlo. Esta situación de especulación trae aparejada procesos de urbanización de difícil regulación, convirtiéndose en una pesada carga fiscal para las autoridades locales.

En este marco, Clichevsky (1990) plantea que la ciudad argentina es el resultado de la actuación, a lo largo de la historia, de agentes privados y públicos que han producido tierra, vivienda, servicios, espacios para la producción, que han regulado la construcción de los mismos, que los han comercializado, comprado y usado. La ciudad es el resultado de la competencia de los distintos grupos sociales por apropiarse del espacio urbano, siendo la propiedad de una porción del territorio una manifestación de dicha apropiación, la cual es validada por la articulación entre el sector propietario y el sector inmobiliario dentro de la sociedad urbana. Por su parte, la regulación estatal, a través de la implementación de un orden urbanístico-legal, viene dada por los objetivos que tiene cada gobierno.

En relación a los factores que inciden en la conformación del valor del suelo urbano puede reconocerse la convergencia de condiciones físico-ambientales y de las regulaciones específicas que definen el uso y el potencial de aprovechamiento urbanístico. El valor puede variar debido a situaciones coyunturales del propio mercado, a las condiciones materiales de los predios, a subjetividades socio-culturales, etc. En este sentido, la dinámica de los valores del suelo no resulta homogénea ni en el tiempo ni en el espacio. La estructura de la propiedad del suelo además de desempeñar un papel significativo en el

proceso de producción del espacio urbano no resulta ajena a este proceso de valorización. El funcionamiento del mercado del suelo se encuentra ligado a las necesidades derivadas del crecimiento espacial y del crecimiento económico (Kochanowsky et al., 2001).

1.1 Expansión Urbana Residencial: Actores y Lógicas Intervinientes

Las áreas residenciales constituyen una parte diferenciada de la ciudad, cuya organización representa un significado del residir que responde a necesidades, valores y modelos existentes en un momento histórico determinado. Así, las transformaciones de las últimas décadas que se manifiestan en los usos del suelo de las periferias urbanas permitirían hablar de una nueva geografía socio-residencial, que responde a una lógica de crecimiento y organización del espacio urbano en la que se contraponen los intereses específicos de los distintos actores involucrados y las estrategias que despliegan.

En el proceso de producción de suelo periférico, los actores desarrollan sus actividades, defienden sus intereses y se guían en sus actividades por las lógicas predominantes en cada uno de ellos. En la producción, el consumo y la gestión del espacio urbano, Pírez (1995) reconoce tres tipos de lógicas y de actores sociales predominantes al interior de cada una de ellas: a) actores que realizan procesos orientados predominantemente por una lógica de obtención de ganancia en la producción de y en la ciudad: sector productivo, sector asalariado, sector inmobiliario, sector industrial y sector empresarial; b) actores que participan en la producción de la ciudad en función de una lógica política: Estado en sus distintos niveles; c) actores que se constituyen y actúan fundados en una lógica de necesidad, que se desarrollan predominantemente fuera del mercado y de las políticas públicas: los propios habitantes demandantes de vivienda, grupos barriales, ONG's.

Al interior del proceso de crecimiento y desarrollo urbano, nos interesa destacar la lógica política dado que el Estado constituye un actor fundamental que tiene -o debería tener- el poder de ordenar el territorio en la búsqueda de la satisfacción del interés social y la utilización racional del territorio. Este actor, tanto por acción u omisión, desempeña un papel importante en las formas espaciales resultantes de la expansión urbana de nuestras ciudades. En el mercado de suelo urbano, el Estado actúa como oferente, demandante o regulador. Así, las políticas estatales estructuran submercados de tierra -legales e ilegales- que se articulan entre sí. Estos submercados tienen un comportamiento dinámico y variable, y se agrupan de acuerdo a los sectores hacia los que van destinados: sectores de altos ingresos, de ingresos medios y/o de bajos ingresos. Sus diferencias se manifiestan en el tamaño de los lotes, sus servicios de infraestructura, su localización, sus condiciones ambientales y sus condiciones de comercialización. El Estado como regulador de la dinámica entre demandantes y oferentes, puede intervenir en la producción y comercialización de la tierra, en forma directa o indirecta, determinando situaciones de legalidad e ilegalidad urbanas.

Sin embargo, en las últimas décadas, y en el afán por conseguir la “modernización del Estado” y de construir uno más eficiente, se fue perdiendo la capacidad de regular y controlar funciones y actividades que requieren de su intermediación. Así, en el momento en que se profundiza el proceso de globalización y la función reguladora del Estado se debilita drásticamente, temas como el control de la expansión territorial y la densificación ocupan un lugar cada vez más importante en la discusión sobre la regulación del uso de la tierra urbana entre los académicos y los formuladores de políticas urbanas.

Esta situación de desmantelamiento del Estado, de extinción del planeamiento y del nuevo protagonismo de la empresa privada convierte al Estado en promotor del capital privado. Las repercusiones de la crisis del Estado en el Ordenamiento Territorial, se manifiestan claramente en el aumento de las desigualdades y de la exclusión social, y en el consecuente surgimiento de urbanizaciones cerradas y acelerado crecimiento de asentamientos informales y villas miserias. Así, los grupos sociales que antes ocupaban el centro de la ciudad pasan a disputar el suelo que tradicionalmente había sido el espacio de los sectores populares, disparando los valores inmobiliarios de la tierra en estas áreas de la periferia e incrementando fuertemente las dificultades al acceso formal al suelo por parte de la población de menores recursos. Esta situación da muestras de un Estado que ha perdido su rol protagónico en el proceso de producción de ciudad, y que carece de las herramientas de planificación necesarias para lograr un desarrollo territorial equilibrado.

2 EXPANSIÓN URBANA DEL PARTIDO DE LA PLATA EN LAS ÚLTIMAS DÉCADAS

El Partido de La Plata, que alberga la ciudad capital de la Provincia de Buenos Aires, se sitúa a 60 Kilómetros de la Capital Federal, conformando junto con las localidades de Ensenada y Berisso, la Microrregión del Gran La Plata, de aproximadamente 790 mil habitantes, según datos del último censo del INDEC. La Plata se encuentra dissociada morfológicamente del Área Metropolitana de Buenos Aires por el Parque Pereyra Iraola, única y última barrera a la expansión urbana desde y hacia el sur (Figura 1).

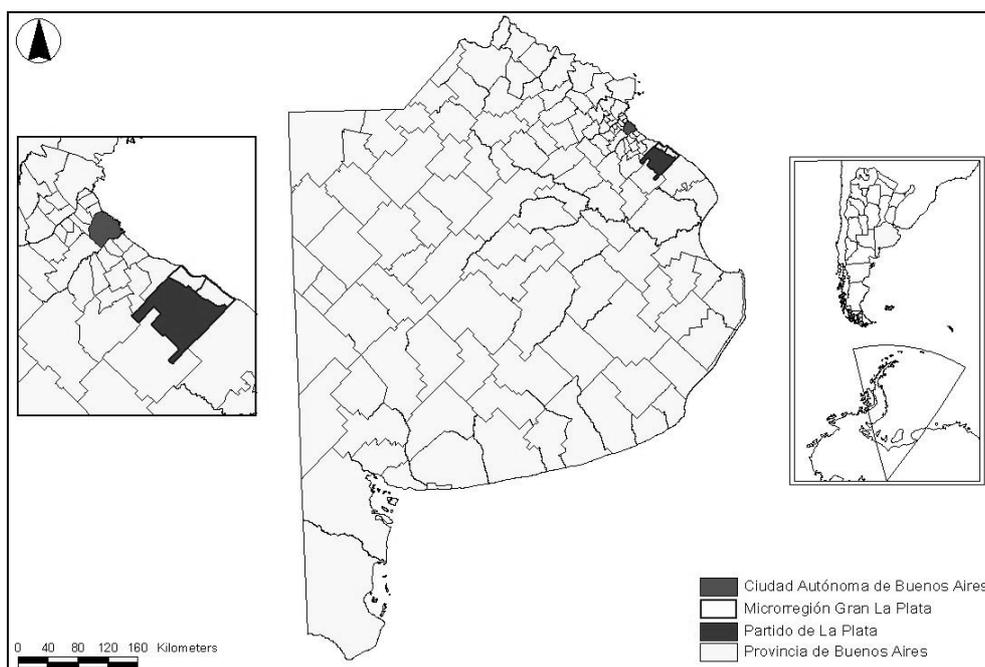


Fig. 1 Localización del Partido de La Plata al interior de la Provincia de Buenos Aires.
Fuente: Elaboración Propia

Fundamentalmente en las últimas dos décadas, la ciudad de La Plata ha sido escenario de importantes transformaciones territoriales. El desborde urbano hacia la periferia, se traduce en un aumento de la ocupación de nuevas superficies y nuevos loteamientos en ámbitos tradicionalmente productivos. Este proceso trae aparejado una fuerte revalorización del suelo, que desencadena una acelerada especulación por parte de los agentes inmobiliarios.

Esta especulación, causa y consecuencia del desborde de la mancha urbana, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de la última década, estableciéndose una marcada diferencia de precios entre diversas zonas del Partido.

La expansión urbana residencial adoptó formas territoriales cada vez más radicales, contribuyendo a agudizar la polarización, fragmentación y segregación socio-territorial, ilustradas de manera emblemática por el proceso de autosegregación de las clases medias superiores, a través de la expansión de las urbanizaciones cerradas (21 emprendimientos, 13 clubes de campo y 8 “barrios cerrados”, albergando un total de 13.579 habitantes, el 2.24% de la población total al 2009), así como por la segregación forzada de un amplio contingente de población, que se reflejó en la multiplicación de asentamientos y otros hábitat precarios (104 “asentamientos irregulares” en los cuales habitan 23.900 familias, es decir, 99 mil habitantes, el 16.5% de la población total al año 2009). Se constituye así, un nuevo paisaje urbano en el cual la ciudad abierta y continua es sustituida por fragmentos que ponen en crisis los fundamentos de la vida urbana. El espacio residencial del Partido da cuenta así de cambios en el proceso de valorización del suelo urbano y de un nuevo modelo de producir, organizar y consumir la ciudad.

La periferia de La Plata se ve afectada por esta dinámica de retención-especulación en el marco de un proceso de suburbanización que progresa principalmente hacia el Noroeste tendiendo a conectar la ciudad con Buenos Aires. Esto valoriza la tierra de ese eje, aunque la constante migración hacia el área reduce la disponibilidad de tierras. El crecimiento del área se ve limitado, debido a la existencia de espacios abiertos de considerables dimensiones que actuarían como freno a la expansión urbana. Estas áreas, denominadas Zonas de Reserva Urbana, se caracterizan por ser ámbitos territoriales destinados al ensanche del área urbana; siendo su uso dominante el rural intensivo compatible con el uso residencial limitado, y estando condicionadas las intervenciones a la consolidación de las zonas del área urbana adyacentes. Por tal motivo, la ciudad se está dilatando también hacia el Sudeste y Sudoeste, en busca de tierras sin uso como alternativa de expansión.

El crecimiento y las variaciones demográficas del Partido de La Plata derivan básicamente de dos factores. El primero obedece a razones culturales, y está representado por un sector de ingresos medios y medio-altos que busca alejarse del centro por propia elección, dando prioridad a la calidad de vida antes que a la proximidad al casco. Estos sectores migran fundamentalmente hacia el N-NO del Partido. El segundo se centra en la repercusión que tuvo la crisis económica que se inició a mediados de los '70, y se profundizó en los '80 y fines de los '90, y que en nuestra región determinó la prolongación de la ciudad hacia el sur, destacando el caso de Villa Elvira, donde arribó en los últimos años un gran número de migrantes intraprovinciales y extranjeros. Este éxodo hacia el sur parece estar motorizado económicamente por el cuentapropismo. De aquí se desprende que en la periferia platense no sólo se asientan grupos de ingresos medios y medio-altos, sino también sectores de bajos recursos cuya estrategia es ocupar y/o usurpar terrenos sin uso aparente, conformando asentamientos informales y otras modalidades de hábitat precarios.

Los años '90 han sido escenario de importantes transformaciones en el proceso de organización territorial del Partido, en el cual pueden reconocerse, a lo largo del tiempo, distintas fases constitutivas: de creación, expansión, consolidación, fortalecimiento, estancamiento y retracción de áreas urbanas, suburbanas, periurbanas y rurales. La creación y expansión de suelo urbano estaría asociada a un proceso de subdivisión del catastro rural en catastro urbano, así como a un lento proceso de incorporación de servicios

y equipamientos urbanos. A la materialización del catastro y de los primeros servicios, generalmente la energía eléctrica, sucede la autoconstrucción de viviendas en una reducida proporción de lotes urbanos. Por su parte, la consolidación de suelo urbano se produciría a partir de un proceso dialéctico y simultáneo entre la incorporación de servicios, equipamientos urbanos y la construcción de viviendas, por un lado y la consolidación de la identidad sociocultural, por el otro. Posteriormente, el fortalecimiento del suelo urbano implicaría la complejización de significados y funciones frecuentes en los sitios de mayor trayectoria territorial urbana. Mientras que el estancamiento de suelo urbano se refiere tanto a viejos loteos urbanos baldíos durante 30, 50 o más años, o bien de barrios poco consolidados que no registran variaciones demográficas, edilicias y en servicios, significativas. También el estancamiento se refiere al suelo rural improductivo o subutilizado en pequeñas fracciones intersticiales o periféricas suburbanas.

En este contexto, el avance urbano sobre tierras agrícolas productivas se ha vuelto un serio problema para el desarrollo sustentable de la ciudad. La retracción de suelo rural, en la cual los suelos agrícola-intensivos van cediendo lugar a una ocupación relacionada con el esparcimiento y la recreación propia de clubes, asociaciones y otras entidades públicas o privadas, se produce al interior de una tendencia de cambio de las máximas rentas diferenciales agrarias a las mínimas rentas diferenciales urbanas. En la Región Metropolitana de Buenos Aires, el negocio de comprar tierra agrícola para construir urbanizaciones cerradas, se ha convertido en una de las operaciones más especulativas del mercado. Con réditos de más del 100% en negocios inmobiliarios, contra un modesto 10% en producción rural, la conversión de tierra agrícola a urbana, está yendo a un ritmo inesperado en las últimas décadas.

En este sentido, y en referencia a los intereses inmobiliarios que amenazan a los cinturones verdes de nuestras ciudades, suele denominarse a estos espacios como cinturones de especulación inmobiliaria, al considerar que no hay lugar donde la tierra se valore más que en estos espacios periurbanos, al pasar de renta rural a renta urbana. En el caso de La Plata, la fase de retracción del suelo rural adquiere una particular relevancia, si se considera que el Partido es el primer productor hortícola de la Argentina.

Frente a los mencionados cambios en la organización territorial del Partido, y considerando la incidencia del Estado en los procesos de urbanización y de valorización del suelo a través de la formulación de políticas o cambios en la legislación urbana, en el año 2000, se readecua el marco normativo vigente desde 1978 relacionado con el ordenamiento urbano y territorial, sancionándose la Ordenanza 9231/00. Entre las principales modificaciones introducidas por esta normativa cabe destacar: la ampliación del área urbana (17%), la creación áreas complementarias sobre eje NO, desborde SO y SE, y localidades del cinturón verde, la declaración como área protegida de sectores pertenecientes o próximos al cinturón verde, la delimitación de áreas para la localización de clubes de campo y la creciente polarización en la distribución de nuevas superficies urbanas.

En el año 2010, un nuevo Código Urbano reemplaza a la Ord. 9231/00. Esta reforma del Código de Planeamiento pone de manifiesto la diversidad de actores intervinientes en el proceso de construcción de la ciudad, como así también las distintas lógicas, racionalidades e intereses que entran en juego en dicho proceso. En este sentido, la lógica de obtención de ganancia del sector privado parecería prevalecer sobre la lógica política y la lógica de la necesidad del sector público y la ciudadanía. La preocupación principal en la altura de los edificios del casco urbano y no en una periferia en expansión carente de políticas integrales

o de un modelo explícito dirigido a su ordenamiento, ha dado lugar a que se cuestionen - desde determinados sectores de la ciudad- los intereses que hay detrás del nuevo del Código, vinculados fundamentalmente con empresas privadas, relacionadas en la construcción y venta inmobiliaria. Este proceso nos lleva a reflexionar acerca del rol que desempeñan los desarrolladores y empresarios inmobiliarios en el proceso de "hacer ciudad", donde la lógica de mercado gobierna el proceso de urbanización.

3 PROCESO DE VALORIZACIÓN DIFERENCIAL DEL SUELO Y TRANSFORMACIONES TERRITORIALES

Para comprender los cambios originados en el proceso de expansión urbana del Partido, es necesario analizar el heterogéneo crecimiento poblacional y la ocupación diferencial del suelo que se ha venido registrando en La Plata durante las últimas décadas, como así también el proceso de valorización del suelo que ha acompañado a dicha expansión.

En relación al crecimiento poblacional, el Partido de La Plata registró en el período 2001-2010, un crecimiento del 13%. En el año 2001, según el Censo del INDEC, el Partido tenía 574.369 habitantes y una densidad de 620 hab./km². En la actualidad, y según los datos del último censo, presenta 649.613 habitantes y una densidad de 689 hab./km². Dado que aún no se disponen de los datos por radio y fracción censal del último censo, para el análisis del crecimiento y la distribución poblacional al interior del Partido se ha utilizado la información disponible correspondiente al último período intercensal (1991-2001).

Al interior del Partido, es posible observar marcados contrastes en la evolución del crecimiento poblacional, coexistiendo zonas con un sensible decrecimiento con otras en donde el crecimiento fue ampliamente superior al promedio de la ciudad. Estas diferencias en el comportamiento poblacional se deben a la conjunción de factores de índole social, cultural y económica. Así, el casco urbano fundacional, pese a ser el área de mayor densidad de población del partido, presenta un significativo decrecimiento del -12,9%. Por su parte, el sector Noroeste del Partido -Delegaciones de Gonnet, City Bell y Villa Elisa-, se ha convertido en los últimos años en una suerte de "imán" para cientos de platenses, dando lugar a lo que algunos califican como "éxodo hacia el verde". En el período intercensal 1991-2001, la población de estas tres delegaciones creció un 23% y continuó en aumento en la década siguiente. En este sector es posible diferenciar, un eje en consolidación, uno en expansión y otro de creación de suelo urbano, generándose asimismo tres franjas de crecimiento demográfico y valorización inmobiliaria, decreciente a medida que nos alejamos de los subcentros de City Bell, Villa Elisa y Gonnet.

Al interior del eje Noroeste, pero en dirección al sur del Partido, las Delegaciones de Gorina, Hernández y Arturo Seguí presentan un crecimiento poblacional en el período considerado del 34%. A diferencia del primer sector, estas delegaciones se encontrarían atravesando un proceso de expansión. Por su parte, el sector Sudoeste -Romero, Abasto, Olmos, Etcheverry-, ha sido el que mayor crecimiento poblacional ha registrado en el período 1991-2001, con un 42%. Es precisamente este sector el que comprende las localidades del Cinturón Verde. Se explica así la política adoptada por el Municipio, a través de la normativa, de proteger a dicho cinturón productivo del avance urbano. El sector Sudeste - Villa Elvira, San Lorenzo y Arana- presenta una variación poblacional intercensal similar al del eje noroeste; el promedio ponderado para este sector indica un crecimiento del 22%. El crecimiento más bajo de la periferia puede reconocerse en el denominado desborde NO del casco urbano, es decir, el sector que corresponde a las

delegaciones de Tolosa y Ringuelet. Cabe destacar que el crecimiento poblacional en dicho sector urbano alcanza sólo el 0.8%. Por último, el Desborde SO del Casco Urbano -San Carlos y Los Hornos- presenta una variación poblacional intercensal del 17%.

Las transformaciones socioterritoriales antes expuestas han sido acompañadas por un proceso de valorización del suelo, resultante de la fuerte especulación desencadenada sobre los precios de la tierra urbana y periurbana. Esta especulación, causa y consecuencia del desborde de la mancha urbana, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de las últimas décadas, estableciéndose una marcada diferencia relativa de precios entre las diversas zonas del Partido como así también en la evolución de los precios al interior de un mismo sector o área urbano (Figuras 2, 3 y 4).

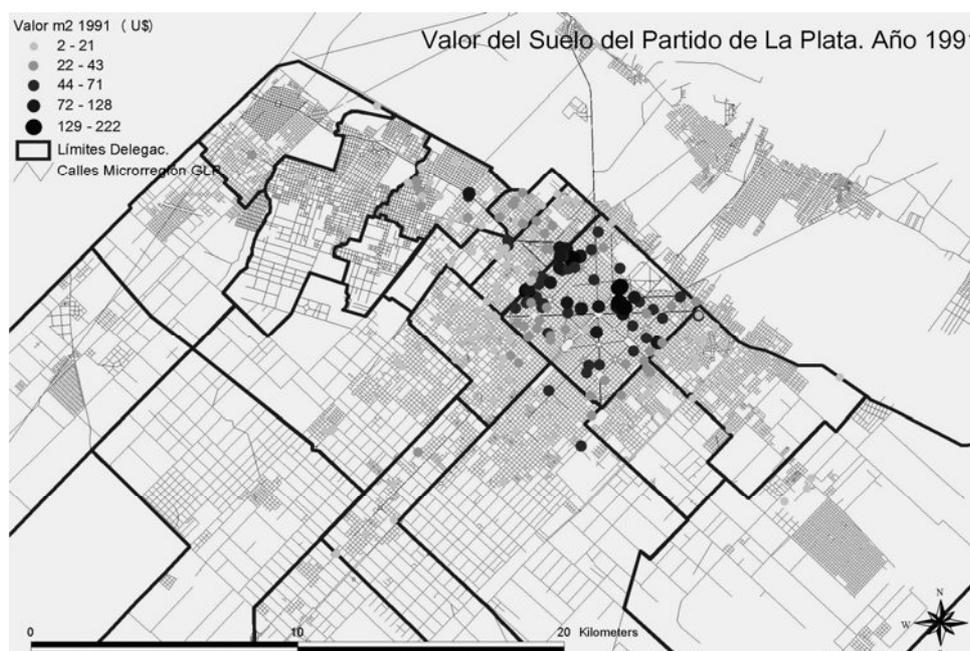


Fig. 2 Valor del Suelo del Partido de La Plata (en US\$). 1991. Fuente: Elaboración Propia

Al respecto, y para dar cuenta del proceso de valorización diferencial del suelo en las últimas dos décadas (1991-2010), se procedió al relevamiento de información sobre el mercado inmobiliario del Partido de La Plata de las siguientes publicaciones especializadas: “La Plata Compra y Vende”, SIOC -Sistema Inmobiliario de Ofertas por Computación-, Revista Propiedades y avisos clasificados del diario local “El Día”. Se relevaron un total de 2 mil registros, mientras que unos 1800 registros fueron los finalmente considerados y geocodificados exitosamente mediante Sistema de Información Geográfica (SIG), una vez descartados los errores y/o datos incompletos.

Partiendo de la consideración que históricamente los precios de las propiedades en Argentina han tenido un recorrido paralelo al de la inflación y el dólar, y que en el análisis del valor del suelo deben considerarse el efecto provocado por la evolución del tipo de cambio y la inflación, los valores del suelo en el presente trabajo serán expresados en dólares. En este sentido, en las dos décadas consideradas se aprecia un comportamiento dispar de la evolución de los precios ya sea si se mide en dólares o en pesos.

La ciudad de La Plata, como señala Hlaczik (2007), ha presentado a lo largo del tiempo una gran actividad en su mercado inmobiliario, constituyéndose debido a su importancia

económica, en un caso de estudio altamente representativo de la realidad del mercado inmobiliario argentino. El mercado inmobiliario de esta ciudad presenta una demanda constante en el tiempo dado su carácter de ciudad administrativa -capital provincial-, universitaria -sede de una de las Universidades más importantes del país- y habitada por un gran porcentaje de habitantes de clase media.

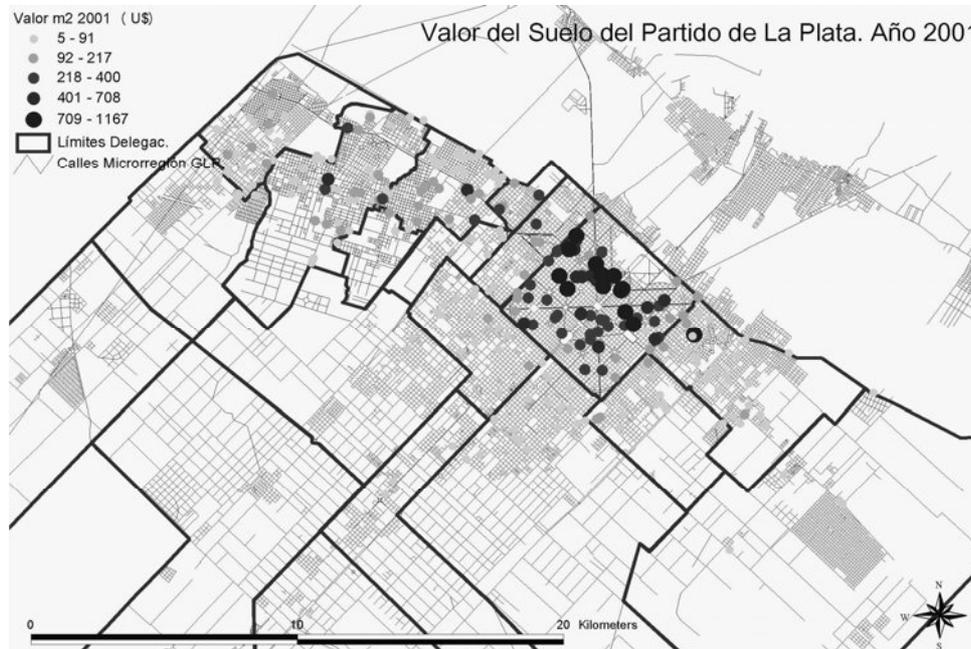


Fig. 3 Valor del Suelo del Partido de La Plata (en US\$). 2001. Fuente: Elaboración Propia

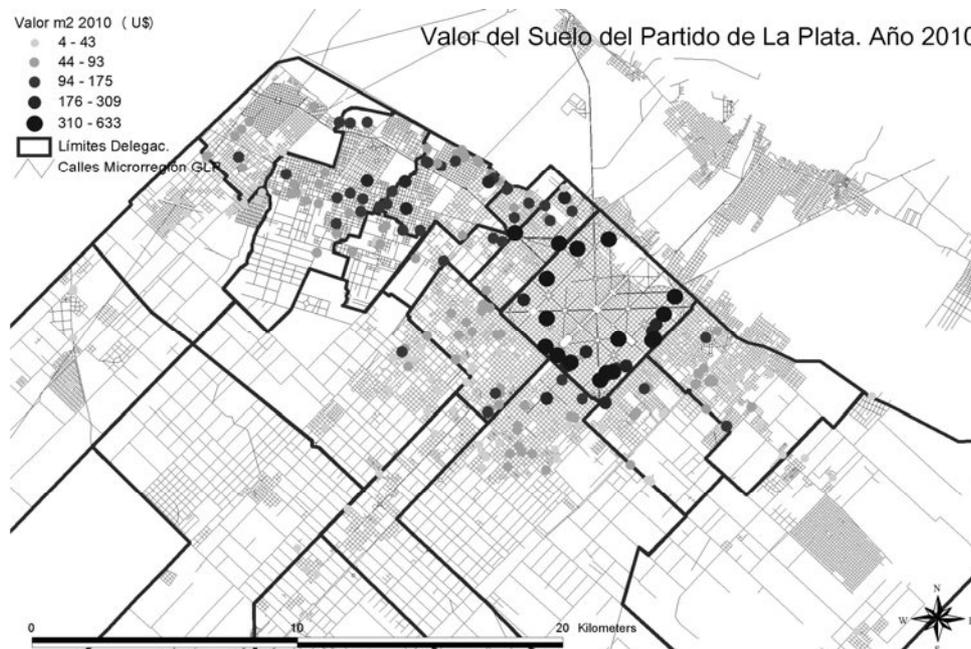


Fig. 4 Valor del Suelo del Partido de La Plata (en US\$). 2010. Fuente: Elaboración Propia

Como resultado del análisis realizado, y del proceso de crecimiento urbano que ha caracterizado a nuestra ciudad, se ha podido observar que en los últimos años la oferta de terrenos en el casco urbano -caracterizado por lotes más caros- ha disminuido

notablemente, al mismo tiempo que la oferta en áreas periféricas de menor valor del suelo se ha incrementado. Esta situación traería aparejada una disminución de los valores promedio del suelo para el total del Partido y para aquellas delegaciones más consolidadas.

El estudio del valor del suelo por sectores al interior de La Plata permite observar una muy marcada la diferencia entre el casco urbano y su periferia (Figuras 2, 3 y 4). Sin embargo, el comportamiento de los valores en la periferia registra un comportamiento fuertemente heterogéneo por eje de crecimiento y/o expansión urbana. En este sentido, los ámbitos que han registrado una mayor valorización del suelo son el eje sureste, el eje noroeste y las localidades del cinturón verde, pudiéndose reconocer diferentes variantes en la valorización de cada uno de estos tres casos. Pero si se analiza en valores absolutos, en el año 2001 y en el 2010, tanto la periferia del eje noroeste -Gonnet y City Bell- como el desborde NO del casco -Tolosa y Ringuélet- constituyen los sectores que registran los precios/m² más altos del Partido (Tabla 1).

Al respecto, el proceso de valorización territorial del eje sureste, e intersticios desocupados del eje suroeste, responde a una expansión urbana asociada a la búsqueda de tierras de menor valor, donde los sectores involucrados -mayoritariamente de bajos ingresos- desarrollan en general un lento proceso de autoconstrucción. El caso de la valorización inmobiliaria en las localidades del cinturón verde responde a un incipiente proceso de suburbanización. Por su parte, el eje noroeste se ve afectado por cambios en el uso de la vivienda, de residencia secundaria a permanente, y por una revalorización como hábitat alternativo para un sector de la sociedad platense. La localización de las urbanizaciones cerradas en este eje durante las últimas décadas corrobora esta afirmación. Por último, el caso de la valorización inmobiliaria en las localidades del cinturón verde, responde a un incipiente proceso de suburbanización, particularmente en Romero y Olmos.

Tabla 1 Valor Promedio del m² en el Partido de La Plata. 2001-2010. Elaboración Propia

Delegación	Distancia al centro (km)	Valor Promedio en m ² /Delegación (U\$S)									
		1991	2001	2003	2004	2005	2008	2009	2010	Var. 2001 - 2010 (%)	Var. 2001 - 2003 (%)
Abasto	14,7	s/d	10	s/d	25	10	11	19	22	129%	
Altos San Lorenzo	4,8	13	43	25	31	20	56	53	68	58%	-42%
Arturo Seguí	16,5	s/d	31	10	7	12	29	28	24	-21%	-67%
Casco Urbano	3	51	409	139	147	125	347	335	367	-10%	-66%
City Bell	10,4	14	82	21	46	34	58	65	104	27%	-74%
El Peligro	20,3	s/d	s/d	s/d	7	3	s/d	s/d	23		
Etcheverry	15,8	1	s/d	s/d	21	9	16	24	28		
Gonnet	8,4	21	157	29	68	69	99	130	124	-21%	-82%
Gonnet -V.Castells	8,4	s/d	53	19	s/d	28	38	60	74	39%	-65%
Gorina	8,5	s/d	48	19	24	22	48	45	40	-16%	-61%
Hernández	5,7	7	51	22	22	35	60	79	119	133%	-56%
Los Hornos	5,1	s/d	45	16	42	27	36	58	61	35%	-66%
Olmos	12,0	s/d	48	18	29	19	24	54	22	-54%	-63%
Ringuélet	5,3	35	180	40	31	62	118	90	123	-32%	-78%
Romero	9,3	s/d	32	13	20	8	28	36	37	16%	-60%
San Carlos	5,3	6	69	26	27	33	44	54	60	-13%	-62%
Tolosa	4,1	26	103	52	54	47	95	129	133	29%	-49%
Villa Elisa	15,2	22	56	17	25	37	51	44	50	-11%	-70%
Villa Elvira/Arana	6,3	34	50	20	22	22	33	50	44	-12%	-60%

Durante el período 2001-2010, y considerando el precio del m² de suelo en dólares, el casco urbano registra, en términos relativos, una devaluación (-10%). Similar comportamiento registran delegaciones del Partido tales como Gonnet, Gorina, Olmos, Ringuélet, San Carlos. Por su parte, otras áreas -como Abasto, City Bell, Tolosa, Los Hornos- incrementan paulatinamente su valor en dicha década. Sin embargo, si se analiza la evolución del precio del m² en pesos para el mismo período, todas las delegaciones de

La Plata registran fuertes incrementos en el valor del suelo, alcanzando hasta el 800% y 500% de aumento (Tabla 1).

Si se analiza la periferia en forma desagregada por delegación, y como puede verse en la tabla 1, el factor distancia no incide directamente en el valor del suelo. Al respecto, en la periferia SE y SO los valores disminuyen a medida que nos alejamos del casco. Sin embargo, en la periferia NO se aprecia incrementos de los valores pese a la mayor distancia al centro del casco urbano, como en Gonnet y City Bell que registran valores muy por encima de otras zonas mucho más cercanas como por ejemplo Los Hornos, Villa Elvira, Hernández, etc. Esta situación pone de manifiesto la incidencia en el valor del suelo de otros elementos que, van más allá de la distancia, tales como el entorno social, la escasez en la oferta de terrenos, la centralidad y la accesibilidad, entre otros. Al respecto, la georeferenciación de los registros relevados ha puesto de manifiesto que tanto la accesibilidad como la conectividad entre los distintos barrios y localidades del municipio desempeñan un rol importante en la determinación de los valores de suelo, constituyéndose en factores que inciden a la hora de elegir la localización de la población.

4 REFLEXIONES FINALES

La evolución de la configuración urbana y las transformaciones territoriales ocurridas fundamentalmente desde los años noventa en el Partido de La Plata, nos ha permitido reconocer las tendencias de expansión urbana en las últimas décadas, y los cambios en el proceso de producción de suelo urbano periférico asociados a la misma. Se ha reconocido así un crecimiento poblacional heterogéneo y una ocupación diferencial del suelo, que han sido acompañados por un proceso de valorización del suelo también diferencial. En este sentido, la ciudad se expande siguiendo fundamentalmente tres direcciones que responden a actores, lógicas e intereses diferentes: hacia el noroeste fundamentalmente a través de sectores sociales de ingresos medio-altos y altos-, y hacia el sudeste y el sudoeste mediante sectores de ingresos medios a bajos.

En este sentido, la valorización diferencial del suelo urbano del Partido de La Plata trae aparejado una distribución espacial de la población que pone de manifiesto de qué modo los precios de la tierra urbana inciden en las diferentes modalidades de expansión urbana, dando como resultado un crecimiento urbano discontinuo caracterizado por una importante diferenciación socio-espacial. Así, el valor diferencial del suelo urbano del Partido de La Plata obedece no sólo a factores objetivo-urbanísticos sino también a factores sociales tales como prestigio social o grado de deseabilidad social.

Frente a la competencia por el territorio y el consecuente incremento en los precios de la tierra que se produce en áreas periurbanas del Partido, se ha podido observar que la transformación en los precios del suelo urbano y periurbano ha sido un factor que ha contribuido con el fenómeno de la fragmentación y la segregación socioterritorial; pudiéndose observar la coexistencia en el área de dos lógicas de ocupación residencial diferentes: la inherente a los grupos sociales de ingresos altos (urbanizaciones cerradas) y las formas de urbanización informal (asentamientos precarios).

Consideramos que un aporte a destacar del presente trabajo reside en el esfuerzo realizado en la recopilación de información histórica del valor del suelo del Partido de La Plata a través de publicaciones inmobiliarias locales. Dado que la ausencia de información adecuada y sistematizada representa una limitación en la realización de toda investigación,

el presente trabajo constituye una contribución empírica relevante, permitiendo ciertos progresos en el entendimiento del proceso de valorización diferencial del suelo local y su relación con la modalidad de expansión urbana que ha caracterizado al Partido en las últimas dos décadas (1991-2010).

5 REFERENCIAS

Clichevsky, N.; Prévot Schapira, M. F.; Schneier, G. (1990). **Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires. El caso del Municipio de Moreno.** Cuadernos del CEUR 29, Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Buenos Aires.

Frediani, J. (2009) Las Nuevas Periferias en el Proceso de Expansión Urbana. El Caso del Partido de La Plata. En: **Geograficando. Revista de Estudios Geográficos**, N°5. Depto. de Geografía. Universidad Nacional de La Plata. La Plata.

Hernández, H. (1991). La Formación de los Valores del Suelo Urbano; **Boletín Mercado del Suelo Urbano en el Gran Concepción**, Dpto. Planificación y Diseño Urbano, Universidad del Bío-Bío; Bol. N° 6, TRIM. 1, Concepción, Chile; pp. 24-27.

Hlaczik, M. M. (2009). **Tiempo en el Mercado y Precio de Venta: Un análisis para el Mercado Inmobiliario del Partido de La Plata.** Tesis de la Maestría en Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de La Plata. La Plata.

Jaramillo, S. (1999). 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.

Kochanowsky, C. Curtit, G. (2001). **Transformaciones territoriales y valor del suelo. Intervenciones urbanas y proceso de valorización del suelo en la ciudad de La Plata.** Colegio de Arquitectos de la Prov. de Bs. As. Dirección de Planeamiento. La Plata, 2001.

Lobos del F. V. (1990). Valor del Suelo y Estructura Espacial Urbana; **Boletín Mercado del Suelo Urbano en el Gran Concepción**, Dpto. Planificación y Diseño Urbano, Universidad del Bío-Bío; Bol. N° 3, TRIM. 2; pp. 22-29.

Mills, E. (1983). Urbanización y Valor de la Tierra en Países en Desarrollo, en **Revista EURE**, Vol. X, N°28, Santiago.

Pérez, P. (1995). Actores Sociales y Gestión de la Ciudad en: **Ciudades** 28, Octubre - Diciembre. RNIU, México.

Roca Cladera, J. (1983). Teorías alternativas para la formación espacial del valor del suelo. El caso de Barcelona, En: **Annals d' arquitectura** N°2, Año.

Smolka, M. O. (2003). Informalidad, Pobreza Urbana y Precios de la Tierra. **Land Lines**, January, vol. 15, N° 1. Lincoln Institute of Land Policy. http://www.lincolninst.edu/pubs/dl/825_Informalidad_01-03.doc