

Valorización de la Tierra en el Cinturón Hortícola Platense. Disparidad en el Valor de los Arrendamientos.

**Tesis para optar al título:
Magister en Economía Agroalimentaria.
Orientación en Desarrollo Rural.**

**Presentado por:
Ing. Agr. Andrés Guillermo Merchán.**

**Director:
Ing. Agr. M.Sc. Gustavo Larrañaga.**

**Co-director:
Ing. Agr. M.Sc. Rossana Cacivio.**

**Asesor:
Abogado. Edgardo González.**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA.
FACULTAD DE CIENCIAS AGRARIAS Y FORESTALES.
DEPARTAMENTO DE DESARROLLO RURAL.**

ABRIL DE 2016.

RESUMEN.

El cinturón hortícola Platense es una franja productiva ubicada en el periurbano de la ciudad, la cual abastece a más de 14 millones de personas en el conurbano bonaerense y otras regiones del país, donde por su cercanía a los mercados y por la calidad de clima y suelo se pueden producir innumerables hortalizas para el consumo de la población; la horticultura platense se caracterizaba históricamente por tener quintas productivas en las que predominaba la propiedad de la tierra por parte de los productores. En la década de los años noventa esta situación cambia hasta la actualidad donde se observa que la forma de tenencia se refleja en el arrendamiento por parte de productores de origen Boliviano. Con esto surge una problemática en relación a los diferentes costos de alquiler en todo el cordón hortícola Platense, donde se hace evidente la disparidad en el valor de los arrendamientos rurales. Con este trabajo se busco hallar las características que generaban dicha disparidad en la región hortícola, buscando información con técnicos y productores quienes nos llevaron a identificar que dichas variables estaban dadas por la calidad de la tierra, especulación del valor de la tierra, la apropiación económica del arrendador, las inmobiliarias del sector, ubicación dentro de la frontera productiva, distancia a centros urbanos, accesibilidad al transporte de la producción, la expansión y presión urbano y por último las ordenanzas territoriales del municipio.

Palabras Claves: Valorización, Tierra, Arrendamientos, Horticultura Platense.

ABSTRACT.

The Plata's horticultural zone is a productive strip located in the suburban city, which supplies more than 14 million persons in Greater Buenos Aires and other regions of the country, where for your nearness to the markets and for the quality of climate and soil they can produce innumerable vegetables; The region was characterized historically for having productive fields in which predominated land ownership by farmers. In the decade of the nineties this changes to the present day, where is observed that the form of possession is based on the lease on the part of bolivian's farmers. This raises a problem in relation to different rental costs throughout the Plata's horticultural cord, where the disparity becomes evident in the value of the rural leases. With this work, it seeks to find the characteristics that create this disparity in the horticultural region, looking for information with technicians and farmers who led to identifying that the above mentioned variables were given by the quality of the land, speculation of the value of the land, economic ownership of the lessor , the real estate agencies of the sector, location inside the productive border, distance to urban centers, accessibility to transport production, expansion and urban pressure and finally the territorial ordinances of the municipality.

Key Words: Valuation, Land, Leases, Horticulture Platense.

ÍNDICE.

INTRODUCCIÓN	1
PROBLEMÁTICA.	1
JUSTIFICACIÓN	3
Pregunta de investigación	3
Hipótesis:	4
Objetivos:	4
General	4
Específicos	4
• Periurbanización.	5
- Las actividades agrícolas en los espacios periurbanos.	6
- Especulación de tierras en las periferias.	10
• Espacios rurales.	11
- El partido de La Plata y su expansión urbana.	12
- Las nuevas periferias del Partido de La Plata	13
- Cambios en el proceso de producción de suelo urbano periurbano en la Plata.	15
- Valorización del suelo en las periferias urbanas del Partido.	16
CARACTERIZACIÓN DEL CINTURÓN HORTÍCOLA PLATENSE.	17
- Sus Inicios.	18
- Llegada de migrantes al territorio. Influencia al inicio de la horticultura.	20
- ¿Cómo se logro una estructura tan firme en la producción hortícola?	20
- Diferencias del Partido de La Plata.	21
- Innovación en tecnología.	22
- Etapa del Invernáculo.	22

HORTICULTURA PLATENSE, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.-----	29
- Ley de Arrendamientos Rurales.-----	30
- El Plazo de Arrendamiento.-----	33
UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LOS CRITERIOS CONSIDERADOS PARA LA VALORIZACIÓN DE LA TIERRA RURAL.-----	34
- Factor inflación.-----	35
- Factor trabajo-capital productivo.-----	35
- Factor expectativas de Ganancias.-----	36
- Factor refugio.-----	36
- Método de comparación o de mercado:-----	38
- Método de capitalización de rentas o ingresos:-----	38
1. VALOR DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS:-----	41
2. VALOR DE AFECCIÓN:-----	41
3. VALOR FISCAL O CATASTRAL:-----	41
- Método de clasificación o estimación directa.-----	42
- Método de corrección.-----	42
- Método de los valores típicos.-----	42
- Método de comparación espacial.-----	42
- Método de comparación temporal.-----	42
- Método Analítico.-----	42
- Método de los precios hedónicos.-----	43
- Método del coste de viaje.-----	43
- Método de la valoración contingente.-----	43
- Distancia del Mercado.-----	48
- Mejoras en el Transporte.-----	48
- Calidad del suelo y clima.-----	49

- Inversión de capital-----	50
- Mayor demanda y menor oferta. -----	51
METODOLOGÍA.-----	53
Variables de Análisis propuestas: -----	56
ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS. -----	56
▪ Calidad de la Tierra.-----	65
▪ Especulación del Valor de la Tierra. -----	69
▪ Apropiación Económica del Arrendador. -----	73
▪ Inmobiliarias.-----	76
▪ Ubicación dentro de la Frontera Productiva. -----	82
▪ Distancia a centros urbanos y accesibilidad al transporte de la Producción. ---	88
▪ Expansión y Presión Urbana- (Ordenamiento Territorial).-----	98
A MODO DE CONCLUSIONES. -----	109
BIBLIOGRAFÍA. -----	114
ANEXO 1.-----	125
ANEXO 2.-----	127
ANEXO 3.-----	160

Indice de Figuras.

Figura 1. Zona Hortícola del Partido de La Plata. Tomado de Ringuelet (2008).	1
Figura 2. Evolución de la superficie en porcentaje % en base al régimen de tenencia. Fuente: García (2012).....	30
Figura 3. Calidad de la Tierra. Fuente: Elaboración propia.	57
Figura 4. Tipo de Producción. Fuente: Elaboración propia.....	57
Figura 5. Especulación del Valor de la Tierra. Fuente: Elaboración propia.	57
Figura 6. Variación de la Tasa de inflación. Fuente: Elaboración Propia.	58
Figura 7. Ubicación fuera o dentro de la Frontera productiva. Fuente: Elaboración Propia.	58
Figura 8. Arraigo a la Tierra. Fuente: Elaboración Propia.....	59
Figura 9. Dimensión de la Extensión por Há. Fuente: Elaboración Propia.	59
Figura 10. Inmobiliarias. Fuente: Elaboración Propia.....	60
Figura 11. Índices de Precio al Consumidor Final. Fuente: Elaboración Propia.	60
Figura 12. Colindancia de Terrenos. Fuente: elaboración Propia.	61
Figura 13. Accesibilidad al Transporte de la Producción. Fuente: Elaboración Propia.	61
Figura 14. Distancia a Centros Urbanos. Fuente: Elaboración Propia.	62
Figura 15. Apropiación Económica por parte del Arrendador. Fuente: Elaboración Propia.	62
Figura 16. Expansión y Presión Urbana. Fuente: Elaboración Propia.....	63
Figura 17. Situación Jurídica de la Tierra. Fuente: Elaboración Propia.....	63
Figura 18. Ordenanzas Territoriales. Fuente: Elaboración Propia.	64
Figura 19. Valorización de la Tierra en el CHP. Fuente: Elaboración Propia (Merchán, 2015).....	65
Figura 20. Valores de Arrendamiento en el CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).	70

Figura 21. Núcleos productivos del CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).....	82
Figura 22. Principales Calles y Rutas de la producción en el CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).....	94
Figura 23. Transformación Territorial del CHP. Fuente: García, 2012.	99
Figura 24. Expansión Urbana hacia el CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).....	100
Figura 25. Corrimiento del CHP hacia nuevos territorios. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).....	103
Figura 26. Nuevas Zonas Urbanizables en el partido de La Plata. Fuente: Diario el Día (2015).	105

Índice de Tablas.

Tabla 1. Establecimientos hortícolas por tipo de uso, según forma de tenencia en % en el partido de La Plata. Fuente Hang et al (2009).	26
Tabla 2. Informantes Utilizados para el desarrollo del trabajo de investigación. Fuente: Elaboración propia (Merchán, 2015).	55

INTRODUCCIÓN

PROBLEMÁTICA.

El cinturón hortícola Platense es una franja productiva ubicada en el periurbano de la ciudad como se aprecia en la figura 1, la cual abastece a más de 14 millones de personas en el conurbano bonaerense y otras regiones del país, a continuación se encuentra una grafica que identifica su ubicación en el partido.

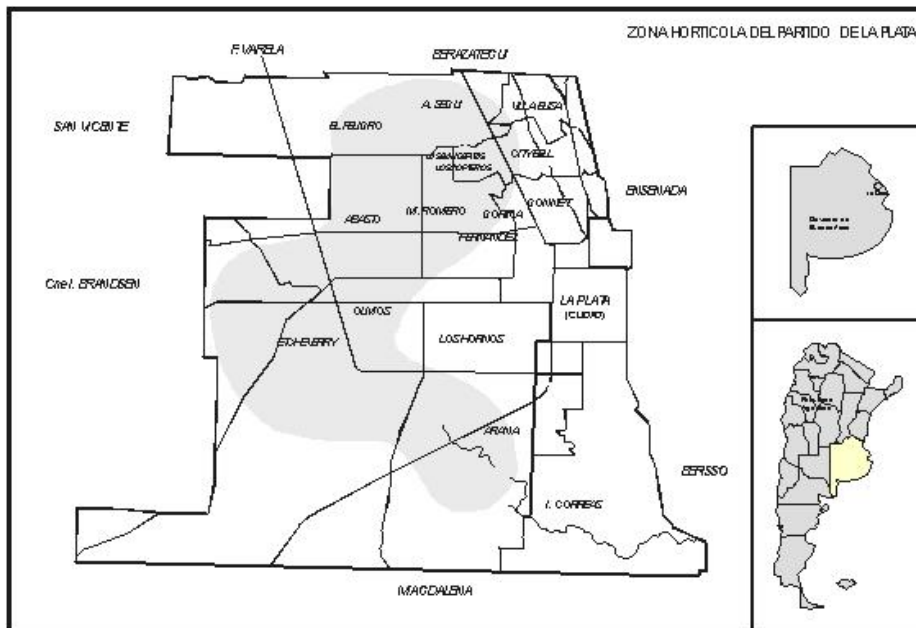


Figura 1. Zona Hortícola del Partido de La Plata. Tomado de Ringuelet (2008).

Dada las condiciones del cinturón hortícola platense, donde por su cercanía a los mercados y por la calidad de clima y suelo se pueden producir innumerables hortalizas para el consumo de la población; la horticultura platense se caracterizaba históricamente por tener quintas productivas en las que predominaba la propiedad de la tierra por parte de los productores. En la década del '70, los propietarios eran amplia mayoría, con el 75% de la superficie hortícola (Gutman et al, 1987); mientras que en el Censo Nacional Agropecuario de 1988 ese valor llegaba al 67%. En el año 1998 (CHBA'98)

esa cifra se situaba en el 58%, teniendo tres años después un fuerte incremento, para luego mostrar una caída de casi un 30%, según datos del Censo Hortiflorícola de Buenos Aires de 2005 (CHFBA'05). Con signo opuesto, sufre igual pasaje el arrendamiento. Es decir, se observa una tendencia decreciente en cuanto al régimen de propiedad como forma de tenencia y, por consiguiente, un incremento del arrendamiento como forma de acceso a la tierra. Así, según el último Censo del año 2005 (CHFBA'05), el arrendamiento llega a representar casi la mitad de la superficie de los Establecimientos Hortícolas en el partido de La Plata. Teniendo en cuenta estos datos, donde es evidente y predominante la nueva forma de posesión basada en el arrendamiento, surge una problemática en relación a los diferentes costos de alquiler en todo el cordón hortícola Platense, donde se hace evidente la disparidad y heterogeneidad en el valor de los arrendamientos rurales, para autores como García (2010), Urbina (1999), Meloni y Ruiz (2001) enfatizan que estos valores varían según la renta que quiera percibir el dueño de la tierra. Además, consideramos que existen ciertas características que hacen diferente la producción de hortalizas en la región Platense, comparada con otras regiones productivas, entre ellas encontramos: distancias a los mercados, mejoras en el servicio de transporte, calidad de suelo y clima, inversión de capital y mayor demanda y menor oferta. Según los técnicos que trabajan en la zona, la disparidad en los valores radica en la cercanía de las quintas a los mercados y cercanía a rutas asfaltadas, donde se hace más dinámico el proceso de compra y venta de las hortalizas, en este punto coinciden con lo dicho por García (2010). Esta valorización se da también por el tipo de explotación que va a alquilar el productor, ya que hay diferencias en el valor si se arrienda la tierra "pelada" o si se arrienda con algún tipo de infraestructura (Invernáculo, casa, perforación, etc.)¹ Esto genera una problemática para los productores que deseen acceder a la tierra en forma de arrendamiento, ya que se puede ver enfrentado a que en diferentes zonas productivas de la región haya mucha demanda y poca oferta de tierras, lo cual generaría una competencia entre productores. En todos los casos aumentan los costos de producción para el productor ya que este tendrá que pagar un mayor valor por el alquiler de la tierra, por lo tanto se verá exigido a tener una alta producción y rendimiento, que le permita generar mayores ganancias, con el fin de obtener un mayor capital propio y pagar el elevado costo del arrendamiento de su producción. Dentro de esta problemática, cabe resaltar que el propietario de la tierra recibirá una renta por el alquiler de esta, y dicho valor puede estar ligado a la

1. Las opiniones expresadas fueron aportadas por Técnicos de INTA y la FCAyF de la Universidad Nacional de La Plata, mediante entrevistas de tipo exploratoria referente a temas de tenencia de tierra.

producción que se realice en su terreno. En este sentido el propietario puede exigir mayor pago si su terreno se encuentra cerca a una carretera, a un centro de mercado, o tiene características como; un pozo de agua, electricidad o una pequeña vivienda. Además puede exigir más pago por el alquiler si conoce que los precios de las hortalizas en cierta época del año permanecen elevados.

JUSTIFICACIÓN

Este trabajo de investigación pretende evidenciar las características que generan disparidad o heterogeneidad en el valor de los alquileres de la tierra en el cordón hortícola de La Plata. En la actualidad no se cuenta con una amplia información bibliográfica referente al tema, por lo cual son muy pocos los autores que mencionan temas relacionados a la valorización de arrendamientos rurales, acorde con ello, se buscará dejar un avance importante en dicho tema, profundizando y reconstruyendo el particular proceso que se vive en la región alrededor de la problemática de tierras y sus diferentes valores en torno al arrendamiento, analizando consecuentemente sus transformaciones para eventualmente compararla con otras regiones.

Entendemos que su estudio se justifica por la incidencia en los costos del proceso de producción que representa el alquiler, y en el sector hortícola platense de suma importancia, ya que su aporte en la producción de alimentos frescos es significativa, llegando a una porción amplia de la población Argentina, además de su generación de empleo (mano de obra directa e indirecta). Por último como contribución para convertirse en insumos para contribuir a la construcción de políticas en el sector.

Pregunta de investigación

¿Qué variables o características determinan que se genere disparidad en el precio de los alquileres de la tierra en el cordón hortícola de La Plata?

Hipótesis:

(Variables como) La especulación del valor de la tierra, su ubicación dentro o fuera de una franja productiva, la calidad edáfica, y la presión urbana son variables que intervienen y modifican el valor de la tierra y los arrendamientos rurales en el Cinturón Hortícola Platense.

Objetivos:***General***

- Identificar las características que inciden en la disparidad del valor de los arrendamientos rurales en el cinturón hortícola de La Plata.

Específicos

- Analizar la influencia que tiene el proceso de avance de la ciudad hacia espacios periurbanos en los diferentes valores de arrendamiento en el área hortícola Platense.
- Identificar si la apropiación económica que pretende el dueño de la tierra, ya sea en su valor de mercado/especulativo, este la traslada al valor del arrendamiento rural en el área hortícola Platense.
- Indagar acerca del papel que cumplen las inmobiliarias del área hortícola Platense en referencia a los contratos de arrendamiento en general, montos y actualizaciones en particular.
- Establecer si el factor de la calidad de la tierra tiene relación con el monto de los arrendamientos rurales.
- Caracterizar la influencia de la valorización de los arrendamientos rurales en las diferentes zonas del área hortícola Platense, por la cercanía a los mercados y la accesibilidad al transporte.

PERIURBANIZACIÓN Y ESPACIOS RURALES.

- **Periurbanización.**

El continuo avance de las grandes ciudades en los últimos años ha alcanzado a los espacios rurales donde por historia vivieron las comunidades rurales con procesos y cultura propia. Teniendo en cuenta estas condiciones y a un continuo avance de la globalización en el mundo, este adelanto además fue favorecido en gran medida por un proceso de avance urbano hacia estos lugares, fomentado en el avance y desarrollo de nuevas actividades económicas, de infraestructura y transporte (Ávila, 2009). En este punto definiremos el concepto de *periurbano* el cual se refiere a la extensión continua de la ciudad y la absorción paulatina de los espacios rurales que la rodean (Ávila, 2009).

Visto desde el punto de vista del desarrollo rural, la Periurbanización se sitúa como una alternativa entre el campo y la masa urbana, donde sale a renacer un nuevo estilo de vida impulsado por los acelerados ritmos de la ciudad, además de sus actividades productivas, culturales y políticas. Dicha difusión yace en la combinación de los elementos espaciales y sociales del mundo rural, alterando profundamente su estructura socioeconómica (Prost, 1991). En estos tiempos es indispensable distinguir la variedad de tipos de espacios rurales, los cuales en gran medida vienen ligados a la dinámica de las grandes urbes, donde como veremos se afrontan dos lógicas distintas: las funciones productivas tradicionales del ámbito agrícola, ganadero y las nuevas actividades (terciarias, de ocio o de industrialización rural) (Ávila, 2009).

Este espacio rural, el cual es sometido a la dura presión periurbana, guarda una ligada relación económica y social, la cual es traída de un principio del mundo agrario y es esta la que entra en debate con la influencia que sobre el espacio ejerce la expansión urbana. Desde esta perspectiva, la función esencial del mundo rural es la agricultura, la cual entraña una ocupación precisa del suelo, una afectación del espacio en usos regulados por las aptitudes edáficas o climáticas, las orientaciones agrícolas de las explotaciones y de la economía agrícola regional (Ávila, 2009).

Gordillo, "define que desde el punto de vista de la economía regional, aunque la agricultura peri-urbana es viable económicamente en el mediano plazo, ésta no sólo genera beneficios para el productor, sino que también ofrece otras externalidades: alternativas de empleos, uso de residuos, uso del territorio,

belleza del paisaje y absorción de aguas” (Gordillo, 2007:21). Sin embargo, si se ve a largo plazo, con una creciente cantidad de conectividades en las áreas rurales hacia las ciudades, estas ventajas podrían verse mermadas o disminuidas, a menos que se internalicen los beneficios mencionados, con el fin de distribuir los incentivos públicos y privados. Asimismo, para la organización del territorio urbano-regional y su administración hay tareas muy importantes y dinámicas, para mantener una interacción integral (localización, seguridad, compatibilidad,) y al mismo tiempo favorecer una mejor disponibilidad de alimentos para la población humana.

En esta idea, no debemos olvidar que el establecimiento de la agricultura urbana y peri-urbana está supeditado a la existencia de ciertas condicionantes estructurales de estabilidad, tales como el derecho legal o de facto sobre el suelo que se utiliza y un orden público que permita la baja probabilidad de sustracción del recurso (Prost, 1991).

- Las actividades agrícolas en los espacios periurbanos.

La práctica de las actividades agrícolas en los espacios periurbanos de las ciudades, se constituye como una realidad en diferentes países del mundo y en gran medida es base de las estructuras económicas ya sean en el ámbito local, provincial, departamental y nacional. En países con un desarrollo económico bajo y donde en ciertos casos la agricultura se encuentra en una profunda crisis, estas prácticas se constituyen como una opción en la satisfacción de requerimientos por parte de los productores y sus familias, los cuales inciden en la economía local. Pero por otro lado tenemos que esta situación generalmente no exime de crear situaciones conflictivas en cuanto al uso y apropiación de sus territorios (Ávila, 2009).

Si bien ha existido desde siempre un ámbito donde contactan la ciudad con el campo y en el cual se practican las actividades agropecuarias, dicha situación ha adquirido otros matices durante los últimos 25 años, en que las manifestaciones de la economía global han agudizado, entre otros fenómenos, el crecimiento de las ciudades y los desplazamientos de la población desde los campos hacia la ciudad. El proceso de la periurbanización se ha fortalecido y la práctica de las actividades agrícolas y pecuarias ha adquirido un papel creciente en las zonas periurbanas de casi todas las ciudades del mundo. En este sentido a partir de los años 90´ ha tomado auge el estudio de las actividades relacionadas con la producción de alimentos y el cuidado del ambiente en las zonas periféricas de las ciudades (Nugent, 2000).

En este sentido Prost, nos dice lo siguiente: *“Primeramente, se suele considerar que las formas de funcionamiento del sistema rural y el urbano, son opuestas y se encuentran en conflicto. Además de esto los sistemas espaciales que cohabitan conjuntamente entre los límites de la ciudad derivan en un enfrentamiento al interior de un espacio común”* (Prost, 1994:16). El conflicto que se genera entre estos dos espacios, encuentra su manifestación en las prácticas agrícolas. Esto se da ya que se responde a modos de funcionamiento diferentes, donde ambos buscan mantenerse activos. En este punto se crea una nueva coherencia en la que si bien se mantiene la agricultura, las lógicas de trabajo urbano mantienen la dominancia, con la inminente tendencia a avanzar sobre los espacios rurales. Así pues todo territorio contiguo a la ciudad y que no esté urbanizado se convierte en el objetivo primordial y potencial que interesa por su valor inmobiliario.

De ahí el carácter marginal que se le asigna a la agricultura en las zonas periurbanas; no está desligada totalmente del espacio rural, pero tiene una dependencia muy grande respecto del sistema urbano, por ello se considera que en los espacios agrícolas sujetos a una fuerte presión urbana la agricultura no mejora o construye ningún sistema, si no que está al margen (Nugent, 2000).

En el espacio agrícola periurbano tiene lugar una competencia entre los productores, ocasionada por la demanda de las grandes ciudades de productos frescos, que puede ser provista por agricultores especializados, o bien por productores agrícolas ubicados en tierras lejanas a la ciudad y por tanto, que operan con mejores márgenes de producción. Algunos agricultores, en América latina han desarrollado formas de operación en el espacio periurbano mediante cosechas muy especializadas como vegetales preembalados o bien la producción de plantas de ornato en viveros (Prost, 1994).

En Argentina, se denomina “cinturón verde” al espacio periurbano conformado por una trama de quintas o huertas familiares y otras de características más empresariales que rodean a las grandes ciudades, cuya producción se destina especialmente a verduras de hoja y hortalizas de estación. La lógica de localización de estas actividades altamente intensivas en el uso de los factores de la producción (tierra, trabajo y capital) responde a su cercanía geográfica con respecto a los grandes centros urbanos, aprovechando zonas de vacancia para establecerse. Desde un punto de vista económico, el “cinturón verde” cumple funciones de abastecimiento alimentario a la población de la ciudad (Di Pace, et al 2005).

Como se ha mencionado, el periurbano agrícola de la Región Metropolitana de Buenos Aires fue complejizándose como cinturón verde a lo largo del siglo XX. Un trabajo de Benencia (1984) basado en diferentes censos agropecuarios muestra que en 1914 en los alrededores de Buenos Aires se producían: vacunos, maíz, leche, lino, batata y porcinos; en 1937: frutales, vacunos, maíz, leche y alfalfa; y en 1969 alcauciles, apio, tomate, vacunos, aves, maíz, zapallo y leche. Los Censos Nacionales Agropecuarios 1988 y 2002 y los Censos Hortícolas de 1998 y 2001 muestran una creciente heterogeneidad de cultivos a campo y bajo cubierta: acelga, alcaucil, apio, berenjena, brócoli, cebolla de verdeo, chaucha, choclo, coliflor, escarola, espinaca, frutilla, hinojo, lechuga, perejil, pimienta, puerro, remolacha, repollo blanco y colorado, tomate y zapallito.

En definitiva, la evolución productiva y relocalización del cinturón estuvo relacionada con complejos fenómenos socioeconómicos: los procesos de suburbanización acelerada en la metrópolis, la aparición de nuevas zonas hortícolas especializadas en otras zonas del país, la evolución del mercado, del sistema de comercialización, etc. Asimismo, en las últimas décadas se han registrado importantes cambios en la composición demográfica y cultural de los agentes productivos: de la presencia de quinteros portugueses e italianos desde principios de siglo XX a la fuerte “bolivianización” impacto de la migración boliviana, registrada en vastos sectores hortícolas de la RMBA a partir de los años setenta y ochenta (Benencia. 2004; Grimson, 2000).

En las últimas décadas la agricultura perimetral de Buenos Aires “*amplió el radio del espacio que consideramos periurbano e incorporó nuevas demandas de alimentos que pueden ser eficientemente provistas desde áreas vecinas, sea por su elevada perecibilidad o volumen (verduras de hoja), o porque son intensivas en el uso del espacio (avicultura, horticultura, floricultura, etc.) la actividad rural ha continuado en crecimiento*” (Gutman et. al. 1987: 24). En la actualidad, el cinturón verde abarca unas 17.000 hectáreas hortícolas y 1.200 florícolas.

Ahora bien enfocándonos en el territorio Platense este creció rápidamente a finales del siglo XIX gracias a sus actividades administrativas, y ya en el siglo XX con el desarrollo de las industrias frigoríficas y la instalación de empresas petroquímicas conformó un centro regional con salida al Río de La Plata. Se puede afirmar que La Plata fue un apéndice importante de la región Sur. Con la ampliación de la ciudad se desarrolló un importante entorno relacionado con el agrícola-ganadero el cual suministró de alimentos a los pobladores urbanos. En el caso de la producción Florícola y Hortícola se instaló con una tecnología

rudimentaria y localizada en pequeñas parcelas. La mayor cantidad de zonas rurales colindantes con el partido estaban compuestas por tambos y ganadería extensiva. Actualmente La Plata puede considerarse como un conglomerado con dinámicas propias de acuerdo a sus múltiples actividades. En los análisis regionales del Gran Buenos Aires, al municipio de La Plata se lo suele ubicar en la tercera corona, que constituye el límite perimetral extremo (Ringuelet, 2009).

El proceso de urbanización hacia el interior rural, fue más lento que en otros partidos del Gran Buenos Aires y el peso relativo de su superficie agrícola más importante (Gutman y Dascal 1987 en Ringuelet, 2009:9); en la que destaca la producción hortícola.

A partir del Siglo XX partidos de la segunda corona del Gran Buenos Aires pasaron a ser mayoritariamente urbanos, aunque algunos de ellos conservaron una superficie hortícola significativa, sumada a la de los municipios de la tercera corona. Con la ampliación de los circuitos hortícolas en los últimos veinte años, las producciones agrarias de mayor significancia en las zonas rurales periurbanas, pasaron a convertirse en un continuum regional, donde fue incluida La Plata. En el Municipio de La Plata las zonas de residencia y recreo de mayor consumo se enmarcaron hacia el noroeste rumbo a Capital Federal. (Ringuelet 2009), lo denomina una conurbación desde los suburbios, alternados variablemente con espacios verdes y barrios más espaciados. El crecimiento de los barrios populares y variadas instalaciones económicas a medida que aumentaba la población se fueron ubicando en el entorno suburbano evolucionando luego hacia el sudoeste y sur. Desde 1980 aquellas localidades cercanas a la ciudad de La Plata se fueron fundiendo con los suburbios, aunque pudieron conservar una actividad agrícola como es el caso de Gorina. Otras zonas rurales exteriores fueron alcanzadas por cadenas de conurbación o afectadas por conflictos del suelo y son en la actualidad centros mixtos residenciales, de servicios urbanos, industriales y agrícolas como (Lisandro Olmos, Melchor Romero, Abasto, Etcheverry y Arana). Y otros constituidos en centros rurales como Colonia Urquiza, Los Porteños y la Armonía. *Simultáneamente se amplió la ocupación residencial extraurbana. Se fue acelerando así un proceso de periurbanización, conformando una ancha franja rururbana. Pero ahora la región se complejiza con una mayor dispersión fragmentación de usos del suelo y la ampliación en la movilidad (Ringuelet, 2009).*

- **Especulación de tierras en las periferias.**

Otro tema de mayor importancia y que hasta el momento no se le ha dado relevancia a profundidad en el ámbito del periurbano es el referente al mercado de tierras. En varios países latinoamericanos se tiene amplio conocimiento sobre el tema, basados en el componente de los espacios rurales tradicionales. Cabe notar que un elemento fundamental en la conformación de los periurbanos en Latinoamérica lo conforma la transacción de las tierras, en dado caso legales con dueños legítimos e ilegales, tomada por terceros. Por lo que se vuelve una prioridad el estudio de estas, sobre todo por el gran dinamismo y por la presión que ejercen los agentes inmobiliarios sobre los terrenos agrícolas que son contiguos a las ciudades (Ramírez, 2003).

En los últimos tiempos, el espacio agrícola situado en el periurbano de las ciudades presenta como principal amenaza la incipiente especulación de la tierra, en mayor medida las de propiedades sociales dadas por el estado, cuyo valor es mayor al de una producción que ahí se genere. Sin embargo, es de resaltar que este tipo de actividad agrícola subsistirá debido a la demanda de los mercados urbanos de abastecerse de alimentos.

Otro parámetro importante es que los mecanismos formales y las reglas que rigen el uso del acceso a la tierra quedan en muchos casos al margen y se realizan de manera informal, es decir sin contratos de por medio. En este punto los habitantes que habitan el periurbano desde hace años pueden tener perspectivas diferentes a los que recién ocupan el espacio. En ese sentido se pueden crear conflictos entre los productores que conviven en el periurbano y las personas de la ciudad que compran tierras para construir una vivienda de descanso. En este punto se aumenta la tendencia a adquirir residencias secundarias y de otros espacios de esparcimiento de grupos sociales, y por lo general hay además una amplia disputa por el uso de recursos, principalmente el agua. Para unos, los productores, son principalmente para su sustento, mientras que para los otros, son para el ocio o el descanso (Ávila, 2009).

Por lo tanto, el estudio de las dinámicas de la propiedad y la posesión de tierras se convierte en un elemento importante y de gran utilidad en la ordenación territorial y ambiental de los espacios periurbanos. Sobre todo para quienes mantienen las prácticas agrícolas, aún con la amenaza del deterioro ambiental de los recursos directamente vinculados a la agricultura como el agua (altamente contaminada por las descargas urbanas y por la sobreexplotación de los mantos acuíferos), además del suelo, amenazado por los desechos sólidos y por la llegada de construcciones junto a los campos agrícolas.

- **Espacios rurales.**

Los Espacios rurales en los últimos años muestran importantes y relevantes transformaciones, como lo demuestra el marco del modelo de desarrollo implementado en la Argentina. Los espacios rurales contiguos a la ciudad se van integrando al ámbito urbano en relación a los nuevos hábitos de vida y consumo. Estos territorios son en muchos casos diversificados e interdependientes, lo que genera distintas formas de apropiación, situación que crea diferente clase de conflictos debido a las diversas lógicas productivas y sociales (Palacio et al, 2010). En el pensamiento general de las personas que habitan las grandes urbes el espacio o mundo rural suele asociarse con un ambiente más saludable, cálido y tranquilo, lo cual redundaría en un mejor estilo de vida. Ahora bien teniendo en cuenta estas características este tipo de uso reconoce una mercantilización de lo rural por nuevas necesidades urbanas, esta extensión de la ciudad hacia los espacios rurales como por ejemplo; barrios privados, clubes, chacras, es favorecida en gran medida por el crecimiento inmobiliario y por las rutas de circulación (Tadeo, 2010).

Es vital también entender que el espacio rural también tiende a revalorizarse como un nuevo lugar de esparcimiento. Los ejes de circulación, la nueva infraestructura en antiguas chacras, avances en tecnología el crecimiento adquisitivo de la población posibilita el alejarse de las ciudades con mayor frecuencia. Algunos autores reflexionan acerca de la repercusión que tienen los nuevos usos en dinamización de los pueblos, entre ellos tenemos los trabajos de Craviotti (2007) y Maraschio (2009) además de analizar la presencia de actores diferentes, con distintas visiones y opiniones, destacan la confrontación entre lo nuevo y lo viejo con la emergencia de tensiones ante los fenómenos de contaminación ambiental, provocada por nuevas actividades productivas o las ya existentes, el aumento del valor de la tierra y el trazado de infraestructura.

Ahora la creciente expansión de la marcha urbana hacia el espacio rural, el cual generalmente se dedicó a la producción y al abastecimiento diario de la ciudad, va construyendo rápidamente un espacio de transición configurando un territorio en constante transformación. Donde la actividad agrícola sufre los efectos de una fuerte competencia por el uso del suelo y su ocupación adquiere un carácter primordial por la localización de industrias, emprendimientos inmobiliarios y actividades terciarias.

En la Argentina los territorios rurales muestran grandes transformaciones en los últimos años, producto de los cambios socioeconómicos que vivió el país.

Se desatacan primordialmente dos procesos: por un lado, la agriculturización de la región pampeana y de regiones como el Noreste y Noroeste de Argentina (NEA y NOA), acompañada por el desplazamiento de la ganadería hacia áreas marginales desde el punto de vista productivo, con sus consecuencias sobre amplios sectores sociales agrarios; y por otro, lo que Sili (2005) denomina diversificación rural no agraria; es decir, la profundización de la emergencia de nuevas actividades productivas y no productivas en áreas rurales. Esto se relaciona, a su vez, con las actuales demandas de la población, turismo rural, urbanizaciones cerradas, parques temáticos, áreas de servicios, segundas residencias y con el amplio espectro de posibilidades que las modernas tecnologías de comunicación y transporte proporcionan a los territorios.

Con esto planteado ahora los espacios rurales se toman más diversos y complejos. Aquellos que se encuentran próximos a las ciudades se integran gradualmente al espacio urbano a través de nuevos hábitos de vida y consumo. Romero González (2003) expresa que los territorios rurales ahora son capaces de aprovechar las externalidades positivas que pueden brindar; ello favorece la localización desconcentrada de nuevas actividades económicas y la radicación de nuevos residentes que buscan encontrar una serie de valores que se relacionan con la vida en un entorno rural.

Los territorios son cada vez más interdependientes pero también cada vez más diversificados, lo que da lugar a distintas formas de apropiación. Esta situación muchas veces genera tensiones y conflictos debido a la coexistencia de diversas lógicas productivas y sociales. Por su parte, Romero González y Farinós Dasí (2007), enfatizan la relevancia de los actores intervinientes en un entorno cada vez más abierto a la innovación, que genera respuestas diversas. Destacan la complejidad creciente de los territorios rurales y la pluralidad de los mismos, y consideran que la coexistencia de actores con diferentes intereses, prioridades y lógicas productivas puede generar situaciones conflictivas ante el desarrollo de determinados procesos.

Como afirma Sili (2000:45), la consecuencia es que ahora el espacio rural *“define su existir en un espacio mucho más amplio, bajo una constante interdependencia, pues los procesos ya no se controlan enteramente”*, dado que son el resultado de una compleja red de articulaciones que se vinculan y retroalimentan con procesos a escala regional/nacional/global.

- **El partido de La Plata y su expansión urbana.**

Para comprender la expansión urbana en el partido de La Plata, partiremos identificando que frente a la urbanización clásica que en muchos casos genera

la concentración de industrias y población en las grandes ciudades, estos nuevos y avanzados procesos de urbanización postindustrial generan movimientos centrífugos desde las grandes urbes hacia sus periferias. Por otro lado con estos flujos desconcentradores se da lugar a lo llamado urbanización del campo y su redistribución de actividades económicas y población en el espacio. Esta urbanización se encuentra asociada al cambio de sentido de los movimientos migratorios campo-ciudad, que se transforman en ciudad-campo, y está vinculada al fenómeno conocido como declive urbano y renacimiento rural, detectado en numerosos países occidentales a partir de los años sesenta (Ferrás Sexto, 2000).

- **Las nuevas periferias del Partido de La Plata**

A continuación veremos el partido de La Plata y las transformaciones urbanas que se vienen generando en las últimas décadas, creando una nueva morfología que afecta al espacio periurbano. Es de importancia reconocer la expansión urbana residencial hacia las periferias ya que estas generan competencias por territorios y usos de estos. Además de entender los nuevos patrones de comportamiento de los actores sociales involucrados, y ver dos de los principales factores que han orientado la periurbanización en el partido, el cultural y la crisis económica de los años '70 hasta los '90.

A partir de las transformaciones urbanas que se vienen produciendo en el Partido de La Plata, fundamentalmente en las últimas dos décadas, se observa un notable cambio en la morfología de la ciudad, que afecta fundamentalmente al denominado espacio periurbano, entendido éste como la franja de territorio comprendida entre las áreas urbanas y rurales del partido.

Esta expansión urbana residencial hacia la periferia se traduce en una competencia por el territorio entre diferentes usos del suelo y actividades: aumento de la ocupación de nuevas superficies en los límites físicos de la ciudad y retracción de suelo rural. Así, los suelos agrícola-intensivos van cediendo lugar a una ocupación relacionada con el uso residencial-permanente o de fin de semana, el uso recreativo o de esparcimiento, el uso industrial, entre otros (Pintos, 1993).

Ahora bien estos cambios en el uso y la ocupación del suelo que por estos tiempos caracterizan al periurbano de La Plata, también conllevan hacia una modificación en los patrones de comportamiento de los actores sociales involucrados, entre los cuales tenemos a los agentes inmobiliarios, empresas y habitantes de las áreas que se encuentran en transformación, quienes por consiguiente adoptan diferentes estrategias de acuerdo a sus intereses y

lógicas. Por un lado, los que desarrollan actividades de tipo primarias disminuirán su personal asalariado e incrementarán la mano de obra familiar, o en otro caso retirarán su propiedad productiva, intentando valorizarla mediante algún tipo de renta urbana. Y por el otro lado, para los grupos con ingresos superiores la ocupación del espacio residencial estará mayormente caracterizada por el desarrollo y puesta en marcha de barrios cerrados y clubes de campo, lo que nos lleva a pensar que no solo hay cambios en el proceso de valorización del suelo, sino también de un nuevo modelo de producir, organizar y consumir la ciudad (Frediani, 2009).

En la dinámica expansiva del Partido de La Plata pueden reconocerse básicamente dos factores que han orientado y aún orientan los procesos de suburbanización y periurbanización. El primero obedece a razones culturales y está representado por un sector de clase media y media-alta, que busca alejarse del centro por propia elección, dando prioridad a la calidad de vida antes que a la proximidad al mismo.

La mayoría de estos sectores migran fundamentalmente hacia el Norte y Noreste del Partido. Otro sector 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 la región determinó la prolongación de la ciudad hacia el sur; se destaca el caso de Villa Elvira, adonde arribó en los últimos años un gran número de migrantes intraprovinciales y extranjeros. Este éxodo hacia el sur parece estar impulsado 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 legal e ilegalmente terrenos sin uso aparente, y conforman asentamientos precarios y villas miseria (Strelzik et al, 2010).

En este contexto, el avance urbano sobre tierras agrícolas productivas se ha vuelto un serio problema para el desarrollo sustentable de la ciudad. Como indica Morello (2000) para 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 y rentables del mercado. Con réditos de más del 100% en negocios inmobiliarios (urbanizaciones cerradas), contra un modesto 10% en producción rural, la conversión de tierra agrícola a urbana está yendo a un ritmo inesperado en las últimas décadas.

- **Cambios en el proceso de producción de suelo urbano periurbano en la Plata.**

Al observar el proceso de producción de suelo urbano periurbano en el Partido de La Plata debe considerarse, en particular, el impacto generado por el loteamiento o producción de tierra urbana sobre el Cinturón Verde, debido por un lado, a la importancia que reviste este ámbito desde el punto de vista productivo para la región y el país.

El cinturón verde de La Plata es una franja de territorio de 5 a 12 Km de ancho y 36.580 ha de extensión, un tercio del cual es de carácter productivo, con las actividades hortícola y florícola, que se extiende entre la ciudad y el periurbano, por un lado, y el ámbito rural, por otro. Según afirma Bozzano (2002), sobre el total del territorio municipal de La Plata (94.200 ha), 15% corresponde a espacios urbanos, 39% a espacios periurbanos y 46% al espacio rural.

Este cinturón empezó a urbanizarse a partir de 1970; desde entonces hasta el año 2000, la población que allí habita creció en un 50 por ciento, lo que originó una “urbanización no planificada” de este espacio, ya que, en una gran mayoría, quienes se instalaron lo hicieron colocando casillas o viviendas precarias. Este proceso generó un detrimento en las tierras del sector, que motivó el abandono de un porcentaje importante de los aproximadamente tres mil productores que hubo en los años '80 y '90, en pos de encontrar otras tierras más productivas. Esto se puede relacionar además con el censo que se realizó en los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2001 exclusivo para el partido de La Plata. Dicho censo estableció que en esta jurisdicción existían 477 explotaciones contra 575 de 1988 y 593 en 1998. En comparación con este último número descendió un 20 % (116 menos), lo cual nos indica que hubo un descenso en la población productora, corroborando lo antes dicho (Diario el Día, 2005). Frente a esta situación, en el año 2000 el gobierno local declaró, en su nueva ordenanza, el cinturón verde como área protegida (Bozzano, 2002).

Cabe destacar que en el cinturón verde platense pueden identificarse seis formas de ocupación que coexisten en un mismo ámbito territorial: producciones periurbanas intensivas (horticultura, floricultura y otras producciones intensivas); esparcimiento y segunda residencia (clubes, asociaciones y entidades recreativas y deportivas, clubes de campo y barrios-parque); localidades y parajes (subcentros de servicios de diverso rango); economía urbana periférica (industrias, depósitos, corralones y mayoristas de la periferia urbana); grandes equipamientos (aeródromos, unidades militares,

hospitales y otros) y periferia débil (pequeños lotes rurales subutilizados o en desuso y lotes urbanos baldíos dispersos) (Bozzano, 2002).

Para concluir veremos cómo este fenómeno se desarrolla durante la década de los '90, favorecido, entre otros factores, por la construcción de la Autopista La Plata-Buenos Aires, que convirtió las tierras situadas en los bordes de su recorrido en áreas de atracción inmobiliaria. Asimismo, la ampliación de la Ruta Nº 2 sirvió como disparador para la instalación de clubes de campo y barrios de chacras en su área de influencia. La Plata, como también Brandsen, son los partidos más buscados.

Ante el crecimiento de la demanda de barrios privados en otras zonas, los desarrolladores descubrieron el potencial de este sector del Sur para la instalación de nuevas urbanizaciones (Frediani, 2003). Los dueños de los campos no tardaron mucho en percatarse de los cambios, por lo cual los valores de las fracciones en los últimos meses del año 2000 se habían triplicado: un campo que en el año 1998 valía 2.000 dólares por hectárea, dos años después podía superar sin problemas los 6.000 dólares y llegar hasta 10.000 (Frediani, 2006). También se modificó la forma de tratar un campo, porque ahora los compradores se fijan en otros detalles, como la calidad del acceso, la distancia respecto de la ruta, la antigüedad y el diseño de la forestación o las características del casco.

Además de esto debemos tener en cuenta que en la actualidad la incidencia del factor legislativo que reglamenta el uso de estas tierras. Por disposición de la ordenanza municipal 9.231/00 que reglamenta el ordenamiento territorial y uso del suelo para el partido de La Plata. Como parte de la reglamentación se prohibió el parcelamiento menor a 4 has. Esto implicó la imposibilidad de subdivisión de la tierra y la venta con fines inmobiliarios razón por la cual no se ha expandido en la zona la construcción de countries (Waisman, 2011).

- **Valorización del suelo en las periferias urbanas del Partido.**

La valorización del suelo es resultado 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, es decir la cantidad de personas que se han movilizado a las áreas periurbanas, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de la última década, con una marcada diferencia relativa de precios entre las diversas zonas del Partido de La Plata (Morello, 2000). De acuerdo con un estudio realizado por la Municipalidad de La Plata en el año 2001 mostraban que los ámbitos que han

registrado una mayor valorización del suelo son el eje sureste, el eje noroeste y las localidades del cinturón verde, con diferentes variantes en la valorización de cada uno de estos tres casos.

El proceso de valorización territorial del eje sureste y tierras vacantes del eje suroeste, responde a una expansión urbana asociada a la búsqueda de tierras de menor valor, expansión en la cual los sectores involucrados mayoritariamente de bajos ingresos desarrollan en general un lento proceso de autoconstrucción. 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 (Frediani, 2009).

CARACTERIZACIÓN DEL CINTURÓN HORTÍCOLA PLATENSE.

Históricamente las pequeñas quintas contiguas a las ciudades fueron la primera manifestación de lo que es hoy la horticultura en la Argentina. Con la ampliación y apoderamiento del capitalismo y el inminente crecimiento del mercado interno durante el siglo XX, se dio lugar a una serie de acontecimientos donde primordialmente resalta las relocalizaciones de las explotaciones, conformando el Cinturón Verde Bonaerense (CVB) que rodea a la Ciudad de Buenos Aires y sus alrededores (García y Le Gall, 2009), suministrándolo básicamente de verduras frescas. La capital de la provincia de Buenos Aires (La Plata), posee una horticultura periurbana, la cual cada día va en rápido crecimiento para abastecer su alta demanda, dada dichas condiciones se convierte en la región más importante del cinturón verde bonaerense y de la provincia.

Según datos estudiados del Censo Horti-Florícola de Buenos Aires 2005, se concentran en La Plata el 49,2% de las explotaciones del Cinturón Verde y el 25% de la Provincia, con una superficie de 2607has (el 41% de la superficie hortícola del CVB y el 8% de la provincia, respectivamente), entre las que observamos que 761 de has se encuentran bajo cubierta, generando una producción anual de 75.000 Ton (Garat et al, 2009).

Con estos datos podemos observar la importancia que tiene la horticultura en el partido de La Plata, además de esto es vital resaltar que se cuenta con una historia que dio razones para que la plata adquiriera dichas características (García, 2007). Analizar su historia, crecimiento, afianzamiento, su diferencia dentro de la provincia y su inclusión dentro de lo llamado periurbano, nos dará mayores elementos, razones y características para comprender sus particularidades en la actualidad.

- **Sus Inicios.**

La ciudad de La Plata fundada en el año 1882, mostró como dos elementos surgieron para posicionarla dentro del campo hortícola, una estricta planificación y la mano de obra inmigrante para el trabajo de hortalizas.

“Siglos atrás, las ciudades indefectiblemente crecían en forma adyacente a un área vecina que las proveía de alimentos. Con algunas excepciones (ciudad minera, ciudad ceremonial, centro militar) era norma que el asentamiento de una urbe surgiera en áreas aptas para la producción agrícola, es decir, con clima, suelos y aguas que garanticen cierta productividad de alimentos” (García, 2007).

Johann von Thünen (1826, en Barsky 2005) fue el precursor en estudiar la distribución espacial de los sistemas productivos alrededor de las ciudades, en función de una lógica económica. Descubrió que las diferentes actividades productivas se localizaban en círculos concéntricos sucesivos ideales (en términos de fertilidad de la tierra y accesibilidad) en torno a un centro de consumo urbano mercado, estableciendo así la distancia óptima que le permitiera al productor maximizar sus ganancias según el precio del producto y los costos del alquiler de la tierra y del transporte. En ese sentido, en el primer cordón alrededor de una ciudad se localizaban la horticultura y la producción lechera (precios de productos altos, alimentos altamente perecederos). Y en los cordones subsiguientes, la producción forestal, el cultivo de cereales, cría de ganado y producción de manteca. Esa lógica de secuencias de intensidades decrecientes en el uso del suelo partiendo desde el “borde” de la ciudad se hallaba reglamentaba en la Ley de Inmigración y Colonización de 1876 (Vallejos, 1998).

Esto nos daría a entender que en La Plata se demarcaron de manera atinada las chacras, quintas del casco urbano. Es decir, según (Garat, 2002) *“los diseñadores de La Plata no sólo ubicaron las dependencias gubernamentales, la catedral y los espacios para el arte y la cultura, también pensaron en dónde debían situarse quienes proveyeran de verduras frescas, frutas y leche a los futuros habitantes. Así nace, junto con la ciudad, la producción hortícola local”*.

En la actualidad Sili (2008) nos propone el término de fragmentación de los territorios rurales que como todo proceso tiene sus consecuencias entre las cuales podemos tener; deslocalización de la renta y falta de acumulación de capital en las áreas rurales, transformación de las jerarquías rurales y de los centros de servicios rurales, deterioro de los recursos naturales y un vasto proceso de marginalidad de los espacios rurales, pues dicha fragmentación vista desde la globalización solo valoriza aquellos espacios que tienen capacidades competitivas. *Frente a este nuevo escenario rural, el principal desafío para el desarrollo rural, ya no son solamente las cuestiones técnicas agronómicas, sino las formas de regulación de los procesos de transformación rural, y cómo orientar esos procesos de transformación hacia escenarios de mayor sostenibilidad ambiental, mayor productividad, mayor inclusión social y mayor equilibrio e integración territorial.* De aquí que el desafío sea la necesidad de reconstruir los territorios rurales o más bien sociedades que ocupan territorios que los valorizan. Donde haya territorios rurales diversificados en donde existan circuitos cortos de producción y consumo y donde las necesidades básicas se puedan satisfacer en ese mismo lugar. Para poder reconstruir estos territorios fragmentados se hace necesarios un proceso de articulación, consenso e integración entorno a procesos de desarrollo territorial, articulando con los actores que están presentes en el territorio, lo cual implicaría involucrar al productor que trabaja y vive allí, pero también se tiene que tener en cuenta a aquellos que no viven en el lugar pero están involucrados por ese territorio. En este proceso de reconstrucción de los territorios rurales es fundamental tener en cuenta y prestar atención a:

- La integración entre los actores partícipes de la vida en el territorio para lograr un consenso en torno a un proyecto territorial compartido. Si no hay este proceso de integración entre los actores es poco probable que se rompa esta fragmentación y se torna complejo el hecho de poder construir territorio.
- Las articulaciones multiescalares, es decir el dialogo y articulación entre los niveles locales, provinciales y nacionales. Cuando no existe este diálogo entre las tres partes sobre una cuestión que ninguno tiene capacidad para trabajar, como son los territorios, es un principal factor para que esta fragmentación se siga ampliando (Sili, 2008)

- **Llegada de migrantes al territorio. Influencia al inicio de la horticultura.**

La principal llegada de migrantes se dio por personas procedentes de Italia, España y Portugal, y más recientemente de un país próximo a la Argentina, este es el caso de Bolivia, donde principalmente las personas oriundas de este país junto a su familia lograron crear una cultura del trabajo en la quinta (Garat, 2002).

Entre los años 1880 y 1889, debido al fuerte crecimiento económico que presentaba el país, arribaron un millón de europeos, sobre una población total de menos de cuatro millones (Morosi y Terán, 1981). Muchos de ellos fueron contratados directamente por el gobierno provincial como obreros para los trabajos de construcción, o bien llegaban a la zona convocados por parientes o paisanos del pueblo, que habían emigrado antes.

Archenti et al (1995: 15), sostiene *“al ritmo del crecimiento de la ciudad y la llegada de migrantes para trabajos en el campo, en este caso la horticultura se irán constituyendo las poblaciones núcleo del cinturón hortícola, que la abastecerán de alimentos frescos, expandiendo su provisión años después hacia Buenos Aires”*.

- **¿Cómo se logro una estructura tan firme en la producción hortícola?**

La primera característica para resaltar es el acceso a la tierra, visto de dos formas, el arrendamiento y la compra, ya que estos en la década del cuarenta y cincuenta estaban muy asociados a articulaciones muy favorables de políticas agropecuarias. Una de estas fue el congelamiento de los arrendamientos en 1942, con algunas prorrogas hasta el año de 1968, lo cual generó que muchos arrendatarios lograran acceder a la tierra en forma de propietarios (Barsky y Gelman, 2005). También es importante mencionar la política estatal de promoción de procesos de colonización, la cual fue difundida a través del Consejo Agrario Nacional iniciativa para que diversos grupos de diversas nacionalidades europeas se instalaran y desarrollaran actividades relacionadas con la horticultura (Bovcon, 2005).

Como segunda característica tenemos la entrada de corrientes migratorias. Luego de la segunda guerra mundial, se crea una segunda gran oleada migratoria desde Europa, cabe mencionar que la primera se da en la última parte del siglo XIX y principios del XX. Además de este acontecimiento en el país también se ve reflejada esta situación con la llegada de ciudadanos de

provincias argentinas hacia la zona metropolitana bonaerense a comienzos de 1935. Esta se debió tanto a políticas favorables de empleo y posibilidades de progreso en las urbes que brindó el periodo de sustitución de importaciones, como así también a la reducción de la demanda de mano de obra en el campo producto de la mecanización que se dio en las décadas del cincuenta y sesenta (Barsky y Gelman, 2005).

La tercera característica se centra en el período de Industrialización Sustitutiva de Importaciones, el cual generó un plus a la industria que se asentó fundamentalmente en la ciudad de Buenos Aires y sus alrededores. Esto trajo conjunto una fuerte demanda de empleo, que promueve la llegada de una importante masa de inmigrantes del interior del país. Esta posibilidad de empleo permitió a miles de trabajadores, que vivían hacinados en el centro de la ciudad, a adquirir un lote en la periferia urbana para autoconstruir su vivienda (García, 2007). Rápidamente el primer cordón que rodea a la ciudad de Buenos Aires terminó de saturarse y comenzó a desarrollarse un segundo cordón, cuyo crecimiento se aceleró cuando el modelo pasó a su fase madura en los años sesenta, momento en que la industria semipesada se localizó a unos 60 kilómetros de la Capital (Ludueña, 2001, en Barsky, 2005). Tal es el crecimiento poblacional de la periferia de la ciudad de Buenos Aires, que en 1960 se había urbanizado el 71% de las tierras rurales de 1947 (Gutman et al, 1987).

- Diferencias del Partido de La Plata.

En este marco veremos las diferencias que tiene el partido, referente a otros puntos dentro del cinturón bonaerense, además de dimensionar los procesos diferenciales que favorecieron y consolidaron la producción hortícola. Luego nos centraremos en la innovación tecnológica que tuvo el partido con la llegada del invernáculo, donde comprenderemos la dimensión y la transformación que se da en la región a causa de este efecto.

La Plata se ubica en el 3º cordón, constituyendo el límite perimetral externo del Gran Buenos Aires. Diferentes análisis de los aglomerados urbanos, muestran que, entre 1918 y 1943, La Plata se encuentra totalmente aislada y con bajo crecimiento poblacional, a diferencia del apéndice Sur del conurbano bonaerense; ya en 1970 es evidente el explosivo crecimiento principalmente del 2º cordón Sur y que, si bien La Plata crece, existe una barrera que los separa, la cual es el Parque Pereyra Iraola. Mientras que en los últimos años, si bien el mismo es franqueado, persiste el respeto por la parte sudoeste del periurbano platense, en donde, como veremos, se encuentra concentrada la actividad hortícola (De Paula, 1987).

Por lo tanto, debido a esta lejanía relativa al epicentro industrial, a la frontera natural que constituye la zona del Parque Pereyra Iraola y por el peso propio de las actividades económicas, productivas y políticas de la capital bonaerense, La Plata ha experimentado procesos diferentes de aquellos partidos más integrados a la ciudad de Buenos Aires. Por lo que su urbanización más lenta y ordenada redujo en gran medida el espacio de incompatibilidad entre lo rural y lo urbano.

Dichos procesos diferenciales favorecieron y consolidaron indirectamente la producción hortícola en el periurbano platense. Esto se debió a que por un lado se redujo la oferta de hortalizas del 2° cordón bonaerense y el de los cinturones verdes de otras ciudades del interior como consecuencia de la desordenada expansión urbana, a la vez que las mejoras en los caminos y el transporte le permitían a La Plata absorber un mayor porcentaje de la demanda del cada vez más grande mercado metropolitano bonaerense (Carut, 2006).

- **Innovación en tecnología.**

Dentro de la diferenciación del Partido de La Plata veremos la importancia de la innovación tecnológica en la producción, la etapa del invernáculo y sus transformaciones tecnológicas, terminando con el tema de convertibilidad, devaluación y el después.

“Consolidada la producción hortícola en el periurbano platense, esta adquiere una nueva dinámica a partir de la década del '90, logrando un proceso de diferenciación que convierte ya definitivamente a La Plata no sólo como la más capitalizada, sino como la de mayor importancia de la provincia. Este proceso se da en un contexto económico que sufre cambios radicales, junto a una fuerte incorporación tecnológica y el efecto indirecto de estímulo que genera el avance de las fronteras agrícolas y urbanas en otras regiones hortícolas” (García, 2007:46).

- **Etapa del Invernáculo.**

La difusión del invernáculo, que se complementaba a la perfección con los cambios operados en el mercado de consumo (exigencia de mayores niveles de calidad), trajo aparejado un proceso muy acelerado en lo que respecta a la transformación de la estructura productiva del área, tal como había ocurrido anteriormente en otras regiones de inviernos templados con la implementación de esta técnica.

El invernáculo irrumpía en la horticultura, siendo adoptado, principalmente en el partido de La Plata, para cultivar apio, tomate y pimiento. Se trataba de

horticultores que realizaban tradicionalmente cultivos a campo, y que incorporaron el invernáculo como una alternativa en sus explotaciones (Benencia, 2000). En otros casos como lo son el Cinturón Hortícola Mar Platense, Bocero y Prado (2007) afirman la producción bajo invernáculo no viene a sustituir a la producción a cielo abierto sino que la complementa. La expansión de los cultivos protegidos se dio casi en forma exclusiva a través de la combinación con la actividad hortícola a campo. La adopción del cultivo bajo cubierta introduce diferenciaciones en el campo laboral. Las tareas culturales son mayores y requieren de precisión y prolijidad; se produce una mayor estandarización de los trabajos, basándose en pautas más estrictas que provienen del asesoramiento agronómico. Inicialmente se comienza a producir tomate y pimiento bajo cobertura plástica, para luego incorporar otras especies. Tal como ocurre en otros cinturones hortícolas, en el área hortícola marplatense el cultivo de especies de hoja como lechuga y espinaca se adopta como una forma de lograr la plena ocupación de los invernáculos al tratarse de especies de ciclo corto que pueden ocupar el bache invernal durante 60-90 días, con lo que se pasan a obtener 3 cultivos por año sobre la misma superficie. La plena ocupación de los invernáculos se vincula con la necesidad de amortizar la inversión inicial.

Para comprender la dimensión de la transformación que se observa en la región platense con la llegada del invernáculo, se pueden recrear tres oleadas con características particulares. Es justamente en La Plata, hacia mediados de la década del '80, donde se inicia la 1° oleada de invernáculos. Benencia (1997) atribuye este comienzo al apio, producción muy importante en la zona por aquellos años y cuyo cultivo bajo cubierta permitió escapar al bolting (efecto de floración prematura) por lo cual se pudo acceder al mercado entre Octubre y Diciembre, período de oferta escasa.

Con un modelo de apertura y tipo de cambio sobrevaluado, se expande fuertemente la superficie hortícola bajo cubierta a mediados de los '90. Allí se crean diversos factores que generan la 2° oleada en la adopción del invernáculo en La Plata; Abaratamiento del plástico de los invernáculos, efecto imitación de otros productores al grupo de innovadores de la 1°oleada, la búsqueda de diferenciación ante la saturación del mercado hortícola (Cieza, 2004).

La 3° oleada se inicia luego de un estancamiento en el crecimiento de la superficie bajo cubierta producto de la recesión económica que afectó al país entre 1998 y la devaluación de 2002. Actualmente, la incorporación del invernáculo en La Plata continúa en pleno apogeo, siendo protagonizada por pequeños productores especializados en las hortalizas de hoja.

- **Proceso de Conversión monetaria, devaluativo y su continuación.**

La compleja situación de desaceleración de los fenómenos urbanos se ve revertida en los años 90` cuando por medio del modelo de apertura económica y desregulación, se generó una gran cantidad de emprendimientos urbanos los cuales desembarcaron más allá del segundo cordón, hasta unos 90 km de distancia, generando consigo una reconfiguración y mayor complejidad del periurbano bonaerense (Barsky, 2005).

Durante la década del 90` Torres (2001) detalla y analiza la existencia de un gran crecimiento de las urbanizaciones cerradas, concentradas masivamente en el sector norte de la "tercer corona". Por otro lado Carballo (2000) afirma que las *"mejoras de la infraestructura permitió y acentuó en el corto plazo la incorporación de nuevos territorios de borde absorbiendo las áreas rurales u hortícolas, cuya rentabilidad productiva no puede competir ante la oferta de los inversores"*. Dadas estas circunstancias y debido a la fuerte disputa por la tierra, una importante área del periurbano bonaerense pierde peso, incrementándose a su vez la relevancia del Partido de La Plata. Este proceso continua en la actualidad (García, 2007).

Los espacios de recreo y urbanizaciones cerradas en La Plata se ubican, coincidentemente con los de la ciudad de Buenos Aires, en la zona norte (Ringuelet *et al*, 2006). De esta manera el aglomerado y la disputa de la tierra afectan a las zonas Norte y Noroeste, y no al área típica hortícola Platense, que se abre en dirección Sudoeste. Esta circunscripción del avance de la urbe se debe en gran medida a que en La Plata desde ya hace muchos años, el respeto por una orden municipal que impide la instalación de emprendimientos urbanísticos en zonas rurales (García, 2007).

Ahora bien, de la misma forma que existe una presión urbana sobre parte del Cinturón Verde Bonaerense, también se advierte un efecto en sentido contrario desde el sector agrícola, generando un efecto de compresión. En este caso el principal responsable es la soja y su alta rentabilidad postdevaluación.

Pero al igual que la incursión de la urbe, la frontera agrícola no ha afectado de igual manera a lo largo del periurbano productivo bonaerense. Mientras que ha avanzado considerablemente en el resto de la región hortícola de Buenos Aires y de otras ciudades, en La Plata la soja se encontró con dos tipos de impedimentos. El primero de ellos fue el costo del arrendamiento que, a diferencia del resto del Cinturón Verde Bonaerense, en La Plata llegaba a

duplicar en ocasiones el alquiler pagado por tierras agrícolas de la región pampeana y triplicar el costo del arrendamiento del Cinturón Bonaerense. El otro impedimento es de carácter estructural y asociado al tipo de tecnología hegemónico en la zona. El invernáculo. Dicho paquete permite una mayor eficiencia en el uso del suelo, por lo que las quintas son de superficie mucho más reducidas que en el resto del periurbano bonaerense, además de la presencia de una estructura de palos y plásticos que eventualmente habría que remover. Por lo tanto, la opción de hacer algún cultivo extensivo debía prever la solución de estos obstáculos (García, 2007).

Por último, como una ecuación de suma cero, la merma en la producción en las zonas hortícolas extra La Plata, ya sea por el avance de la frontera urbana como de la agrícola, fortaleció y amplió la demanda y actividad en el periurbano de la capital bonaerense. Los datos del Censo Hortícola del 2005 corroboran este proceso (García y Kebab, 2008).

- **Sistema de Producción en el partido de la Plata.**

La horticultura en fresco en la Argentina ha sido producida históricamente por mano de obra migrante; fuera ésta europea durante las primeras décadas del siglo XX o bien limítrofe a inicios del siglo XXI. En la actualidad, podría afirmarse que la corriente migratoria proveniente de Bolivia hegemoniza no sólo la oferta de mano de obra en dicha producción en casi todos los cinturones verdes del país, sino que, además, en algunos nichos clave domina los eslabones más importantes de esta cadena agroalimentaria (Benencia, 2009).

Históricamente en la Argentina, la horticultura a lo largo del tiempo no ha ocupado un lugar primordial dentro de las explotaciones agropecuarias, debido a que, ha participado con solo un 6% promedio en el Producto Bruto Interno Agropecuario (PBIA) en las últimas dos décadas. Pero si, la horticultura, tiene una fuerte relevancia en la generación del Producto Bruto Geográfico (PBG), y en el empleo de mano de obra en el municipio de La Plata. (Hang et al, 2009). Además La Plata es el partido de mayor importancia en cuanto a la producción hortícola de la región, con 4.753,2 hectáreas (26,7% de la superficie del cinturón) en donde se producen anualmente más de 75.000 Tn de productos hortícolas, prácticamente duplicando la productividad promedio nacional (Censo Hortícola Bonaerense, 1998). Esta zona, la más importante en producción en fresco a nivel país, cuenta con 738 explotaciones hortícolas, con un total de 2.608 ha, de las cuales 1.843 ha se realizan a campo, y 746 ha bajo invernadero (Censo Hortiflorícola de la Provincia de Buenos Aires, 2005). Actualmente se maneja el doble de estos datos, llegando a tener 3.000

hectáreas bajo invernadero de las cuales unas 500 están destinadas a la producción de flores (García, 2011). A continuación en la Tabla 1 resumiremos los Establecimientos hortícolas, por tipo de uso, según forma de tenencia en porcentaje en el partido de La Plata.

Tenencia	Uso	Porcentaje
	A campo	12
Arrendatario	Bajo Cubierta	19
	Mixta	30
Propietario	A campo	9
	Bajo Cubierta	7
	Mixta	16
Otros	A campo	3
	Bajo Cubierta	1
	Mixta	3

Tabla 1. Establecimientos hortícolas por tipo de uso, según forma de tenencia en % en el partido de La Plata. Fuente Hang et al (2009).

De este cuadro podemos resaltar que el tipo de tenencia que prevalece en el partido de La Plata es el arrendamiento, con un principal uso bajo cubierta y en mayor porcentaje el uso mixto.

En el Cordón de La Plata donde se encuentra ampliamente difundido el invernáculo, se puede observar su presencia en todo tipo de unidades, aunque se acentúa en los casos donde existen relaciones de mediería. Así, dispone de algún tipo de invernáculo el 42% de las explotaciones familiares; el 55 % de las empresas familiares con asalariados; el 70,5 % de las empresas familiares con medieros, y el 84 % de las empresas familiares con medieros y asalariados (Benencia, 2005).

La mediería es aportada en su mayoría por familias bolivianas y por la mano de obra que estos medieros traen de su lugar de origen. Esto nos permite apreciar la existencia en la horticultura de una mano de obra migrante de origen boliviano especializada en esta actividad, proceso llamado de "bolivianización de la horticultura en la Argentina". Podemos decir, además, que el inmigrante boliviano que se incorporó a la producción de hortalizas para el consumo en fresco en distintos cinturones verdes del país se constituyó en un actor social relevante de la producción alimentaria. A tal punto, que comenzó a ser tenido en cuenta como sujeto de agenda política en el ámbito de los gobiernos locales donde desarrolla su actividad (Benencia, 1997).

Además de este punto, la tecnología del invernadero que se vino a implementar en la década de los 90's, ha permitido acrecentar los rendimientos de los diferentes cultivos (fundamentalmente tomate, pimiento) en más del 100 %, en relación a los mismos cultivos sembrados en el sistema de producción tradicional (al aire libre).

La región hortícola platense no sólo es la más importante de Buenos Aires, sino que es además una de las más capitalizadas de la Argentina. Esto último es consecuencia de la impulsiva y masiva adopción de la denominada tecnología del invernáculo, caracterizada por estructuras de madera recubiertas con polietileno que buscan controlar el ambiente, y que demanda y depende de un gran volumen de agroquímicos. La prioridad del invernáculo varía según las diferentes regiones hortícolas. En el caso de La Plata, esta posee más del 79% de la superficie bajo cubierta del Cinturón Hortícola Bonaerense, y un 62% de los invernáculos de toda la provincia de Buenos Aires (CHFBA'05). Parte de esta hegemonía se debe a que en la capital provincial prácticamente la totalidad de los ahorros que generan los productores es direccionado hacia la construcción de invernáculos, siendo su objetivo explicitado el de cubrir de plástico toda la quinta.

Esta combinación ha generado en los últimos veinte años toda una serie de ventajas productivas, económicas y técnicas, como así también transformaciones en la tenencia y uso de la tierra, en la forma de producir (qué, cómo, cuánto y cómo) y en la estructura social (Benencia et al, 1997; Benencia y Quaranta, 2006). Ha cambiado, por ende, la estructura hortícola (García y Kebab, 2008). Estas transformaciones aportaron a la región mayor empleo, riqueza y producción, en virtud de un aumento de la actividad económica.

En base a lo anteriormente mencionado surgen también, requerimientos diferenciales de la calificación e intensidad de la mano de obra encargada de realizar los procesos productivos cada vez más complejos, en comparación con la producción hortícola tradicional (Hang et al 2009). Esta mano de obra como se mencionaba anteriormente es aportada por ciudadanos bolivianos. Hay que recordar que La migración de bolivianos hacia la Argentina es de larga data y excede los últimos cien años, pero partir de los años '70 privilegió el Área Metropolitana de Buenos Aires como lugar de destino, espacio que concentra a la mayoría de los radicados en Argentina. En la actualidad, podría afirmarse que la corriente migratoria proveniente de Bolivia hegemoniza no sólo la oferta de mano de obra en dicha producción en casi todos los cinturones verdes del país, sino que, además, en algunos nichos clave domina

los eslabones más importantes de esta cadena agroalimentaria (Benencia, 2009).

En el caso específico de la migración boliviana, puede decirse que ésta comenzó a adquirir importancia con el auge y expansión de las economías regionales, y la demanda creciente de mano de obra para tareas de cosecha. Los registros provenientes de las investigaciones realizadas en el Área Hortícola Bonaerense permiten apreciar que los inmigrantes bolivianos arribaron aproximadamente a fines de los 70 o inicios de los 80 (Benencia, 1997) como trabajadores y que una parte importante de ellos se ha involucrado en el proceso de movilidad social ascendente al que Benencia 1997 denomina *escalera boliviana* y se han transformado con el tiempo en arrendatarios, e inclusive un buen número de ellos ha accedido a la categoría de propietario, algo similar ocurrió en la mayoría de las áreas hortícolas del país donde han desarrollado esta actividad (Benencia, 2009).

Por otra parte, en la mayoría de estos productores se visualiza un incremento en el uso del capital por unidad de producción, así como un avance en la presión ejercida desde la comercialización, hacia las decisiones que habitualmente toma el productor (Hang *et al.*, 2003).

Para comenzar a cerrar este apartado es de claro conocimiento que antes de la crisis del año 2001, los productores se venían manejando tecnológicamente, organizacional y comercialmente, de acuerdo al marco de condicionantes y posibilidades que ofrecía la política macroeconómica nacional, que permitía la importación masiva de insumos. Pero a partir del año 2002, debieron adecuarse a la nueva realidad, con una mayor debilidad relativa de los distintos actores, ya fuera por un incremento en la inversión por hectárea y la inestabilidad de precios de productos (García & Hang, 2007).

Por último en las nuevas modalidades de comercialización, hay que rescatar que a partir de la década de los 80's con la expansión de cadenas de supermercados y el arribo de nuevos competidores, se comienza un proceso de cambio que impacta en la estructura general de circulación y distribución de productos frutihortícolas, desde el productor hasta el consumidor final. El poder de negociación se desplaza cada vez más hacia las etapas finales, otorgándole al supermercado un peso decisivo, convirtiéndolo en eje articulador del sistema (Hang *et al.*, 2009).

Bajo esta realidad, desde el punto de vista de la demanda y comercialización de productos, Buenos Aires, representaba el principal centro de consumo del país en el año 2001 (Barsky *et al.*, 2001), dado que esta provincia concentraba

el 38% de la población total de Argentina (INDEC, 2010). El destino de la producción regional es el consumo en fresco, utilizándose mayoritariamente como canal de comercialización primaria: los Mercados Concentradores (ubicados en los alrededores de Buenos Aires) en un 74%, siguiendo en orden de importancia los supermercados e hipermercados con un 15%, los acopiadores con un 9% y el resto en verdulerías y a consumidor final (Censo Hortiflorícola, 2005).

HORTICULTURA PLATENSE, CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Históricamente dentro de la Horticultura Platense podemos concluir, que esta se definía por quintas en las que predominaba la propiedad como forma de tenencia. Pero desde las últimas tres décadas, se observa una disminución significativa en el régimen de propiedad, y por ende un aumento del arriendo como forma de tenencia y acceso a la tierra.

Autores como González (2001), definen que estas transformaciones dentro de la estructura de la tierra se deben al profundo avance del capitalismo en el sector, como también el rol que tienen desde hace ya varios años los horticultores bolivianos en la región. En la región se observa una mayor superficie en producción bajo la modalidad de arrendamiento, lo que permite inferir una estrategia productiva tendiente a minimizar la fijación de capital en la tierra, dada la inestabilidad económica vivida. Hoy los dueños de la tierra son los descendientes de migrantes europeos, ya argentinos, que arriendan a los nuevos migrantes latinoamericanos. Viven de la renta que el arriendo les facilita o compensan con ella sus ingresos derivados de otras actividades (Lemmi, 2011).

Ahora bien lo primordial es considerar que según el último censo del año 2005 (CHFBA'05), indica que el arrendamiento llega a representar casi la mitad de la superficie con quinta en La Plata (García, 2012).

A continuación veremos en la Figura 2 la evolución de la superficie (%) en cuanto al régimen de tenencia.

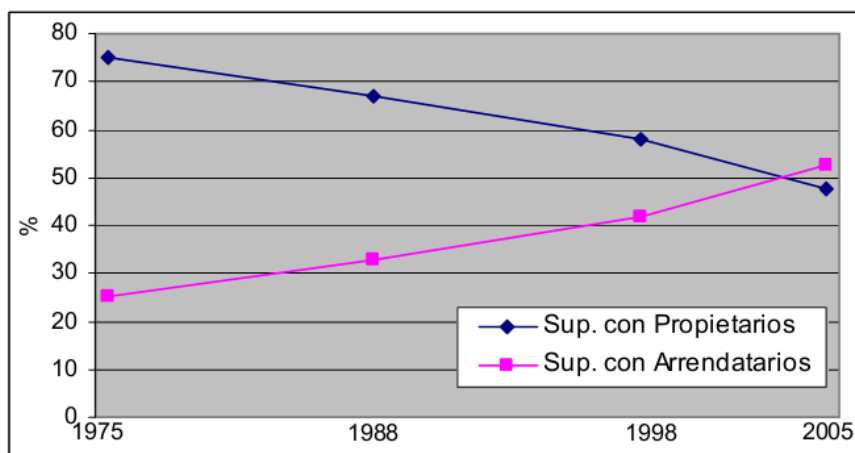


Figura 2. Evolución de la superficie en porcentaje % en base al régimen de tenencia. Fuente: García (2012).

En el próximo apartado estudiaremos y analizaremos la normativa que regula los arrendamientos rurales, veremos la problemática entre lo legislado y la práctica real. Logrando identificar los intereses que tienen, arrendadores y arrendatarios, las firmas inmobiliarias en la negociación y la firma de estos contratos. Para llegar a estas conclusiones entraremos a tratar los dos puntos de mayor conflicto:

- El Valor del arrendamiento (Precio)
- Duración del contrato de arrendamiento.

- **Ley de Arrendamientos Rurales.**

En la Argentina desde el año de 1948 se sanciona la ley 13.246, la cual en el año de 1980 es modificada por la ley 22.298, y en la actualidad conforman el estatuto que jurídicamente regula el arrendamiento rural y la aparecerías (Blanco, 2008). Esta normativa legisla los contratos agrarios y los clasifica en “contratos de cambio” (arrendamiento) y “contratos asociativos” (aparecería). La definición de contrato de arrendamiento rural es aquél en el cual: “...una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades y o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus obligaciones, y la otra a pagar por ese uso

y goce un precio en dinero” (García, 2012:16). De este concepto surgen distintos elementos que sirven para configurar el contrato de arrendamiento; predio ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, concesión del uso y goce, destinado a la explotación agropecuaria y pago de un precio de dinero (Farroni, 2011). En los arrendamientos ubicados en la planta urbana se aplica el código civil y la ley de localizaciones urbanas. Además para regirse por la ley de arrendamientos rurales deben estar destinados a la explotación agropecuaria, no bastando su ubicación fuera de la ciudad o pueblo (Blanco, 2008).

Ahora bien este contrato entre dos personas jurídicamente naturales, tiene una gran relevancia e importancia para el estado Argentino, donde este define en sus preceptos de esta ley que son de orden público. Es decir, que por sobre el interés y la voluntad de las partes contratantes (el productor-arrendatario y el dueño de la tierra), se encuentra el mayor y superior interés del Estado. Por lo que, si bien la tierra es un recurso privado, el Estado puede impedir determinados usos que considere contrarios a los intereses de la sociedad (Farroni, 2011).

Tomando en cuenta lo anterior en la zona se ven dos aspectos los cuales rescataremos; uno el valor y su posible actualización: Este valor siempre genera continuas tensiones que se mantiene durante todo el periodo de arrendamiento, es decir no finaliza solo con su firma al inicio, siempre el arrendador o dueño de la tierra va a querer la búsqueda de su actualización durante el transcurso del mismo. Y el segundo el plazo o tiempo del arrendamiento: Cuando se trata de una duración mínima en el tiempo del contrato hay repercusiones tanto para el arrendador como para el arrendatario.

- **El Valor del Arrendamiento.**

Dentro de este punto autores como Farroni (2011) y García (2012) hacen una comparación entre lo real y lo práctico en base a la legislación que se le da al arrendamiento. Como primera medida la ley se basa en mostrar que el precio del arrendamiento debe tratarse de un monto de dinero que desde el primer momento quedara fijo. Pero lo que sostienen los autores es que existen diferentes problemas en base a esto.

El número uno es que el valor se conviene entre las partes y no hay un valor tope máximo que regule el estado como si se hace en otros países suramericanos.

El segundo problema en cuestión es el poder de negociación que tiene cada uno de los actores, ya que el arrendador con su poder de poseer la tierra que es un recurso finito y no reproducible siempre va a buscar generar una diferencia en el valor económico.

Por último el tercer problema es aun más preocupante, la duración de los contratos en la actualidad es de 3 años y debido a este tiempo el valor del arrendamiento puede variar o modificarse con respecto al valor con el cual se inicio el contrato. Dadas estas características el propietario de la tierra de algún modo busca recibir un reajuste o actualización en el monto de dinero del arrendamiento y quizás allá dos parámetros que expliquen que este actor quiera esta actualización.

Estos podrían ser; uno por la posible pérdida de valor real ante un proceso de inflación y otro intentar apropiarse de futuros crecimientos e incrementos potenciales en base al valor de los productos.

En este punto se hace una referencia importante por parte de la ley de emergencia económica que establece el país, donde ajustar el precio de arrendamiento en base al índice de precio de indexación se encuentra prohibido. A pesar de esta normativa en los últimos tiempos el ingenio de muchas personas ha permitido que aparezcan diferentes modalidades, las cuales en muchos casos eluden y quebrantan la ley, con un simple objetivo obtener una actualización en el valor de la renta (García, 2012).

El precio del valor de arriendo en La Plata para 1 ha, para la temporada 2009-2010 oscilaba entre los 600 a 1100 pesos mensualmente (García, 2012). La disparidad en el valor de estos precios se puede dar por diferentes variables entre las cuales podemos contemplar el acceso cercano a rutas, quintas cercanas, vías pavimentadas. Otras variables con menor influencia pueden estar dadas por las cualidades físicas y químicas del suelo, su topografía. Por último se pueden contemplar variables como conexiones de luz, estructuras de invernáculos, galpones entre otros.

Por otro lado tenemos que en la actualización de precios en el arrendamiento durante el tiempo de contrato que se estableció por lo general en la zona de estudio de tres (3) años, incluyendo el proceso inflacionario año a año, se llegan a tener formas o mecanismos, ilegales o contrarios a lo que explica la normativa. Según García y Mierez 2012 pueden ocurrir 5 tipos de mecanismos que se explicaran en forma detallada:

- En la mayoría de los contratos de arrendamiento nunca se contempla un clausula para revisar semestral o anualmente el

valor que debe pagar el arrendatario, además si en las negociaciones no se llega a un acuerdo entre las partes, estas están facultadas para rescindir el contrato sin obligación a pagar indemnización.

- Otro ítem en la actualización de precios, es la llamada extorsión, en este caso si el productor que alquila la tierra no accede a un aumento en el valor del arrendamiento, la amenaza es el desalojo de la tierra.
- En algunos casos de contratos establecidos se hacen incrementos de precio para el segundo y tercer año, donde el arrendador y el arrendatario están de acuerdo y llegan a un compromiso para el pago del alquiler escalonado, esta forma de pago no evade la ley.
- Otra situación que conserva una garantía legal como la anterior es aquella donde se acuerda un monto total por los 3 años de arrendamiento. De ahí se establece una forma de pago donde las primeras 12 cuotas son menos de 1/3 del contrato total, las siguientes 12 cuotas son iguales a 1/3 del total y las ultimas 12 son más altas que el tercio del contrato.
- Otro tipo de contrato se refiere al que se hace con un monto a pagar mensualmente que sería el valor a pagar en el 3 año, con bonificaciones para el año 1 y 2.

- **El Plazo de Arrendamiento.**

Remontándonos en la historia y en base a lo afirmado por Blanco (2008), durante el primer mandato de Perón mediante la ley 13.246 los contratos de arrendamiento rurales se fijaban en un tiempo o plazo mínimo de 5 años, al momento de vencerse el contrato se podría acceder a una prórroga por 3 años más si el arrendatario con seis meses de anterioridad mediante un telegrama lo notificaba al dueño de la tierra. Ahora mediante la ley 22.298 este contrato de 8 años quedó reducido a solo 3 años.

Tomando como ejemplo la Unión Europea los plazos mínimos de arrendamiento van desde los 6 hasta inclusive los 18 años, este vínculo genera mucho más compromiso hacia el recurso del suelo. Por último

podremos concluir que en base a las características que toma el valor del arrendamiento, donde este es tomado por dos actores con diferente poder de negociación, ciertas posibilidades de actualización de precios y la inexistencia de montos fijos máximos, el plazo de un contrato de arrendamiento es una variable de alto impacto en cuanto a la estabilidad, tanto para el arrendatario, la producción y también para el uso racional de un bien común como es la tierra.

UNA PRIMERA APROXIMACIÓN A LOS CRITERIOS CONSIDERADOS PARA LA VALORIZACIÓN DE LA TIERRA RURAL.

Dentro de este capítulo mencionaremos algunos criterios considerados para la valorización de los predios rurales y algunas metodologías para la medición de dicho concepto. El valor de la tierra agrícola está determinado por las propias características agronómicas de este, es decir del sector agrícola: producción, calidad de la tierra, edad de la plantación, distancia al centro urbano más próximo, dimensión de la finca, etc. (Caballer, 1998). Pero el precio de la tierra agrícola con frecuencia supera al alza o a la baja su valor, debido a la existencia de una serie de factores endógenos al sistema de producción (rentabilidad de la actividad agrícola, envejecimiento de la población, entre otros) y exógenos (localización, especulación, etc.), que ejercen presiones en la determinación y evolución del precio. La diversidad de variables a tener en cuenta en los factores, tanto exógenos como endógenos, y la contraposición mutua de sus efectos, provoca que el análisis de los determinantes del precio de la tierra no sea un objetivo fácil y en consecuencia, sea un aspecto no investigado suficientemente por parte de la literatura económica actual. En este sentido tomando en cuenta los factores endógenos y exógenos que ejercen en la determinación del valor de la tierra, se puede llegar afirmar que dichos aspectos pueda generar también el valor y precio de los arrendamientos rurales en la zona de estudio, en este caso el Cinturón Hortícola Platense.

Según los estudios de Barry (1980) y Feldstein (1980), el crecimiento de los precios de la tierra se debe, básicamente, a las expectativas de sobreprecio de la tierra, a las expectativas de variación de la tasa de inflación y a la rentabilidad relativa de otros activos. Por su parte, Caballer (1998) establece como variables que inciden en el precio de la tierra: el efecto de la inflación, la cantidad de tierra ofertada, la reducción de la superficie cultivada al dedicarse

una parte de ella a usos no agrícolas y la entrada de compradores que no son profesionales de la agricultura en el mercado de fincas. Dichas variables pueden ser determinantes en la conformación del valor y la valorización del arrendamiento.

Ante la diversidad de variables influyentes, nos ha parecido oportuno agruparlas en diversos factores, que hemos definido de la siguiente forma: factor inflación, factor trabajo-capital productivo, factor expectativas de plusvalía, y factor refugio. A continuación analizamos cada uno de ellos, describiendo inicialmente algunas lógicas en sus variaciones. Faltan mencionar en los autores que te apoyas para describirlas....

- **Factor inflación.**

El objetivo de este factor es contrastar si en la evolución del precio de la tierra se produce sólo una revalorización monetaria o por el contrario se observa también una revalorización real. Esto significa que para ciertos años el precio de la tierra se ha elevado en términos reales, sin embargo, en otras ocasiones los precios nominales se han estabilizado, lo que ha supuesto un descenso de los precios reales (Falcon Ruiz, 2012).

- **Factor trabajo-capital productivo.**

Otra de las variables que inciden en la evolución de los precios de la tierra es la demanda de tierra para usos hortícolas, donde actualmente se realizan otras producciones agropecuarias. El incremento de la demanda puede derivar de un elevado índice de población activa agraria (factor mano de obra/ trabajo) o bien de una ampliación de la dimensión de la tierra cultivable, debido a una mayor dotación de capital productivo (factor capital productivo), donde tendríamos que determinar si en este caso al haber mayor tierra disponible el valor de esta tendería a disminuir.

Debemos, por consiguiente, analizar en qué medida el incremento de la demanda se debe a una mayor dimensión de la explotación agrícola (factor capital productivo). Una reducción de la población agrícola acompañada de una mayor dimensión de las explotaciones podría dar respuesta a una reactivación en el precio de la tierra. Del mismo modo, una reducción de la población agrícola acompañada de una menor superficie de la explotación explicaría un descenso del precio (Falcon Ruiz, 2012).

- **Factor expectativas de Ganancias.**

Otro factor que influye en la oferta de tierras es la expectativa de ganancia que el dueño espera obtener con la venta. Es decir, las expectativas de incremento del precio o de revalorización de la tierra. Dichas expectativas ejercen su influencia sobre los posibles vendedores. Si las expectativas de crecimiento del precio de la tierra son altas, el propietario no estará dispuesto a vender sus tierras, a la espera de obtener un precio mejor en un futuro próximo. Sin embargo, si las expectativas de crecimiento futuro del precio son bajas, el propietario estará dispuesto a vender sus tierras (Falcon Ruiz, 2012).

- **Factor refugio.**

El factor refugio, que viene definido por la demanda de tierra agraria no relacionada con elementos intrínsecos al sector, tiene una incidencia clave en el funcionamiento del mercado de la tierra agraria. Es un factor con un carácter de índole especulativo que, muchas veces, actúa como elemento perturbador de la actividad agraria. Hechos atípicos de demanda de tierras agrarias como la posibilidad de legalizar dinero mediante la compra de fincas, cambios en la coyuntura económica, demanda de tierra para usos no agrarios, entre otros, inciden en el aumento de los precios de la tierra. Así pues, si los precios de la tierra son relativamente altos, significa que se está introduciendo distorsiones en el mercado de la tierra y frenando su actividad productiva. (Falcon Ruiz, 2012; Ortuño, 2007).

En aquellos territorios con un fuerte peso de la actividad agraria y un entorno básicamente rural, junto a la limitada presencia de otras actividades características del ámbito urbano e industrial, el mercado de tierras agrarias se convierte en un valor refugio donde se dirigen abundantes capitales locales. Esto nos lleva a considerar el mercado de tierras agrarias como un mercado de activos con una importante presencia de compradores-inversores de fuera del sector. En muchos casos se trata de una demanda meramente especulativa que proviene del capital y del ahorro generado por fuentes externas al sector agrario y que ven el mercado de tierras rústicas como un valor refugio con una colocación opaca y segura (Ríos y Solé 2010).

En otros trabajos de investigación relacionados con la valorización como el de Lozano y Santos (2008) se tiene en cuenta que los oferentes suelen acudir a aspectos subjetivos muy diversos, como por ejemplo, el prestigio del dueño, las transacciones de vecinos, la expectativa de inversión de terceros, entre otros, y los demandantes se aferran a aspectos más concretos de su proyecto como calidad del suelo, distancia a las vías principales, dotación de aguas,

etc. Se entiende que ambas partes consideran al momento de negociar un precio, la existencia de planes de seguridad ciudadana y la presencia del Estado.

Cuando a un inversionista o a un pequeño productor se le ofrece un precio de oferta, descubre que cuenta con muy pocos elementos técnicos o económicos para argumentar una contrapropuesta, aunque por lo general se le presenta un valor con todos los pormenores bien establecidos. Para mejorar el proceso de toma de decisiones en las inversiones agropecuarias y en el desarrollo de proyectos de infraestructura para el desarrollo regional, se requiere conocer primero cuáles son las variables que inciden en el comportamiento del mercado de tierras y cuál es el peso que ellas tienen en la determinación del precio final (Lozano y Santos, 2008).

El precio de la tierra ha sido determinado desde varias perspectivas, pero todas confluyen finalmente en dos grandes tendencias: una que tiene asidero en las teorías y análisis del marxismo, siendo Kaustky (1983) su principal exponente. Según el citado autor, el precio no es más que la manifestación en moneda corriente, del valor que la tierra tiene por su capacidad productiva de bienes agrícolas. La segunda tendencia en la valoración de tierras se sustenta en las señales del mercado inmobiliario y del mercado de los bienes agrícolas; se considera la tierra un bien sujeto enteramente a las leyes de oferta y demanda, principios del liberalismo económico.

Kautsky (1983:91 en Lozano 2008) “expresaba que las diferencias en productividad entre los diversos lotes de tierra aumentan en el transcurso del desarrollo económico y por tanto aumenta la renta de la tierra que es según él la que determina finalmente el precio de la misma. De igual manera, señala el autor que el progreso y la prosperidad de la agricultura se manifiestan con un aumento en el número de hipotecas, de una parte por las crecientes necesidades de capital propias del modelo, y de otra, por el aumento de la renta del suelo, lo cual permite la expansión del crédito. Anota el mismo Kautsky que la cesión en arrendamiento de la tierra a un arrendatario capitalista fue el medio por el cual llegó a la agricultura el capital necesario para su modernización”.

Ahora bien cuando acudimos a las señales del mercado estas nos llevan a usar técnicas (Lozano y Santos, 2008), para determinar el precio de la tierra, las cuales en todos los casos son de adaptación general entre ellas tenemos:

- **Método de comparación o de mercado:**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al objeto de avalúo (Lozano y Santos, 2008).

- **Método de capitalización de rentas o ingresos:**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener a partir del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés (Lozano y Santos, 2008).

Para Urbina (1999), los precios de la tierra gravitan alrededor de factores que él denomina criterios, ellos son: la ubicación dentro o fuera de la frontera productiva, la intervención de instrumentos de política o jurídicos sobre la definición u origen de los derechos de propiedad y como último factor, el comportamiento del mercado horizontal de tierras en el que interviene la demanda y la oferta con un mismo poder de negociación y suficiente información del costo de oportunidad de los factores productivos .

Lo acabado de expresar conlleva a establecer inicialmente dos aspectos: hay una posibilidad matemática de expresar factores que forman el precio de la tierra, acudiendo a dar valor en unidades monetarias a condiciones objetivas del mercado y, de otro lado, existen unos factores absolutamente subjetivos que pueden intervenir en la formación del precio, y su expresión en unidades monetarias obedece a lógicas sociales y particulares que pueden dar al traste con los ejercicios intelectuales (Urbina, 1999).

La necesidad de explicar la formación de los precios de la tierra, especialmente los de uso agrícola, ha llevado a asimilar metodologías ya reconocidas como la de los precios hedónicos, que parte de la idea de que el conjunto de características que componen un bien heterogéneo tienen un reflejo en su precio de mercado. Se asume entonces que el precio de un bien puede ser descompuesto en función de sus diferentes atributos y, por ello, se puede asignar un precio implícito a cada uno de ellos una vez estimada la ecuación de precios hedónicos. (Ortuño, 2007; Meloni y Ruiz, 2001).

Haixiao Huang y otros (2006), justamente acudieron a la metodología de los precios hedónicos para analizar el comportamiento de los precios de la tierra agrícola en Illinois, Estados Unidos, para ello establecieron series históricas de

datos entre 1979 y 1999 de 102 condados; las variables analizadas fueron precio, tamaño, clase agroecológica, productividad, distancia a la capital, distancia al centro poblado más cercano, índice de ruralidad, índice de precios al consumidor, densidad de población, índice de tributación, densidad de explotación porcícola e indicador de morbilidad por peste porcina. Mediante análisis de regresión, determinaron que el precio de la tierra rural en Illinois, durante el período de análisis, aumentó con en relación a la productividad del suelo, la densidad de población y el ingreso personal, mientras que disminuyó con el tamaño del predio, el índice de ruralidad y la distancia a los grandes centros poblados.

Ahora veremos lo expresado por otros autores como Schönhaut, (1999); Gracia *et al.* (2004), en referencia a los precios por unidad de superficie de tierra que difieren de acuerdo a varios factores, los cuales también cambian en el tiempo. Entre los factores clave que afecta el valor de la tierra para uso agrícola se encuentran: ubicación geográfica, calidad intrínseca o potencial de uso del suelo, tamaño de la propiedad, mejoras incorporadas al suelo en forma de obras físicas o plantaciones, infraestructura pública en la zona, entre otros (Schönhaut, 1999). Dichos cambios en el valor de la tierra también pueden generar que los valores de arrendamiento se vean afectados por estas diferencias. En la literatura también es posible encontrar otras líneas de trabajo que centran la investigación en identificar el precio de la tierra, para luego identificar los factores determinantes de éste. Así por ejemplo los estudios que analizan los factores que explican los cambios en la productividad agrícola han focalizado el análisis en determinar qué características de la tierra afectan a su productividad y cómo éstas se relacionan con el valor de la tierra como factor de producción.

Por su parte, Gracia *et al.* (2004) determinan que la principal diferencia en los precios de la tierra en la provincia de Zaragoza, está dada por el atributo secano-regadío. Además, los autores señalan que tanto en secano como en regadío la orientación productiva no conduce a diferencias en el precio. Adicionalmente, el estudio concluye que en aquellas localidades donde la población rural es relativamente más alta, se registra una mayor demanda sobre el recurso tierra, por lo que el precio es ligeramente superior.

Por otra parte, Meloni y Ruiz (2001) muestran que los atributos de ubicación en la ciudad son los que tienen un mayor impacto en el precio de mercado de los terrenos. Este ejemplo comprado en nuestra zona del partido de La Plata puede ser relevante ya que los terrenos que están más cercanos a la ciudad y a los barrios grandes como Olmos y Abasto son los que presentan mayor valor en el precio de los arrendamientos.

Por otro lado, Schonkwiler y Reynolds (1986) indican que factores no agrícolas tales como la demanda por terrenos no agrícolas y la suburbanización, son significativos para explicar el valor de la tierra. Al respecto, el trabajo de Moss *et al.* (2002), modelando el valor de tierras en Estados Unidos, introduce la velocidad de expansión urbana como variable explicativa de la evolución de los precios para uso agrícola, este es otro claro ejemplo de lo que puede ocurrir en La Plata con su acelerada expansión urbana hacia zonas alejadas del casco urbano. Estos autores concluyen que los precios de la tierra de uso agrícola varían espacialmente debido a la presión por urbanizar, a diferencias hedónicas (relacionadas con sus características físicas) y a diferencias en las oportunidades que se presentan en los mercados locales según su proximidad a localidades urbanas.

Los resultados presentados en el informe de Valorización de tierra agrícola en Chile (2009) indican que el valor de la tierra disminuye al aumentar el tamaño del predio. Este resultado también ha sido reportado en estudios previos (Bravo-Ureta y Fuentes, 2003, Schönhaut, 1999, y Guiling *et al.*, 2009). Asimismo, la presencia de construcciones y de riego tiene un impacto positivo sobre el valor de la tierra. Respecto de las aptitudes de los predios, los resultados muestran que aquéllos con aptitud frutal tienen en promedio un mayor valor, mientras que los predios con aptitud forestal, el valor de la tierra es menor. Del mismo modo, la distancia de los predios a centros urbanos tiene un efecto negativo sobre el valor de la tierra, el cual se traduce en mayores costos de transporte, entre otros.

Para Falcón Ruiz (2012) la valorización puede estar influenciada por tres factores de corrección por valorización entre los cuales tenemos: por accesibilidad a núcleos de población, por accesibilidad a centros de actividad económica y por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, lo cual puede verse también reflejado en el Cinturón Hortícola de La Plata y dado estas características los dueños de los terrenos puedan exigir un mayor precio por el alquiler de sus tierras.

Ahora bien para realizar un proceso de valoración es necesario conocer el fin que se desea alcanzar con la misma o, lo que es lo mismo, cual es el aspecto económico a valorar. Resulta imposible interpretar una valoración si se desconoce el fin para el cual se ha hecho. De esta circunstancia se derivan lo que se conoce como criterios de valoración (Ortuño, *et al* 2007). Los criterios de valoración no deben interpretarse como un conjunto de metodologías sino más bien como una serie de conceptos distintos de valoración. Los más utilizados y conocidos son:

1. VALOR DE ACTUALIZACIÓN DE RENTAS:

Cuando se valora con este criterio, se llevan las rentas futuras de un bien al momento de la valoración. Este criterio exige conocer las rentas futuras y el tipo de interés o de capitalización.

2. VALOR DE AFECCIÓN:

Este criterio carece de base racional económica, sino que se apoya en componentes psicológicos, por lo que resulta muy difícil su determinación. Legalmente se permite añadir un 5% al valor obtenido con el criterio de capitalización de rentas, en concepto de valor de afección (Ortuño, et al 2007).

3. VALOR FISCAL O CATASTRAL:

Es el criterio que aplica la Administración tributario a efectos impositivos. Ahora veremos qué factores afectan el precio de una finca agraria por (Ortuño, et al 2007).

Los factores que intervienen en la formación del precio de las fincas son los siguientes:

- ✓ Calidad: factor principal.
- ✓ Situación: las comunicaciones son otro elemento de gran importancia.
- ✓ Tamaño: las fincas de mayor tamaño son, en términos relativos (€/unidad de superficie), más baratas.
- ✓ Expectativas de futuro: muy importante en la actualidad dada la política de subvenciones.
- ✓ Situación jurídica.
- ✓ Situación sociológica de la comunidad productora.
- ✓ Valor de afección.
- ✓ Situación de los terrenos colindantes: posibilidad de recalificación de suelos (valoración agro-urbana).
- ✓ Gestión practicada en la finca (Ortuño, et al 2007).

Dentro de este mismo trabajo (Ortuño, et al 2007), el autor aborda métodos de valoración agraria dentro de los cuales tenemos los métodos sintéticos clásicos.

Las características que definen a estos métodos de valoración agraria son las siguientes:

- Se compara con otros precios pagados por bienes de características similares.
- Estiman valores de mercado.
- Requieren del conocimiento de gran cantidad de información (Ortuño, et al 2007).

- Método de clasificación o estimación directa.

Este método únicamente sirve en zonas que presentan gran homogeneidad. Se clasifican las parcelas o fincas donde se encuentre la finca a valorar en grupos homogéneos, y se determina el valor de mercado para estos grupos. Este método ubica la finca objeto de valoración dentro del grupo al que pertenece y le asigna su valor. Normalmente, la clasificación se realiza por rendimiento.

- Método de corrección.

En este método se utiliza un valor de referencia, que es el precio normal de una finca Tipo, y se va modificando dicho valor en función de las diferentes características, previamente tabuladas por coeficientes, de la finca objeto de valoración. La corrección se puede dar por su dimensión, forma, distancia y pendiente (Ortuño, et al 2007).

- Método de los valores típicos.

Este método constituye una variante del anterior. La diferencia es que en este caso se asignan coeficientes a cada parte de la finca en función de algún elemento de la misma que es conocido. Estos pueden ser **!**labor, monte y pasto.

- Método de comparación espacial.

Constituye un método más sofisticado que el de clasificación, pero con la misma base metodológica. Se compara la finca a valorar con otras fincas ubicadas en la misma comarca y destinadas al mismo uso.

- Método de comparación temporal.

Se obtiene el valor de la finca por comparación con los valores de mercado que ha tenido en periodos anteriores mediante operaciones de compra-venta.

- Método Analítico.

El método analítico, el más utilizado actualmente, se basa en la actualización de la renta que genera el bien a valorar según un determinado tipo de interés. Conceptualmente es un método muy similar al criterio del Valor Actual Neto.

La renta de un bien representa la retribución esperada del mismo, según los ingresos y gastos que genera, aunque en ocasiones también puede considerarse como el canon de arrendamiento (Ortuño, et al 2007).

- **Método de los precios hedónicos.**

El origen de este método de valoración ambiental se encuentra en el marketing, disciplina económica donde se comprobó que el precio que una persona paga por un determinado bien, no sólo depende de las características materiales del mismo, sino que inflúan otros factores de tipo social o psicológico. A la parte del precio de un bien que no viene determinado por sus características materiales se le denominó *precio hedónico*.

Este procedimiento se puede utilizar para valorar bienes ambientales, como por ejemplo para determinar el valor de las zonas verdes urbanas, utilizando como bien de referencia el precio de las viviendas ubicadas en esa zona.

El precio de la vivienda será función de muchas variables:

- ✓ $P = f(E, B, MA.)$
- ✓ E: características estructurales
- ✓ B: ubicación
- ✓ MA: medio ambiente, calidad de vida

El método de los precios hedónicos lo que pretende es diferenciar qué parte del precio de la vivienda corresponde a la existencia o no de zonas verdes en sus proximidades, teniendo en cuenta que a mayor disponibilidad de zonas verdes mayor será el precio de la vivienda. La suma de todos los diferenciales de precio existentes en la zona de influencia de la zona verde determinará su valor ambiental.

- **Método del coste de viaje.**

El método del coste de viaje se utiliza exclusivamente para determinar el valor económico recreativo o de ocio de un espacio natural; para lo cual se calcula el coste total del viaje de cada uno de los visitantes, la suma de los costes individuales determinará el valor ambiental o, más correctamente, el valor social correspondiente (Ortuño, et al 2007).

- **Método de la valoración contingente.**

El método de la valoración contingente tiene un margen de aplicabilidad mucho mayor que los dos anteriores ya que su fundamento se basa en la pregunta directa (análisis estadístico) a los ciudadanos, a través de una

encuesta, sobre su disposición a pagar por un determinado bien ambiental. El proceso de encuesta exige los siguientes pasos:

- ✓ Proporcionar una abundante información a los ciudadanos, con objeto de que la pregunta respecto a la disposición a pagar, tenga un soporte previo de conocimiento del problema.
- ✓ Establecer diferentes rangos en cuanto a la cantidad a pagar, estableciendo grupos distintos de encuestas. También hay que establecer distintas posibilidades de pago.
- ✓ Eliminar los sesgos posibles, y analizar las características personales de los encuestados (Ortuño, et al 2007).

En un trabajo relacionado con el método analítico de Valoración (Ballesteros, 1979) rescata que aunque se conozca el valor de la tierra por hectárea en determinada zona, este precio varía considerablemente de una finca o quinta a otra a causa de:

- a.) Las diferencias de calidad y situación geográfica entre las unidades productivas: La calidad de suelo y subsuelo, con frecuencia desigual aun dentro de una misma finca; su orientación y altitud, que la colocan o no al abrigo de las heladas y otros riesgos climatológicos; su cercanía o alejamiento a núcleos urbanos, zonas de interés turístico, vías de comunicación, etc. Hacen que el precio medio de la hectárea difiera mucho dentro de un mismo territorio municipal y aún más cuando se trata de tierras ubicadas en distintas regiones.
- b.) Las mejoras territoriales: Es raro que una unidad productiva no posea alguna especie de mejora territorial (Arbolado, edificios, cercas) que añade un elemento diferenciador de esta finca con respecto a las demás.
- c.) El hecho de que las unidades productivas grandes se coticen a diferentes valores que fincas con superficies más pequeñas.
- d.) Las expectativas: Si se espera la realización de un plan estatal de riegos o de un plan de urbanismo, y si se espera que este plan afecte favorablemente a determinada unidad productiva, el precio de esta será mayor con respecto a las demás. En vista de las expectativas sobre planes de riego y urbanismo.
- e.) La situación jurídica: En igualdad de otras circunstancias, una unidad productiva arrendada en régimen de arriendo protegido se venderá a menor precio de otra sobre la que el dueño pueda disponer libremente

cuando guste. Cualquier clase de servidumbre legal repercutirá de modo análogo en el precio.

- f.) La situación sociológica de la región donde radica la unidad productiva: A igualdad de circunstancias, una finca enclavada en una región superpoblada de pequeños agricultores ávidos de tierra se venderá a mejor precio que una finca situada en otra región donde este fenómeno social no se produzca con la misma intensidad .
- g.) La afección: El cariño de un propietario hacia su unidad productiva, quizás heredada de sus padres, le inclina con frecuencia a conservarla, rechazando ofertas de compra que hubiese considerado ventajosas de no estar influido por el afecto a su heredad. Cuando este fenómeno se encuentra generalizado en una zona, la resistencia a vender de los propietarios eleva los precios en relación con los precios de fincas iguales situadas en zonas donde la forma de ser del dueño de la tierra propende menos al sentimentalismo. Sin embargo, el comportamiento afectivo de los propietarios es mucho más desigual entre individuos que entre zonas. Tiene un mero carácter individual. Lo cual no quiere decir que carezca de influjo sobre los precios, pues toda retracción de la oferta de tierras repercutirá en los precios de la tierra.
- h.) La colindancia de terrenos: Una unidad productiva vendida al dueño de terrenos colindantes puede alcanzar un precio superior al que se hubiera obtenido vendiéndola a otra persona no interesada en la colindancia.

Todos estos hechos y alguno más que podría señalarse hacen que difícilmente haya dos fincas iguales; o, hablando en términos más precisos, todos estos hechos impiden que el precio por hectárea de un conjunto de fincas en un determinado momento sea aproximadamente igual para todas ellas.

En base a la metodología del trabajo de Ballesteros para hallar el valor de capitalización como estimador del valor de mercado, tenemos el método analítico el cual consiste en calcular el valor de la finca mediante la capitalización de su renta al tipo de interés corriente en el momento de la valorización. Si llamamos r a la renta de la finca e i al tipo de interés, el valor de la finca, según este método sería:

$$V = r/i$$

El valor V así calculado se denomina Valor de Capitalización. (Ballester, 1979).

En otros trabajos de investigación relacionados a la valorización del recurso tierra y predios rurales, Agnelli (2011) menciona que el valor de los campos están definidos por aspectos intrínsecos (productivos) pero además por extrínsecos como, situaciones económicas (comercio interno, externo, créditos) y políticas nacionales como Internacionales.

Dentro de las características intrínsecas podemos encontrar:

- Naturaleza del perfil edáfico.
- Topografía.
- Superficie.
- Forma.
- Fuentes de provisión de agua: cantidad, calidad y derechos de riego.
- Cultivos existentes.
- Aptitud productiva.
- Mejoras en construcciones.
- Otros factores importantes: Ubicación, destino actual y posible.
- Infraestructura de la Explotación.

Características Extrínsecas:

- Distancias a centros poblados y mercados.
- Distancia a estaciones de carga.
- Clima de la región.
- Situación económico-social de la zona: Existencia de bancos, cooperativas, escuelas, supermercados.

Dados estos aspectos se podría suponer que los propietarios de la tierra al saber que estas cuentan con ciertas características que las hacen diferentes a otros terrenos productivos, podrían exigir al arrendatario un valor alto en el

monto del arrendamiento ya que sus terrenos en ciertos casos cuentan con estas variables. Esto podría ocurrir en el Cinturón hortícola Platense donde se encuentran terrenos con estas características y es el propietario de la tierra, quien indica el valor que pretende recibir por dar en cesión su terreno, lo cual en muchos casos y partidos de la región son valores completamente diferentes.

En otro estudio realizado de igual manera en España sobre el precio de la tierra con presión urbana la autora Esther Decimavilla (2008) describe que la valorización en los predios se da por la localización, infraestructura de transporte en la zona, calidad ambiental y abastecimiento de agua, mejoras en las parcelas como muros o vallas, distancia al núcleo urbano, forma del terreno, si es apto para la utilización de maquinaria, cercanía con otras parcelas (Decimavilla, 2008). Razones por las cuales se podría suponer que los dueños de los terrenos podrían exigir un alto valor en los arrendamientos, ya que conocen las características de sus terrenos, lo cual para ellos es un excedente por la cual quieren generar más renta. Otra exposición para comprobar si estas características y razones se pueden dar en la zona del Cinturón Hortícola Platense.

Dentro del ámbito local y nacional cabe destacar que son escasos los trabajos de investigación relacionados a los factores de valorización de la tierra, con lo cual es poca la información disponible y en muchos casos son reducidos los autores que desarrollan investigación en este sentido. En la región hortícola Platense los trabajos relacionados a la tierra se encuentran estudiados por el autor que expondremos a continuación.

Desde el punto de vista de García (2010), en relación a lo que ocurre en el Cinturón Hortícola Platense donde se genera este estudio, la valorización de los arrendamientos pasa por el valor de la renta y en base a esto explica el motivo de sus altos precios. Desde la economía clásica la tierra es uno de los tres factores de producción, luego del capital y el trabajo. Para continuar explicando las características que hacen relevante los altos precios del arrendamiento, partiremos definiendo que la acción de ceder temporalmente la tierra a cambio de cierta cantidad de dinero es denominado alquiler o arriendo, y su remuneración renta de la tierra. *“Si toda la tierra tuviera las mismas propiedades, si su cantidad fuera ilimitada y su calidad uniforme, su uso no ocasionaría ningún cargo, a menos que brindara ventajas peculiares de situación. Por tanto, únicamente porque la tierra no es ilimitada en cantidad ni uniforme en calidad, y porque con el incremento de la población, la tierra de calidad inferior o menos ventajosamente situada tiene que ponerse en cultivo, se paga renta por su uso”* (Ricardo, 1817).

En los últimos años, en el partido de La Plata los valores de arrendamiento, es decir la renta recibida por ceder este recurso era de aproximadamente 600 pesos por mes, pero si vemos otras regiones de producción hortícola como Pilar y Escobar, el valor del arrendamiento nunca superó los \$200 pesos. Dadas estas condiciones se podría llegar a suponer que el partido de La Plata tiene una serie de ventajas que justifica esa capacidad de los dueños de la tierra del partido de La Plata de obtener una mayor renta que los dueños de la tierra de partidos como Escobar y Pilar (García, 2010).

Ahora analizaremos los precios de arrendamiento en relación a una serie de variables que fueron determinadas y que explicarían las mayores rentas de la tierra en La Plata (García, 2010) Con lo cual esto nos dará un acercamiento al estudio de estas variables. Estas son: Distancia del Mercado, Mejoras en el transporte, Calidad del suelo y clima, inversión de capital y Mayor demanda de producto.

- **Distancia del Mercado.**

Dentro de un sistema productivo ya sea una unidad productiva o quinta, la distancia al mercado es una característica que influye en el costo y comercialización de los productos, y para muchos productores repercute en apropiarse del valor generado. En muchos casos el transporte llega a influir que en una zona se produzca o no un producto, y si se produce en qué proporción puede hacerlo. Es decir que el transporte es uno de los factores primordiales para determinar la localización espacial y geográfica de cualquier tipo de producción agropecuaria. Cabe resaltar que en muchos productos agrícolas la sensibilidad o perecibilidad respecto al transporte no es igual (García, 2010).

- **Mejoras en el Transporte.**

En este punto es primordial dejar en claro que la limitante de la distancia se reduce en gran medida gracias a los avances en el servicio de transporte. García (2010), menciona que esta mejora se puede analizar desde dos puntos, el primero cuantitativo, donde encontramos mayor número de vehículos y mayor número de rutas que comunican los alimentos con los centros de consumo. Y segundo cualitativamente, mejores vehículos y mejores vías de comunicación.

Como vemos este aumento en la eficiencia del transporte en gran medida posibilita la disminución en tiempo a los diferentes puntos de concentración de los mercados en el país. Entonces, a medida que se reduce el costo del transporte en términos de tiempo, se genera un aumento en las posibilidades

de regiones mejores dotadas para la producción de un producto dado, y otras menos competitivas tienden a ser desplazadas para ello. Así, ocurre que importantes ciudades que en años pasados se autoabastecían de alimentos como por ejemplo Santa Fe, Rosario, Santa Rosa y Córdoba, hoy en día se convierten en un destino competitivo para las hortalizas del partido de La Plata (García, 2010).

- Calidad del suelo y clima.

Se sostiene que producciones agrícolas con igualdad de condiciones en inversión y distancia de los mercados tendrá mayores ingresos que otros si las condiciones climáticas y edáficas son mejores para la producción específica. Con esto una mayor producción y productividad, que es generada por una viabilidad en la calidad del suelo y clima posibilitara al productor de obtener mayores ingresos y mejores beneficios (García, 2010).

En la ciudad de La Plata la producción de hortalizas se lleva a cabo en una zona geográfica donde hay llanura, y en algunos casos presenta ondulaciones y microrelieves, esta extensión geográfica se encuentra ubicada en la llamada Pampa Baja (Cappanini y Mauriño, 1966, Citado por García, 2010). La zona se encuentra atravesada por gran cantidad de arroyos los cuales van a desembocar al Río de La Plata, Samborombón y Salado. Entre estos ríos se encuentra un área elevada interfluvial la cual divide las aguas. Los suelos cercanos al río samborombón presentan problemas relacionados al sodio, hidromorfismo y su nivel freático es cercano a la superficie. Distinto sucede en los suelos cercanos al Río de La Plata ya que estos poseen una excelente textura entre las que se destaca la franco, franco-limosa. Sus valores de pH, sales y materia orgánica lo hacen completamente acorde para el desarrollo de hortalizas, además de esto por la condición topográfica donde se encuentra su drenaje es apto (Giménez, et al, 1992, Citado por García, 2010). Bajo estas características podemos decir que los suelos utilizados por la horticultura son los más aptos dada sus condiciones físicas y químicas.

En conclusión la región en la que se haya la Horticultura del partido de La Plata posee excelentes condiciones climáticas y edáficas para cualquier tipo de producción, en este caso para las hortalizas. *“Esto permite una generación de valor superior a través de una mayor productividad, producción y calidad con menores costos (renta diferencial I), y una mayor eficiencia en el uso de insumos y recursos externos (renta diferencial II)”* (García, 2010:53). La renta de la tierra es aquella parte del producto de la tierra que se paga al dueño de la tierra por el uso de las energías originarias e indestructibles del suelo. Se confunde a menudo con el interés y la utilidad del capital y, en lenguaje

popular, este término se aplica a cualquier suma pagada anualmente por el agricultor a su terrateniente (Teubal, 2006). La definición de renta de la tierra que nos presenta Ricardo está estrechamente vinculada con la fertilidad del suelo, es inherente a la naturaleza de la misma; por ende no puede ser reproducida o ampliada con el progreso económico. El objetivo de Ricardo es analizar la evolución de la renta, en forma conjunta con la evolución de los demás componentes del ingreso global, los salarios y las ganancias (García, 2010).

- **Inversión de capital**

Ha sido tan alto el auge en la incorporación de esta tecnología del invernáculo que en la actualidad se llega a estimar que la mitad de la superficie bajo cubierta se encuentra en La Plata, con un total aproximado de 2500 Has (Stravisky, 2010, Citado por García, 2010). El causal primordial de esta amplia hegemonía se debe a que en esta región los productores destinan todos sus ahorros a la construcción de invernáculos. El porqué de esta estrategia de producción se puede reflejar en que sin invernáculos, es decir con producción a campo es difícil acumular capital ya que merma la producción hortícola cualitativa y cuantitativamente, los llamados tiempos muertos se hacen más extensos debido a la temporada de invierno. Esta característica de producir a campo genera además una circulación de capital mucho más lenta, un bajo aprovechamiento de un bien escaso como es la tierra cuyo arrendamiento es caro y un uso poco eficiente de mano de obra y capital durante el año (García, 2010).

A priori se puede decir que la adopción de la tecnología del invernáculo admite la aparición de una renta diferencial. Eso se hace visible con los volúmenes obtenidos, en la calidad organoléptica de las hortalizas y en la eficiencia en el uso de los medios de producción, en el cual se logra triplicar el precio en relación a las producciones que se hacen a campo. Sin duda la tecnología del invernáculo lleva consigo una amplia demanda de insumos, la cual aumenta notoriamente los costos de producción. Mas sin embargo, viéndolo desde el punto de vista económico, la productividad que logran, al producir bajo invernáculo les permite tener en el mercado un producto más barato por unidad lo cual es difícil de igualar por otras regiones con lo cual no tienen competitividad. Ahora bien, si a estas condiciones le sumamos la fuerte mano de obra, en algunos casos externa y familiar, el paquete tecnológico que manejan los productores platenses viabiliza costos por unidad de producto bajos, generando con esto un mayor beneficio y plusvalía (García, 2010).

- **Mayor demanda y menor oferta.**

Como ya lo hemos visto en el apartado de Cercanía a los mercados, ampliamente la producción de hortalizas frescas se encuentra ubicada en las periferias de las grandes urbes y conglomerados los cuales abastece, dada sus condiciones de ser productos altamente perecederos, en tanto se podría llegar a afirmar que la demanda de estos productos está directamente relacionada al tamaño de las poblaciones en las que rodea cada cinturón hortícola.

En otro sentido vimos como la eficiencia de los servicios de transporte logro cambiar el destino-origen de la oferta. Además si vemos el proceso que sufren otros cinturones hortícolas del país antes el avance de las urbes, se impacta en un doble sentido, en muchos casos favoreciendo los intereses de la horticultura platense. En primera medida se ve alterada la competitividad de otras regiones antes los mercados bonaerenses. Y en el segundo caso hay una baja productividad en distintos cinturones hortícolas lo cual les impide abastecer sus mismas regiones. Ante estos acontecimientos el aumento de la demanda resultante genera mayores precios y la creciente expansión de la horticultura en la región platense, esto gracias a los eficientes servicios de transporte.

Además de esto García (2012) en su tesis Doctoral, hace referencia a una serie de entrevistas a productores, inmobiliarias y dueños de las tierras en alquiler, donde como resultado nos muestra que la cercanía es el principal factor interno en los valores arrendatarios en el Cinturón Hortícola de La Plata. A continuación se detalla, basándonos en el trabajo de este autor los significados de la misma.

- **Cercanía al Asfalto:** La cercanía al pavimento no solo posibilita a los productores hortícolas un fácil acceso a cierta clase de servicios como lo son (compra de insumos, enviar a la escuela sus hijos, esparcimiento, adquisición de alimentos). Si no que además tiene significancia para el fácil acceso de los camiones que entran diariamente a las quintas para recolectar la producción de hortalizas y llevarlas a los mercados. Con esto una quinta cercana al asfalto posibilita el ingreso de los camiones y no se tendrían en cuenta condiciones como las climáticas y el estado de los accesos, lo que elimina un obstáculo para el proceso de comercialización. El fortalecimiento de esta ventaja es que los camiones llegan a entrar hasta dos veces diarias a las quintas; a la mañana a dejar los vacíos y a la noche a recoger la mercadería embalada. El camionero va a priorizar que su tarea se haga en el menor tiempo posible y que su vehículo no

tenga ningún problema ni se averíe, siempre va a optar por quintas en función de su cercanía al pavimento. De esta forma quintas cercanas al asfalto tienen una ventaja económica que se traduce en beneficios, por lo cual el dueño de la tierra entra en puja a través del precio del arrendamiento.

- **Cercanía a otras quintas:** Por los motivos citados anteriormente en cuanto a cómo operan los transportistas, las tierras que se encuentran cercanas a otras quintas siempre tendrán una ventaja económica. Como ya se explico el transportista va querer recolectar las hortalizas en el menor tiempo posible. En este sentido si las quintas se encuentran muy alejadas unas de las otras, este actor de la comercialización optará por dejar de ir a alguna de ellas, en estos casos, las más lejanas, u optará por comprar la mercadería en las quintas más cercanas entre sí o de mejor ubicación. De nuevo se genera una ventaja en la posición de la tierra, que el dueño de esta exigirá sea retribuida.
- **Cercanía a los pueblos:** En esta variable se menciona la preferencia de los productores-arrendatarios por estar cerca de los pueblos, pero no de los barrios. La diferencia radica en que la denominación de barrio hace referencia a periferias de la ciudad empobrecidas, donde la cercanía a las quintas se relaciona con temas de robos e inseguridad. Opuesta es la valorización que se le da a los pueblos, tal es el caso de Olmos o Abasto. La ubicación cercana a estos centros dentro del enclave rural es pretendida por los productores o quinteros gracias a los servicios que estos ofrecen como: esparcimiento, compra de alimentos, servicios administrativos. En otro punto vale recalcar que la actividad del horticultor se desarrolla desde el domingo a la tarde hasta el sábado a medio día, con turnos que pueden llegar a las 12 horas de trabajo según la estación del año. Sumado a esto muchos de los trabajadores carecen de movilidad propia, por lo cual la cercanía a estos centros urbanos les permite un fácil y barato acceso, ya sea en remis, colectivo o en dados casos en bicicleta.

Por último en cuanto a la calidad de la tierra y sus propiedades para la producción, esta posee una menor relevancia en relación a las mencionadas anteriormente. Hasta hace dos décadas la calidad química, física y topográfica de la tierra era una variable importante para el productor al momento de arrendar un terreno para la producción hortícola. Con la llegada e innovación tecnológica del invernáculo se ha reducido esta restricción que imponía el suelo, siendo ahora preponderante la ubicación de la quinta. García (2012) en

el cierre de este ítem nos indica que tampoco se puede llegar a los extremos. En casos como quintas cercanas o circundantes a la ruta 2, tienen bajo valor en el valor de los arrendamientos, y a pesar de ello hay muy pocas quintas primordialmente de 520 hacia Brandsen. Esto puede deberse a que se trata de una ruta rápida, lo que dificulta la entrada y salida de los camiones, y que la calidad edáfica de esta zona es deficiente.

Acabamos de analizar y observar los criterios y métodos que influyen en la valorización de la tierra y arrendamiento rural, los cuales son el marco estructural para el desarrollo de la investigación. A continuación en el apartado referente a la Metodología que se utilizó en el estudio definiremos como abordamos cada uno de estos criterios para llegar a una jerarquización de estos factores en nuestra zona de estudio.

METODOLOGÍA.

Este apartado pretende explicitar la perspectiva metodológica desde la cual se ha situado el análisis general de la presente investigación. Se detallaran las herramientas de recolección de datos utilizados así como la delimitación efectuada respecto de las unidades de análisis. Se presentaran también las variables de análisis que se estima son las que generan valorización de la tierra y arrendamientos rurales en la zona productiva Platense.

Para fines de esta tesis, se llevó a cabo un estudio de tipo cualitativo cuyas características se definen con precisión y en función de sus diversas corrientes internas, en la obra de Vasilachis de Gialdino (1992, 2006). Este tipo de abordaje ha sido caracterizado por Denzin y Lincoln (1994) como multimetódico, naturalista e interpretativo. Es decir, que las situaciones indagadas son aquellas en donde los fenómenos, sucesos o grupos estudiados se dan de manera natural y no mediante una recreación artificial de los mismos. Otra particularidad es que busca la interpretación de los datos a partir de la visión de los propios sujetos implicados, y desde su perspectiva. Las herramientas empíricas utilizadas a tal fin son diversas (Observación, historia de vida, entrevista en profundidad, análisis de documentos, entre ellas) y apuntan en general a poder describir tanto los momentos habituales como los problemáticos, para poder obtener una visión lo más completa posible del fenómeno en cuestión.

En tanto Marshall y Rossman (1999) describen otros tres aspectos que el proceso de investigación cualitativa supone, a saber: a) la inmersión en la vida cotidiana de la situación seleccionada para el estudio, b) la valoración y el

intento por descubrir la perspectiva de los participantes sobre sus propios mundos, y c) la consideración de la investigación como un proceso interactivo entre el investigador y esos participantes, como descriptiva y analítica y privilegia las palabras de las personas y su comportamiento observable como datos primarios.

Para lograr los objetivos planteados definimos realizar entrevistas en profundidad con productores, técnicos, responsables de casas de agroquímicos, de inmobiliarios y técnicos del área de producción de la Municipalidad, los cuales relevaron las diferentes razones por las cuales se crea una disparidad en el valor de los arrendamientos rurales en el Cinturón Hortícola Platense.

La metodología se dividió en dos etapas, la primera de ella de tipo exploratoria donde se realizaron entrevistas a técnicos de la parte pública y privada quienes desarrollan sus actividades en el sector donde se desarrollo la investigación, en la parte publica docentes de la universidad, extensionistas e investigadores del INTA y por la parte privada Ingenieros Agrónomos que asesoran las quintas del área productiva Platense. De aquí se confirmó las áreas de análisis a desarrollar las cuales expondremos más adelante. Y una segunda etapa que se llevó a cabo mediante entrevistas en profundidad con representantes de organizaciones, grupos de productores y una inmobiliaria de la zona de estudio. Aquí buscamos poder abarcar la totalidad del territorio productivo platense y por esto se entrevistaron productores de cada una de las localidades donde se desarrolla la producción. Por último accedimos a tener una entrevista con una reconocida inmobiliaria de la zona quien fue la única en responder al llamado de la entrevista.

Entendimos que esta metodología nos llevaría a conocer de manera más completa las opiniones sobre esta problemática, mediante la experiencia y conocimiento del territorio de estas personas, en relación a las principales características que generan tanta heterogeneidad en el valor del arrendamiento rural en el Partido de La Plata. Su experiencia nos llevó a identificar y jerarquizar cuales son las razones de la disparidad en el arrendamiento de la zona. En la Tabla 2 se expondrán la cantidad de técnicos y productores entrevistados.

TÉCNICOS ENTREVISTADOS 1^{ERA} ETAPA.	<ul style="list-style-type: none"> • 8 Técnicos parte pública. • 7 Técnicos parte privada.
PRODUCTORES ENTREVISTADOS 2^{DA} ETAPA.	<ul style="list-style-type: none"> • 4 Productores Zona Abasto. • 2 Productores Zona Olmos. • 2 Productores Zona Etcheverry. • 1 Productor Zona Estancia Chica. • 2 Productores Zona Ruta 6. • 1 Productor Zona El Peligro. • 1 Productor Zona El Pato. • 1 Productor Zona Arana. • 1 Inmobiliaria de la Zona de Abasto.

Tabla 2. Informantes Utilizados para el desarrollo del trabajo de investigación. Fuente: Elaboración propia (Merchán, 2015).

Se considero que con este número de técnicos que incluyo entrevistados tanto de la parte pública como privada que conocen el territorio y trabajan en el, además de los productores que en la totalidad de los casos, son trabajadores que lleven en el país más de 20 años, lograríamos tener inferencias en cada una de las variables para el estudio, ya sea por la cantidad de años que llevan los productores en el territorio y el conocimiento de las diferentes zonas y por la experiencia a lo largo de los años de los técnicos entrevistados, ya que son estos quienes han podido ver en el transcurso de los años los cambios ocurridos en el territorio.

Como aclaración no se logro entrevistar a ningún propietario de la zona ya que no permitieron la realización de la entrevista.

A continuación se describirán las variables de análisis que fueron propuestas para el desarrollo de la investigación y una descripción de las mismas. Ver anexo (1) con detalle de eje de entrevistas.

VARIABLES DE ANÁLISIS PROPUESTAS:

- **Dimensión de la Extensión por Há.**
- **Calidad de la tierra.**
- **Tipo de Producción.**
- **Distancia a Centros Urbanos.**
- **Especulación del Valor de la Tierra.**
- **Variación de la Tasa de Inflación.**
- **Apropiación Económica por parte del arrendador.**
- **Ubicación dentro o fuera de la Frontera Productiva.**
- **Expansión y Presión Urbana. (Countries, Casas residenciales)**
- **Índice de Precios al Consumidor Final.**
- **Situación Jurídica de la Tierra.**
- **Arraigo a la tierra.**
- **Colindancia de Terrenos**
- **Accesibilidad al Transporte de la Producción.**
- **Inmobiliarias.**
- **Ordenanzas Territoriales.**

Con las respuestas obtenidas, definimos separarlas por su contenido en la información, de manera que catalogamos sus respuestas en base a las variables, en opiniones favorables, opiniones desfavorables y nuevas variables a considerar.

A continuación mediante gráficos, veremos cuáles de las variables mencionadas, tienden a tener mayor relevancia por sobre otras, los resultados expuestos están dados en porcentaje y fueron formulados de acuerdo a la cantidad de técnicos que respondían a favor o no de la variable expuesta.

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.

Dentro de estos próximos apartados se desarrolla el análisis de las entrevistas realizadas a los técnicos y productores, los cuales gracias a sus conocimientos en territorio e información, no permitieron un mayor conocimiento sobre las variables de estudio, y cuales poseen una mayor relevancia a la hora de establecer la heterogeneidad en el valor de los arrendamientos rurales en el Cinturón Hortícola de La Plata.

Partiremos con los resultados que se obtuvieron de las entrevistas a los quince (15) técnicos que tienen un contacto frecuente con la producción que se realiza en la zona del Cinturón Hortícola Platense. Los resultados se verán en las figuras 3 a 18. Dichos técnicos fueron entrevistados de acuerdo a cada

una de los variables que mencionamos anteriormente en la Metodología de estudio.

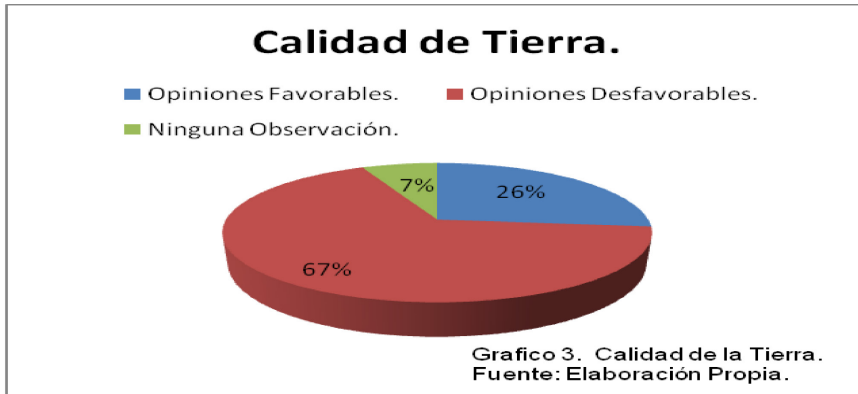


Figura 3. Calidad de la Tierra. Fuente: Elaboración propia.

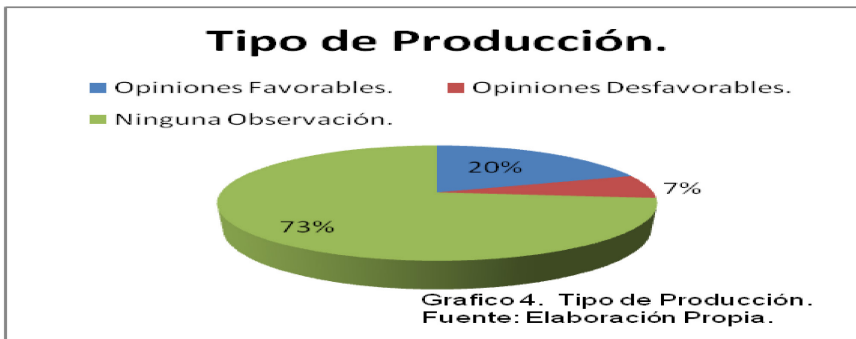


Figura 4. Tipo de Producción. Fuente: Elaboración propia.



Figura 5. Especulación del Valor de la Tierra. Fuente: Elaboración propia.

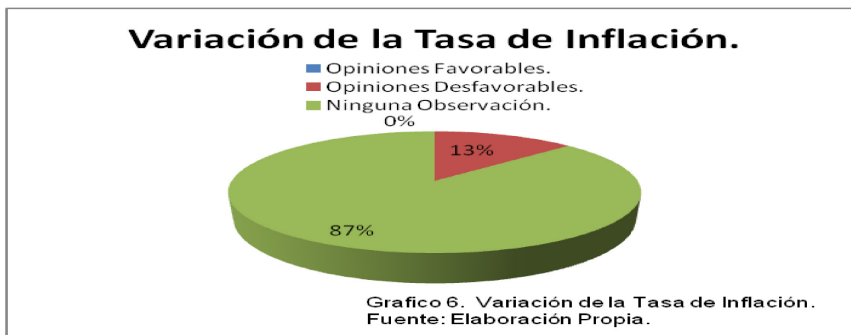


Figura 6. Variación de la Tasa de inflación. Fuente: Elaboración Propia.

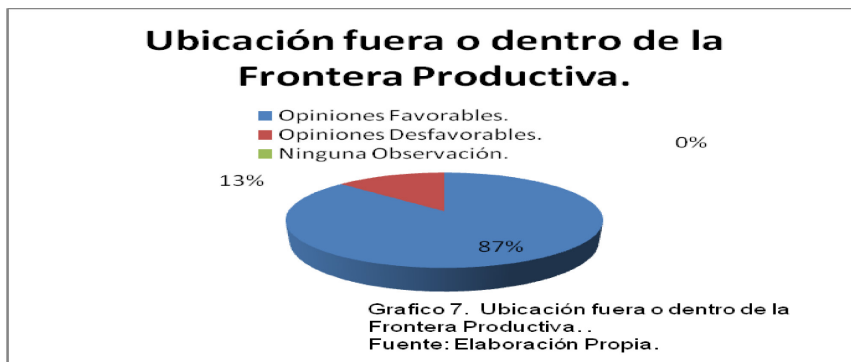


Figura 7. Ubicación fuera o dentro de la Frontera productiva. Fuente: Elaboración Propia.



Figura 8. Arraigo a la Tierra. Fuente: Elaboración Propia.

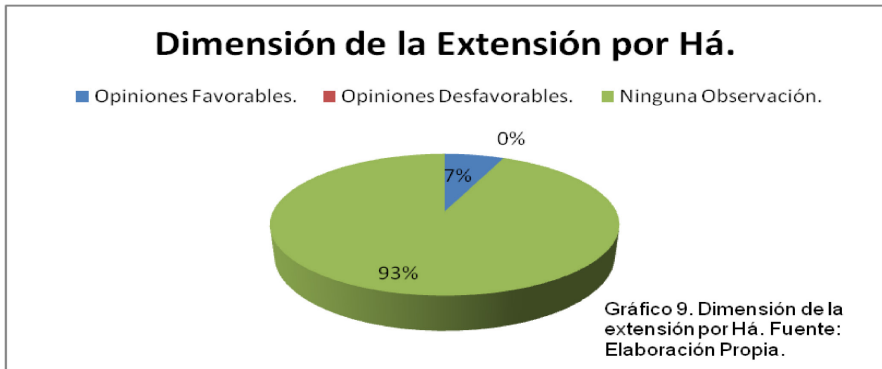


Figura 9. Dimensión de la Extensión por Há. Fuente: Elaboración Propia.

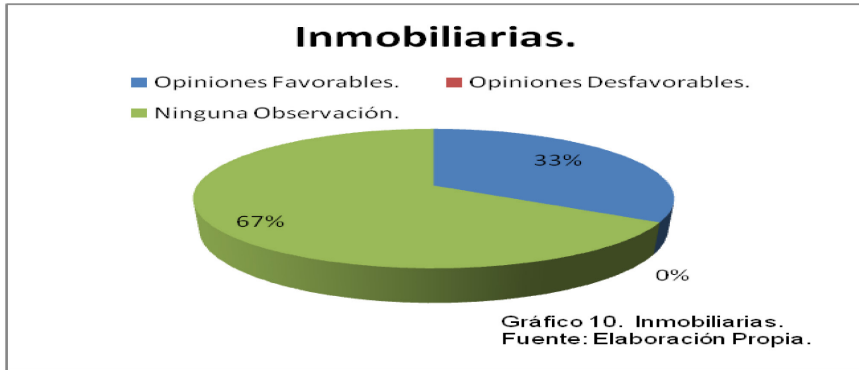


Figura 10. Inmobiliarias. Fuente: Elaboración Propia.



Figura 11. Índices de Precio al Consumidor Final. Fuente: Elaboración Propia.

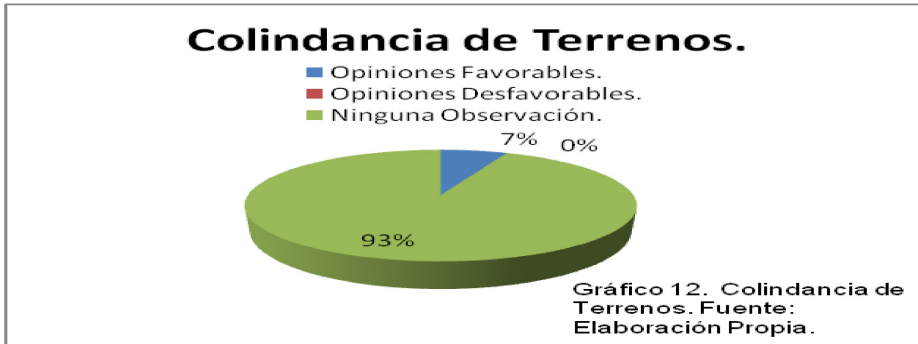


Figura 12. Colindancia de Terrenos. Fuente: elaboración Propia.

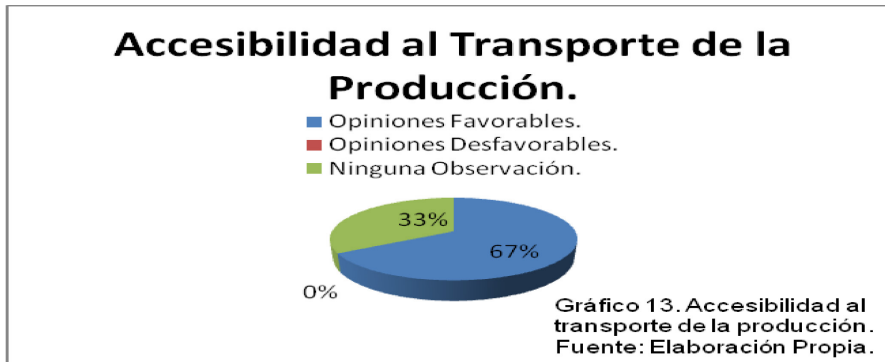


Figura 13. Accesibilidad al Transporte de la Producción. Fuente: Elaboración Propia.

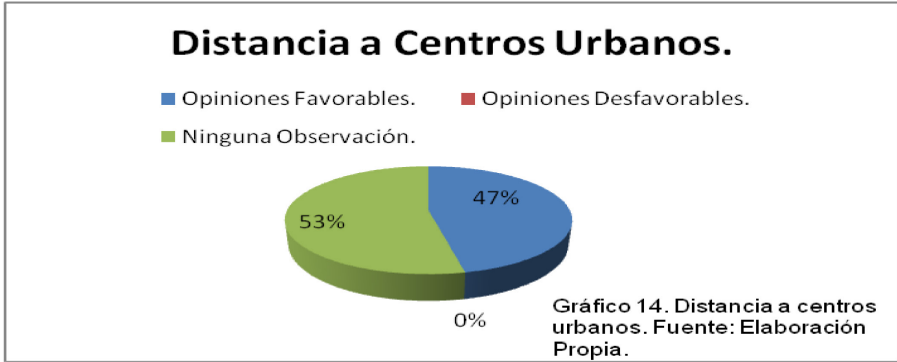


Figura 14. Distancia a Centros Urbanos. Fuente: Elaboración Propia.

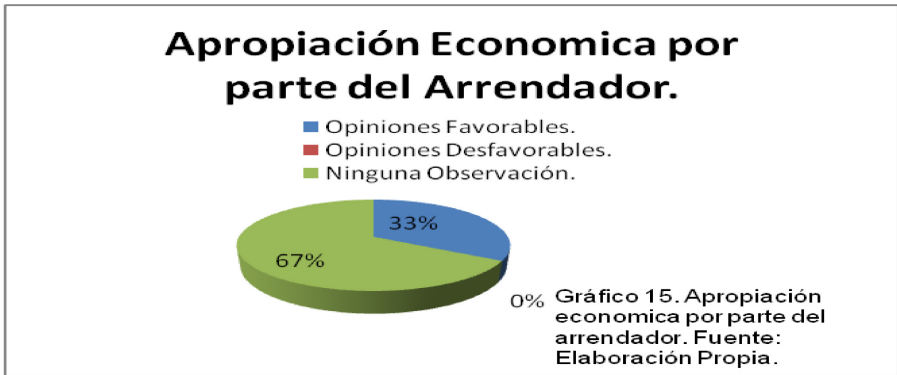


Figura 15. Apropiación Económica por parte del Arrendador. Fuente: Elaboración Propia.

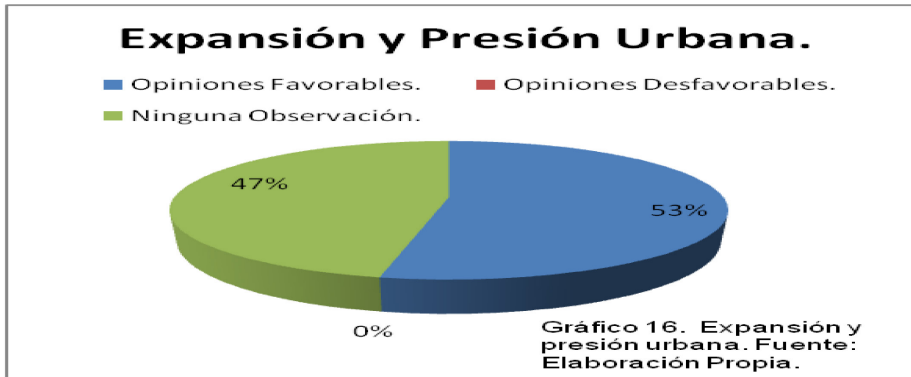


Figura 16. Expansión y Presión Urbana. Fuente: Elaboración Propia.

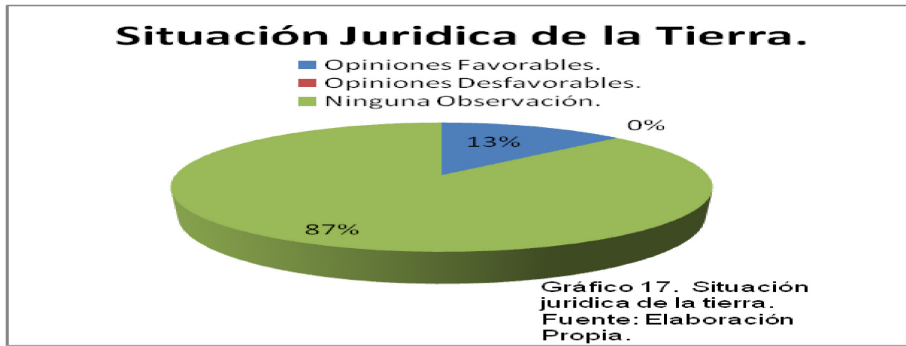


Figura 17. Situación Jurídica de la Tierra. Fuente: Elaboración Propia.

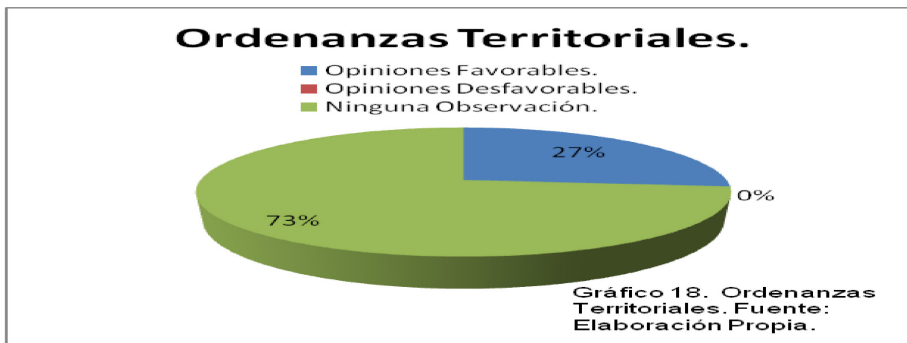


Figura 18. Ordenanzas Territoriales. Fuente: Elaboración Propia.

Con la obtención de estos resultados, en primera medida se fueron descartando variables, las cuales no revestían de importancia a los entrevistados, en muchos casos como se puede observar, los entrevistados no realizaron ningún aporte o observación a dichos ítems, ya que para ellos no tenían significancia la variable consultada con el valor de la tierra ni de los arrendamientos rurales. Asimismo mediante las entrevistas, se identificó la importancia de dos variables más, las cuales revestían de importancia para los técnicos. (Entrevistas de Técnicos completas Anexo 2).

De los diagramas de torta podemos ver reflejado que las variables de mayor importancia para los técnicos entrevistados fueron:

- ✓ Especulación del Valor de la Tierra.
- ✓ Ubicación dentro o fuera de la frontera productiva.
- ✓ Accesibilidad al transporte de la producción.
- ✓ Distancia a centros urbanos.
- ✓ Expansión y presión urbana.
- ✓ Ordenanzas territoriales.
- ✓ Inmobiliarias.

Dentro de las entrevistas realizadas a los técnicos y como lo vimos reflejado en las gráficas, la calidad de la tierra no es un factor de importancia para tener en cuenta en el valor de la tierra ni de los arrendamientos rurales, ya que este no se modifica en las diferentes zonas de producción del partido, en vista de la utilización de los invernáculos, todo esto mencionado por algunos técnicos. Sin embargo nos pareció pertinente incluirlo, para ser discutido con las entrevistas realizadas a los productores y ver si con esto veíamos o encontrábamos diferencias en torno a esta variable.

En la Figura 19 identificamos las principales variables que generan la disparidad en el valor de los arrendamientos rurales en el Cinturón Hortícola Platense, de aquí en más (CHP).

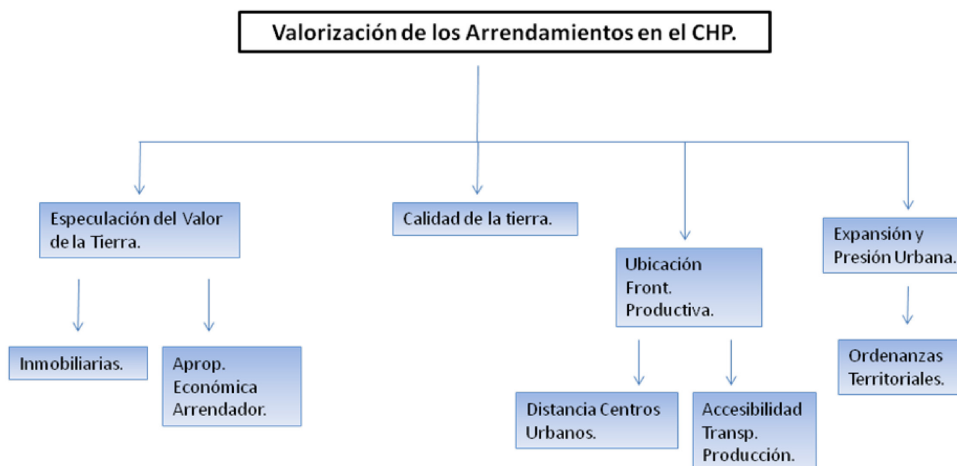


Figura 19. Valorización de la Tierra en el CHP. Fuente: Elaboración Propia (Merchán, 2015).

Con la obtención de estas variables, como herramienta y producto principal para utilizar en las entrevistas de los productores (Anexo 3), discutiremos cada una de ellas, desde el aporte de los técnicos y productores entrevistados, para contraponerlas con el aporte teórico desarrollado anteriormente, con esto se lograra determinar la importancia de cada una de ellas en el valor y la disparidad de los arrendamientos rurales en el CHP. A continuación iniciaremos con la discusión de cada una de estas variables.

▪ **Calidad de la Tierra.**

Como primer variable a analizar, entra en consideración la calidad de la tierra, este aspecto no fue tenido en cuenta por los técnicos entrevistados, ya que no

tenía significancia dentro de la producción ya que la tecnología del invernáculo, permitía en la región poder realizar producciones en cualquier tipo de suelo. Lo interesante de esta variable pasa por las consideraciones que tuvieron los productores entrevistados, ya que para ellos es de primordial consideración el factor de la calidad de la tierra a la hora de iniciar la producción en cualquier zona del cinturón hortícola. Apoyado esto por algunos autores como García 2010 el cual destaca que las producciones hortícolas realizadas en la región de La Plata, se llevan a cabo dentro de una zona geográfica donde predomina la llanura y en algunos sectores hay presencia de microrelieves, donde los suelos cercanos al río de La Plata poseen estructuras, pH y contenido de materia orgánica acordes para la producción de hortalizas. En vista de estas consideraciones supondríamos que el cordón hortícola de La Plata es apto para realizar la actividad hortícola, pero al analizar lo dicho en las entrevistas por los productores vemos que al ser un polo hortícola donde su tierra ha sido explotada durante tantos años con un mal manejo en el uso eficiente del suelo, en muchos casos la tierra a perdido sus propiedades físicas y químicas y no es tan fácil realizar la producción de hortalizas. Así lo demuestran las respuestas de los productores quienes creen que el trabajar una tierra “virgen” o que no haya sido cultivada les genera mayor confianza a la hora de iniciar sus producciones que otra que lleve mucho tiempo de trabajo.

Aquí se rescatan algunas de las consideraciones más importantes de los productores acerca de la importancia de la calidad de la tierra.

D: “Claro, que sea virgen la tierra porque eso mayormente trae más beneficios, porque si la tierra es trabajada, si está mucho tiempo trabajada ya no funciona bien”.

J.G: “Si, eso. La tierra que fue trabajada muchos años ya no da la misma verdura, hay campos que ves ahí que tienen tierras que están descansadas, pero hay tierras que están demasiado trabajadas y tienen muchos bichos, yo saco linda verdura acá”.

L: “Lo principal es que no sea una tierra desgastada, es decir, que no sea una tierra vieja, que no se haya utilizado mucho tiempo. Otro sería la altura, que no sea ni tal alta –porque no llega el agua- ni tan baja porque se inunda todo con una pequeña lluvia; que sea una tierra fértil más que todo eso. Donde yo vivo, ahí me quedaría, si tuviera la posibilidad de comprarme un pedazo de tierra ahí me quedaría”.

S: “Esa es la otra opción, si te vas a una tierra ya usada tenés que observar qué es lo que hacían antes y a qué te vas a dedicar, hay gente que ya dejó la quinta porque la tierra no daba más y después caes vos y

querés plantar lo mismo y terminas fracasando. La tierra que hizo verdura no da para más verduras y tiene que pasar a otras hortalizas como el tomate o el pimiento”.

S.O: “Que sea una tierra virgen, que no se haya trabajado, que sea tierra buena, tierra negra, si usted alquila y la tierra es greda no sale nada de producción, usted lo planta y todo se amarilla”.

Otros autores como (Schönhaut, 1999) Gracia *et al.* (2004) sostienen que la calidad de la tierra y su potencial son determinantes en la valorización de la tierra. Ballesteros (1979) menciona que las diferencias de calidad del factor tierra provocan una valorización o no de los predios de producción. Ortuño, et al (2007) y Agnelli (2011) consideran que el factor principal de las valorizaciones repercute directamente con la calidad edáfica del suelo. Afirmaciones que en el Cinturón Hortícola de La Plata por lo expuesto anteriormente no ocurre.

Desde el punto de vista de la valorización de los arrendamientos rurales estas fueron algunas de las pocas consideraciones hechas por los técnicos para definir la importancia de esta variable en algunos sectores de producción del CHP y su influencia en la variación del valor de los arrendamientos en las diferentes zonas de producción.

CI: “En cuanto a la calidad de tierra te diría que Gorina tiene mucha mejor calidad de tierra que Olmos, Abasto tiene en algunos sectores mejor calidad de tierra que Olmos”.

FP: “La calidad del suelo es algo que se tiene que tener en cuenta. Muchos de los que vienen tienen un grado de conocimiento básico como para poder valorar el factor suelo, y en general, sin tener ningún dato, que es factible que pase va a depender mucho de la calidad que tenga. El que recién arranca si el invernadero tiene techo mejor. El que ya empezó con un posicionamiento tal vez pueda valorar un poco mejor y está dispuesto a pagar un poco más por tierra”.

HH: “De cualquier modo hay buena tierra, porque estamos en la zona de lo que se llama la Pampa Húmeda, que es la tierra más fértil que hay en el país. Toda la provincia de Buenos Aires que es la Pampa Húmeda, la tierra es fértil de por sí, pero como bien dices al trabajar en invernáculo, ya la tecnificación permite un rendimiento independiente de lo que vos decís, de la calidad de la tierra”.

SS: “Originalmente cuando empecé a laburar las quintas más grandes por una cuestión de lejanía estaban en la zona de Arana y eran las quintas con

mejor suelo y más profundos y eso equiparaba a veces los valores si bien estaban más retirados, pero equiparaba los valores con la zona esta (Olmos)".

Ahora bien, para otros técnicos de la zona esta variable carecía de importancia en la valorización de la tierra y los arrendamientos rurales, entre sus respuestas tenemos las siguientes consideraciones:

CP: "Nada que ver, hay gente que alquila, como lo llamamos acá, horno de ladrillo, suelo que fue decapitado para hacer ladrillo para una ladrillera por ejemplo, y ahí vos podés producir hortalizas, verduras de hoja, después obviamente que vas a tener problemas".

GF: "No, porque en definitiva el invernáculo, ellos lo abonan todos los meses. Por supuesto también que hay lugares donde ellos dicen que hay unas tierras por Etcheverry que son vírgenes que nunca se cultivaron, entonces es súper atractivo, que nunca tuvieron invernáculo, ellos se dan cuenta que esas tierras están cansadas, súper infectada, te das cuenta más allá de que el invernáculo que ellos abonen, que esterilicen el suelo que es bastante lejano de lo que sería un suelo natural, tiene cierta apreciación por la tierra, pero en definitiva no es lo que les da el valor a la tierra".

MCM: "Yo creo que dejó de ser importante en el cinturón en general porque son tierras que están tan desgastadas para invernáculo.

OMQ: "No estamos en el mejor lugar (hablando del sistema suelo), pero como esta actividad es tan intensiva, siempre porque la calidad del suelo no era la más apta hay que hacer mejoramientos químicos o físicos. Todo lo que se maneja en materia orgánica a través de estiércoles de distinto tipo o fertilizantes químicos, fue una condición necesaria, entonces el valor de decir 'tengo una buena tierra' no está considerado como un determinante para un alquiler porque siempre hay que mejorarla de alguna manera, sea al aire libre o sea en un invernadero".

SC: "En esta zona la tierra no es tan overa, es decir, es bastante homogénea y no hay mucha influencia de calidades de tierra. Yo creo que no influye".

SD: "No de hecho en La Plata históricamente la tierra es mala, en Los Hornos la tierra se utilizaba para hacer ladrillos, por la 44 y más para 60 que era la zona de Los Hornos tiene que ver con eso, no es una cuestión de fertilidad".

Al tener en cuenta las diferentes posturas realizadas por los técnicos y los productores, en cuanto al análisis de esta variable, algunas cosas para

reflexionar son las siguientes; Para la mayoría de los técnicos el hecho de la llegada y posicionamiento del invernáculo en la zona permitió que se desarrollaran producciones sin necesidad de contar con suelos aptos para dicha tarea, o en algunos casos con aplicaciones e incorporaciones físicas se solventaría la deficiencia edáfica, razones por las cuales el factor de calidad física y química de los suelos no guardaría relación o influencia sobre el valor de la tierra y la valorización de los arrendamientos rurales. En otros casos algunos mencionan que en la zona se encuentran suelos de mejor calidad que otros y esto si conllevaría a la variación en los valores de alquiler. Y por ultimo no menos importante el aporte que hacen los productores al identificar que a pesar de que hoy en la zona el valor del alquiler no guarda relación con la fertilidad de los suelos, sigue siendo de vital importancia la calidad edáfica, valorizados por la cantidad de tiempo trabajados, si es una tierra que nunca ha sido cultivada, antigüedad en las producciones, sí su ubicación geográfica la hace una tierra alta o baja en cuanto al drenaje del agua, lo cual implícitamente valoriza la tierra y por ende el valor que puedan pagar los arrendatarios.

- **Especulación del Valor de la Tierra.**

Antes de entrar a discutir esta variable y las mencionadas anteriormente, mediante el siguiente Mapa-Figura 20, expondremos lo que se vive actualmente en el partido de La Plata y más específicamente en sus zonas de producción de hortalizas, con esto hacemos referencia a la disparidad en los valores de arrendamiento en cada localidad, razón por la cual se planteo la necesidad de este estudio.

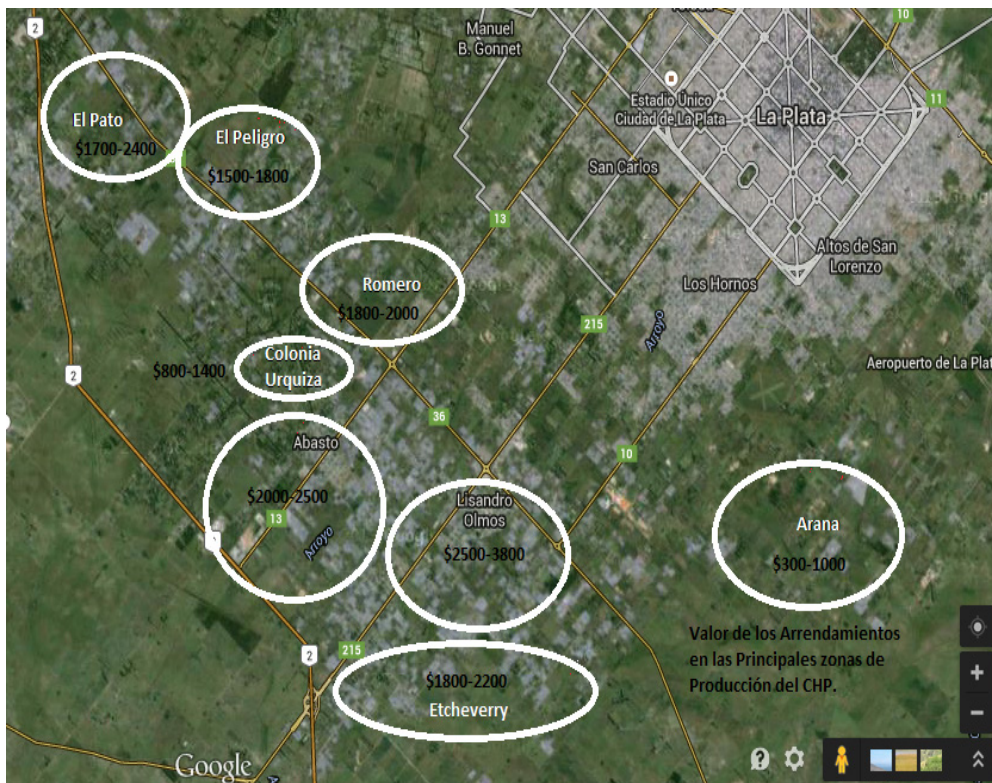


Figura 20. Valores de Arrendamiento en el CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).

Con la información obtenida de este mapa, queda reflejado las diferencias en los valores de arrendamiento en las zonas de producción. Por un lado la zona de Arana con valores muy bajos, la zona de Olmos, Abasto y Etcheverry con valores de consideración para una hectárea de producción y las restantes zonas con costos que siguen siendo altos para lo que implica la realización de esta actividad.

Ahora bien el hecho del alto valor de los arrendamientos en las diferentes zonas o áreas productivas, guarda relación y es influenciada con la especulación que se hace por estos predios, ya sea por el propietario de la tierra como por la inmobiliaria que alquila los terrenos. Se considera que el aumento en el valor de la tierra se debería a las expectativas de ganancia en la venta de la tierra que tienen los dueños de las mismas (Ballesteros, 1998). Con lo cual al especular con el valor de la tierra, se tiende a generar

especulación con los valores del arrendamiento, caso que se da notoriamente dentro de los partidos del Cinturón Hortícola Platense.

Otro aspecto a tener en cuenta y señalado por Ortuño (2007) es la expectativa de ganancia que el dueño espera obtener con la venta. Es decir, las expectativas de incremento del precio o de revalorización de la tierra. Dichas expectativas de plusvalía ejercen su influencia sobre los posibles vendedores. Si las expectativas de crecimiento del precio de la tierra son altas, el propietario no estará dispuesto a vender sus tierras, a la espera de obtener un precio mejor en un futuro próximo. Sin embargo, si las expectativas de crecimiento futuro del precio son bajas, el propietario estará dispuesto a vender sus tierras. Desde el punto de vista del comprador, un aumento en las expectativas de plusvalía provoca una mayor demanda de tierras y esto, a su vez, presiona el precio de la tierra al alza. De la misma manera, una disminución en las expectativas de plusvalía presiona la demanda y el precio en la misma dirección, a la baja. En referencia a lo que ocurre en el Partido de La Plata, dicha expectativa pasa por un alza en los precios del dólar, lo cual aumentaría el valor de la tierra y por ende le permitiría a los dueños de la tierra incrementar el valor de los arrendamientos.

Ballesteros (1979) va un poco más allá y nos da un aporte relacionado a las expectativas; Si se espera la realización de un plan estatal de riegos o de un plan de urbanismo, y si se espera que este plan afecte favorablemente a determinada finca, el precio de esta será mayor con respecto a las demás. En vista de las expectativas sobre planes de riego y urbanismo. En lo que concierne al partido de La Plata y sus zonas de producción relacionándolo con el ejemplo del autor las expectativas pasan por las modificaciones en el código de ordenamiento urbano para áreas rurales, con lo cual terrenos de producción pueden ser modificados para urbanizaciones, lo que les permitiría fraccionar sus tierras para generar mayor ganancia, cabe resaltar que hoy en día el COU permite fragmentar las tierras en un mínimo de cuatro hectáreas. Otro destino para estas tierras puede estar destinado a la política estatal de PROCREAR (Programa de Crédito Argentino), con lo cual los valores de venta se valorizarían e irán al alza.

A continuación se expresarán algunas de las ideas principales de los técnicos entrevistados en referencia a la especulación de la tierra en el CHP:

C.I: "Cuando sabes que va a seguir aumentando, especulan, no hay otra cosa. Como hay una incertidumbre política no se sabe que va a pasar entonces la gente tiene miedo de desprenderse, no importa que no lo use o que esté lleno de yuyos, lo dejan, hay tiempo y eso es la especulación".

CP: *“Si, si, pero digamos que es como parte del descontrol que hay en esta cuestión, si vale sesenta mil dólares la hectárea y el tipo tiene una opción de mercado, va aumentando los alquileres en función de la tierra. Por ejemplo la zona de peligro, toda la franja de la ruta N° 2 está habilitada para hacer barrios cerrados, obviamente el hombre sabe que si los productores de ahí desarman los invernaderos de ahí y se van, eso se va a transformar en una zona urbana”.*

EG: *“Primera cuestión que hay que ver es que hay una cuestión especulativa con el valor de la tierra. Digamos la Argentina en general y en la parte particular que ello ocurre es que en realidad la tierra se revaloriza porque hay inversiones en infraestructuras cuando crecen las ciudades pero estamos hablando del cordón periurbano por lo cual, el solo hecho de que yo tener un terreno en el periurbano con el transcurrir de los años ese terreno se va a valorizar, a medida que crece la ciudad, a medida que llegan los servicios, esa infraestructura que va a llegando a mi terreno, yo no pongo ni un peso por esa infraestructura y yo tengo un terreno ahí todos los años se revaloriza un poco más”. “Ahora ese valor de la tierra que se está mirando –el dueño- lo está mirando como una tierra urbana y que está especulando que esa tierra va a valer mucho más y la va a urbanizar”.*

GF: *“Ellos juegan, especulan, los propietarios terminan siendo las inmobiliarias, porque al fin y acabo todos alquilan por inmobiliarias”.*

MCM: *“Claro, especulan porque saben que está cara y no sólo vender cara sino lotear y vender aún más cara, hay que decir que también está ligado al PROCREAR, a un programa que es totalmente efectivo desde el Estado pero como no está regulada la tierra o su venta o cómo acceder a la tierra o qué es urbano, qué es periurbano, que es producción y qué no, es una política de Estado que termina favoreciendo a los más grandes o a las inmobiliarias”.*

Ineludiblemente los técnicos ven en la especulación de la tierra, un factor predominante en la valorización de los arrendamientos en la zona, ya sea por factores políticos, el descontrol en el valor inmobiliario lo que conlleva a que los dueños de la tierra quieran recibir mayores ganancias por sus lotes, ya que continuamente ven una revalorización ya sea por infraestructura o servicios que van adquiriendo estos terrenos. Y en la mayoría de los casos el esperar que su tierra se contemple como predio para construcción urbana lo cual les permitiría fraccionar sus tierras en terrenos más chicos, lo cual les genera mayor rentabilidad.

Siguiendo con las apreciaciones, esto consideran los productores en referencia a este factor:

Á.G: *“Loteada sí la vende porque le conviene a él”.*

M.F y S: *“A él le conviene lotearlo. Si, loteado más sale”.*

En algunos casos, los productores consideran que no es un mal negocio el seguir alquilando los terrenos, esto nos comentaba uno en las entrevistas.

S: *“Y no sé, los alquileres también si tenés 3 o 4 hectáreas, no es tan mal negocio”.*

En otros casos los dueños de la tierra no quieren vender la tierra y no tienen problema de alquilarla por más años.

D: *“Hasta el momento no me ha dicho nada, si querés te renuevo el contrato podés trabajar 7, 8 años más, no tengo ningún probablemente dijo”.*

J.G: *“Por el momento no, no quiere vender”.*

S.O: *“Porque creo que cobrando alquiler por ahí ganan más que vendiendo”.*

W.B: *“Antes de que vengamos a alquilar estaba en venta, había un cartel tirado, pero después se arrepintió”.*

Con los comentarios realizados por los productores de las zonas de producción es palpable el hecho de la especulación medida en el tiempo, con esto los dueños de la tierra pretenden valorizar sus terrenos para una venta con mayores réditos. Esta expectativa de valorización es tan alta en el tiempo, que de no estar apremiados por vender, prefieren arrendarlas y esperar un plazo mayor para venderlas. Aunque es de suponer que en algunos casos no todos piensen y tengan esta lógica, pero en la mayoría de los núcleos de producción es notorio este tipo de razonamiento por parte de los propietarios de la tierra.

▪ **Apropiación Económica del Arrendador.**

En este sentido, al conocer que mediante el paso del tiempo y la llegada de infraestructura y servicios, con los cuales los terrenos se valorizaran continuamente, el dueño de la tierra se enfrenta a la incógnita de conocer y encontrar que apropiación económica, pretenderá con el alquiler de sus terrenos y que le sea beneficiosa. Dentro de esas consideraciones algunos técnicos nos llevaron a conocer algunas más, las cuales expresaremos a continuación.

CP: *“La otra cuestión es por ejemplo un tipo que tiene tierra pelada, que no tiene invernadero, la empieza a alquilar, agarra la raviolera y divide, tiene ocho hectáreas y divide en ocho pedacitos de una hectárea, lo alquila, pero a medida que vos haces un invernadero te aumenta el alquiler, te dicen, ‘bueno ahora que vos pusiste un invernadero, vas a ganar más plata, por lo tanto me tenés que pagar más el alquiler’”.*

GF: *“La mayoría de los propietarios de las tierras son italianos, algún que otro portugués que las subdividieron y las alquilan algunos hasta siguen viviendo, la casa la siguen tendiendo ahí, la dividieron en cinco o seis y se la alquilan a bolivianos. Ellos saben que el primer año les cobran poco, entras con seiscientos pesos por hectárea, setecientos, mil ahora tal vez y una vez que pusieron los invernáculos saben que ya estas atado a eso, no va a sacar el invernáculo para irse a otro lado salvo que sea que tiene una oferta de tierra mucho mejor o que sea excesivo el precio del alquiler”.*

MCM: *“El dueño de la tierra está holgado, libre, en el sentido de que si la vende le saca mucho dinero, ya sea para lotear y ahí le sacaría mucha plata porque no es lo mismo venderla por lote que por hectárea, si puede venderla loteada es mejor, antes que vendérsela a un quintero aunque el quintero tenga la plata y por ende puede alquilarla mucho tiempo y ese productor además quiere estar ahí y si puede lo va a tratar de mantener. Es un tipo que seguro fue productor antes y que seguramente accedió a la tierra con un valor más económico”.*

SS: *“Lo que tiene que ver es el origen Del arrendatario, porque los gringos que pasaron por las misma situación son mucho más accesibles que el tipo que no tiene que ver con la actividad, pero eso tiene que ver porque acá en esta zona se llenó de arrendatarios, porque el tipo que era productor, que era gringo, si venia el paisano a alquilarle es probable que haya sido mediero de él, y se lo dejaba al paisano, como si hubiese venido un santiagueño u otro gringo se la deja a un gringo, lo que quiere el flaco es una continuidad con gente de confianza”.*

“El tipo ve que ellos hacen invernáculos y que van progresando y le aumenta, porque cuanto más hacen más le aumenta el alquiler, porque piensa que aquí está en su tierra le va bien y además se convierte en una clientela colectiva porque el flaco ya invirtió ahí, entonces le aumenta y al tipo no le queda otra que quedarse ahí porque si tiene que levantar todo e irse de ahí, es una actitud chota”.

Con las anteriores consideraciones queda claro que otra de las variables que analiza el propietario de la tierra, es el hecho de la inversión que realiza el arrendatario al entrar a su quinta a producir, ya que con invernaderos construidos es muy difícil que pueda negarse a pagar un alza en el valor de

los arrendamientos, ya que toda su inversión fue puesta en los invernaderos. Además de esto a pesar de que la norma establece que solo se pueden fraccionar los terrenos en hasta 4 hectáreas, lo que se visualiza en el sector es una atomización en la producción, dada en que los dueños de la tierra no subdividen si no que alquilan su tierra a cuatro productores diferentes y saltan la regla para satisfacer y lograr sus beneficios económicos.

Algo similar a los técnicos expresaron los productores cuando fueron preguntados por este factor.

L: "Para ser sincera, es porque los dueños quieren, además de eso, como suben tanto las cosas y sube el dólar y cuando sube el dólar ellos quieren ganar más y también porque la plata hoy en día no alcanza y mientras ellos más obtengan es mejor para ellos".

L: "Si porque el dueño quiere ganar más plata y hoy en día es raro que encuentres una tierra pagando barato y el dueño quiere ganar más y cuando más cerca de la ruta y cuando tengas acceso a más camiones más caro te va a salir".

S.O: "Lo que quieren los dueños de la tierra es alquilar para cobrar su alquiler, pero hay otros que ponen alquiler su tierras sin darse cuenta que engañan a la gente porque son tierras malas, mayormente uno como no conoce la tierra se va a meter y así tiene que estar hasta cumplir los 3 años de contrato".

Y: "Nosotros nos ponemos a pensar que el alquiler es muy caro, al principio cuando nosotros entramos ahí pagábamos 750 y ahora que nos subieron a 2500 es demasiado, si nosotros nos ponemos a pensar y averiguamos y vemos otro lugar nos cobran el doble de lo que nos están cobrando o nos vamos más centro del barrio que no se puede ni transitar y hay flores y nosotros ya pasamos por flores y no nos fue tan bien. A las flores las tenés que plantar esperar 6 meses y si te viene bien, bien, sino perdiste todas las flores que plantaste y no tenés nada y algunas veces nos quedamos '¿cómo pagamos el alquiler sino tenemos la ganancia de lo que perdimos?' tenían que estar prestándonos familiares".

Luego de ver lo expresado con los técnicos, los productores aportan factores similares a los expuestos anteriormente, en este caso ponen en discusión la variable relacionada a la fluctuación del dólar en la economía nacional y las implicaciones que trae consigo esta situación, y además ponen en consideración algunos factores que más adelante discutiremos como los son, la cercanía a la ruta y el acceso de transporte para la producción. Para finalizar el apartado relacionado a la especulación por el valor de la tierra,

terminaremos esta discusión con un actor primordial en la cadena de producción del territorio de producción hortícola Platense.

- **Inmobiliarias.**

Este era un factor que no se encontraba dentro del primer análisis que se realizó para definir las características que modificaban el valor de los alquileres en el CHP, pero dado que en las entrevistas era una variable de amplia consideración, establecimos mencionarla en función de lo que podría cambiar el monto de los valores en las diferentes zonas. Para comprender un poco más, veremos lo que expusieron los técnicos entrevistados ante es actor:

EG: “Vos haces contrato que se llama arrendamiento pero que en muchos de ellos por no decir la totalidad no complementa lo que dice la Ley de Arrendamiento y aparcería rural de la Argentina; entonces estamos hablando de una figura que le llaman de arrendamiento pero que en realidad no complementa lo que dice la ley, entre otras cosas el reajuste anual cuando no, cada seis meses del alquiler.

El contrato de arrendamiento es un acuerdo para que el productor en este caso arrendatario pueda hacer uso de la tierra, cuyo dueño de esta la cede a cambio de un monto de dinero pautado por ambas partes.

EG: “que se respeten los contratos, las inmobiliarias, todas las inmobiliarias, o la razón de ser de las inmobiliarias están en arar por una transacción que junta dos partes el arrendador y el arrendatario (el que compra y el que vende), entonces la inmobiliaria brinda un servicio, no hay una regulación sobre esa gente y obviamente en ese mercado desregulado donde vale todo, las inmobiliarias siempre están protegiendo la parte fuerte y no la débil, salvo excepciones, entonces es parte de ese sistema”.

La normativa legisla los contratos agrarios y los clasifica en “contratos de cambio” (arrendamiento) y “contratos asociativos” (aparcería). La definición de contrato de arrendamiento rural es aquél en el cual: “...una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de un predio, ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades y o pueblos, con destino a la explotación agropecuaria en cualquiera de sus obligaciones, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio en dinero” (García, 2012:16). De este concepto surgen distintos elementos que sirven para configurar el contrato de arrendamiento; predio ubicado fuera de la planta urbana de las ciudades o pueblos, concesión del uso y goce, destinado a la explotación agropecuaria y pago de un precio de dinero (Farroni, 2011). En los arrendamientos ubicados en la planta urbana se aplica el código civil y la ley de localizaciones urbanas. Además para regirse por la ley de arrendamientos rurales deben estar destinados a la explotación

agropecuaria, no bastando su ubicación fuera de la ciudad o pueblo (Blanco, 2008).

En las zonas de producción continuamente se viven dos condiciones que son imprescindibles de rescatar; una es el valor y la segunda su actualización. La primera debido a las tensiones que genera entre arrendatario y arrendador para definirlo y la segunda ya que luego de firmar el contrato el dueño de la tierra va a buscar la alternativa de actualizar el valor durante el transcurso del contrato.

Farroni (2011) y García (2012) hacen una comparación entre lo real y lo práctico en base a la legislación que se le da al arrendamiento. Como primera medida la ley muestra que el precio del arrendamiento debe tratarse de un monto de dinero que desde el primer momento quedara fijo. Pero lo que sostienen los autores es que existen diferentes problemas en base a esto. El número uno es que no hay un valor tope que regule el estado, dos el poder de negociación que tiene cada uno, la duración de los contratos de arrendamiento y la actualización de los valores del arrendamiento que en muchos casos va ajustada a la inflación del país.

Dadas estas condiciones surge un agravante más dentro de estas situaciones y es el hecho en el cual en las zonas de producción no existe un valor de mercado real por las tierras, y por ende el valor del arrendamiento se convierte en una cifra especulativa como lo es el valor de la tierra. Un ejemplo para esta afirmación yace de un comentario de una de las inmobiliarias más grandes del sector Gran La Plata, (Sin audio por petición del entrevistado). Donde plantea que los dueños de la tierra vienen con un precio de alquiler en su razonamiento y luego ellos lo tienen que ajustar a diferentes variables; citaban el ejemplo de cuanto cobrar por una ha de tierra en Abasto, el dueño de la tierra planteaba que su tierra valía US 80.000 Dólares y quería ganar \$ 4.000 pesos la ha, es decir \$48.000 pesos al año, a lo cual la inmobiliaria nos explicaba que lo que se hace es bajar el valor a \$2.500 pesos por ha, \$30.000 al año y luego en el contrato realizar actualizaciones año a año, o bien definir un precio total por los tres años de contrato y hacer actualizaciones de un 30%, con lo cual en el segundo año pagaría \$3.250 y al tercero los \$ 4.000 pesos que el Arrendatario quería ganar al momento de poner en alquiler sus terrenos. Si sumamos los \$30.000 del primer año de contrato más los \$39.000 y los \$ 48.000 del último año nos daría un total de \$117.000 por un contrato de alquiler de tres años, suma no desagradable para un arrendatario que estima que su tierra vale \$800.000. Con este sencillo ejemplo vemos en primera medida la altísima apropiación económica que pretende el dueño de la tierra,

el bajo poder de negociación que tienen los productores en una lucha desigual, ya que quien regula entre productor y arrendador, siempre estará a favor de uno, convirtiéndose en un actor más de especulación por los valores de la tierra ya sea para compra o arrendamiento. El principal problema hoy día del sector es la poca regulación o casi nula de los valores de mercado, ya que como queda expuesto lo que predomina son los valores especulativos, tanto de los dueños de la tierra como de las inmobiliarias.

Siguiendo con algunas apreciaciones más de técnicos veremos otros que internalizan aún más el tema de los contratos de arrendamiento y la atomización en el sector dada por la búsqueda de subdividir las parcelas para arrendarlas a más cantidad de productores para recibir una mayor ganancia.

HH: *“En la zona hortícola son muchos negocios que se hacen particulares. Están los terrenos, los propietarios que alquilan a los quinteros y son incluso contratos que nosotros tenemos enfocada una tarea de empezar a revisarlos, porque no aparecen contactos, incluso muchos no tienen ni la partida catastral. Como se atomizan, por ejemplo uno tiene 10 hectáreas y vienen 10 personas a alquilar una hectárea y se la alquilan, pero no dicen “no, yo tengo diez hectáreas voy a alquilar 4, 4 y 2, nada más. No, más chico no puedo”. Y eso por ahí se sub alquila, por eso ha generado también un problema y una anarquía si se quiere, en esa negociación del arrendamiento de la tierra. Lo que pasa es que lamentablemente si bien hubo años en que, que se yo la última década pasada nos vino la inflación hacia la baja, en el último año sobre todo, de enero para acá con la última devaluación los valores empezaron a aumentar.*

Y en la zona más cercana al casco, incluso en la zona que estamos hablando de 44 y 520 ha aparecido un tema ahora que son el plan de vivienda del ANSES, del Banco Hipotecario para dar créditos para viviendas”.

MCM: *“Especulan de alguna manera además de buscar su lucro personal, cuando más urbanizado todo más lucro para el sector inmobiliario, cuanto más loteado lo mismo; de hecho hay contratos de arrendamiento hortícolas que ni pasan por la inmobiliaria. Creo que las inmobiliarias están vinculadas a la política municipal para la presión inmobiliaria”.*

Luego de observar este panorama de las inmobiliarias, veremos lo expuesto por los productores en su concepción de la labor de las inmobiliarias en el sector productivo.

En primera medida tienen la referencia de que a la hora de negociar su poder es casi nulo, y no pueden exigir mucho para la baja en los precios.

Á.G: *"Se puede hablar, se puede negociar a la hora de renovar, aunque mucho no"*.

S: *"Hay comentario de que sí, es decir que vos cuando empezas pactas el precio -puedes decir 'yo puedo pagar esto porque recién estoy empezando'-, pero una vez que ya estás adentro no tenés margen de discusión, no podés discutir los precios, no podés negociar los alquileres directamente te dicen es tanto o te vas, que es casi lo mismo que estás diciendo vos, ya estás adentro, ya hiciste la inversión bécate lo que viene"*.

N: *"Según, vos vas trabajando la tierra y ven que estás produciendo un poco mejor, y sí te levantan bastante el precio"*.

D: *"Todo depende de cómo me hicieron el contrato, por ahí si me dice por dos años, o si los tipos me dicen cuando ya puse lo palos y todo eso a veces si se aprovechan. A nosotros a demás se nos hace más complicado porque ya tenemos todo ahí y para volver a arrancar es el doble de caro"*.

Otros sostienen que el valor es demasiado alto, en referencia a temporadas pasadas.

Á.G: *"Es muy caro, no es como antes que era más barato el alquiler"*.

D: *"Si, el alquiler a aumentado bastante"*.

J.G: *"Si ha subido, hace un año que renové el contrato, subió el doble yo pagaba barato, pagaba 800 pesos"*.

L: *"Si, porque tenés un camino, asfalto, tenés la posibilidad de estar más cerca de la ciudad y cuando más cerca estás de una ciudad o un poblado más caro vas a pagar a que te vayas al Peligro a la parte lejos. Ahí se paga mucho menos y no pueden cobrar más porque sino nadie quiere ir. Acá pagas un poco más caro, pero sí, entre más comodidades, más cerca tengas la ruta más caro vas a pagar"*.

N: *"Según, vos vas trabajando la tierra y ven que estás produciendo un poco mejor, y sí te levantan bastante el precio"*.

S: *"No, viste que por mes te van subiendo, en todo alquiler te ponen que a los 6 meses te tenés que sentar a charlar y ahí directamente va la inflación"*.

S: *"No pueden seguir aumentando tanto ¿cómo haces para pagar un alquiler de 2000 pesos' que es lo que están pagando, No podés poner a 30 pesos la lechuga porque no te rinde; vas a comprar remedios están carísimos, fertilizantes lo mismo al fin de cuentas se te termina dando vuelta la plata, 20 pesos o 10 pesos ya no sirven"*.

S: "Está claro que para ellos es un negocio, tiene un porcentaje por eso es que ellos le tiran un número a los dueños de la tierra diciéndole que esto vale tanto, porque de esa partes es de lo que ellos se quedan, pero puede haber dueños de la tierra que aspiran a más, pero los que dominan la cuestión es la inmobiliaria".

Con esta información se complementa lo que se venía sosteniendo en los apartados anteriores en referencia a la especulación de la tierra, los valores y la actualización en los alquileres, en los cuales prevalece la lógica de obtener las mayores ganancias posibles a costa de la producción que realice el arrendatario.

Para cerrar este tema nos detendremos en observar algunas de las respuestas ofrecidas por una inmobiliaria ubicada en el centro de la producción hortícola y la función que cumplen a la hora de crear y poner en marcha los contratos de arrendamiento.

En primera medida plantearon las zonas a las cuales los productores se acercan a buscar terrenos para la producción.

R.F: "La que tenga mejor acceso, la mayoría de lo que se busca es Colonia Urquiza, Estancia Chica y Ruta N°2. En Colonia Urquiza buscan más los que son japoneses para las flores. El boliviano busca más lo que es Etcheverry, Estancia Chica porque ellos también tienen una colectividad, tienen paisanos, tienen amigos, tienen conocidos por si les pasa algo están más cerca, son bastante solidarios".

En otros casos mencionaron el porqué Olmos dejó de ser una zona apetecida por los productores, aunque prevalezca una importante producción aun en esta zona.

R.F: "Lo que pasa es que Olmos está muy urbanizado, queda muy poco ahí, yendo de 192 a 52, quedan pocas quintas ahí; lo que es el radio de Olmos la mayoría ya fue urbanizado porque en Olmos se generó un centro comercial para Etcheverry, Abasto, en vez de ir a La Plata que hay más movimientos van a Olmos que tenés farmacias, almacenes, lo que busques".

R.F: "En Romero no queda muchas quintas está muy urbanizado, si salís desde 173 para el fondo que ya estás en Colonia Urquiza son los campos que quedan pero la mayoría están loteados por el tema de esta ley del PROCREAR que salió, muchas parcelas que no teníamos pensado subdividir las, ahora sí porque la Ley de PROCREAR te deja".

En cuanto a los valores de arrendamiento y el valor de la tierra de acuerdo al arrendamiento esto aportaron para algunas zonas de producción.

R.F: *“Sí varía, No sale lo mismo en El Peligro que en El Pato, está de novecientos a mil pesos la hectárea hoy y si hablamos de Estancia Chica podemos hablar de mil quinientos, que si sacas el cálculo por mes por hectárea”.*

R.F: *“Es directamente proporcional, una hectárea en Colonia Urquiza está 40 mil dólares y en Estancia Chica estás en treinta y cinco mil dólares y se paga mil quinientos pesos por mes de alquiler. Con las inversiones inmobiliarias hay poco margen de ganancia pero seguras; hay un calculo que hace cualquier economista de que la renta tiene que ser el 1% anual del valor de la tierra, más no lo podemos subir”*

En cuanto a que factores hacen que los valores de arrendamiento se valoricen, esto opinó al respecto.

R.F: *“Obviamente como todo, de acuerdo al acceso va bajando el precio, los servicios, no es lo mismo. Eso se ve todo el tiempo, hay una que tenemos en venta que serán fácil cinco kilómetros para adentro de runa N° 2 son diez hectáreas en cien mil dólares, nosotros tardamos casi 40 minutos en llegar”.*

Y por ultimo en cuanto al mercado de tierras en la zona y sus movimientos, si son constantes o no, esto respondió.

R.F: *“No, está bastante estático, no hay nada raro que te pueda sorprender, es permanente la entrada de bolivianos, la venta de tierras va directamente proporcionada con la economía, ahora con el tema del dólar la venta de tierras se frenó enormemente, el arrendamiento sigue normalmente, la venta está imposible, hablando de mil hectáreas son contadas con la manos la venta que otros colegas han llegado a hacer yo no he hecho ninguna. Tampoco se fomenta tanto la producción ni la inversión, ni te ayudan ni te respaldan diciendo que vos compras el campo y yo después te hago un crédito por tanta cantidad de plata o te aseguro que tu producción va a ser vendida, pero no te ponen trabas en el puerto, trabas acá, trabas allá. Lo que te sirve para ahorrar dinero es hacer edificio, lo sé por amigos míos que venden campos para hacer edificio”.*

Para cerrar este apartado es necesario rescatar algunas consideraciones que nos servirán para la explicación de los próximos factores de valorización de las zonas productivas, como lo son las menciones que se hacen en base a la cercanía y acceso a corredores productivos, la cercanía a sus paisanos, a

centros urbanos, por ende la valorización de los arrendamientos en quintas donde se tengan estas condiciones favorables. Además del inevitable avance Urbano de la mano con políticas públicas como el PROCREAR, con el cual se genera una competencia por espacio y usos de la tierra.

- **Ubicación dentro de la Frontera Productiva.**

Para determinar este factor como relevante a la hora de valorizar los terrenos y por ende el precio de los arrendamientos, pondremos en cuestión las principales zonas productivas de la región, para la cual dentro del estudio las hemos definido en tres núcleos productivos. Cada uno de los cuales ofrece diferentes variables comparativas entre si, en cuanto a la distancia a los mercados y la accesibilidad al transporte de la producción, temas que discutiremos más adelante. Por ahora mediante la Figura 21 observaremos los ejes de producción.

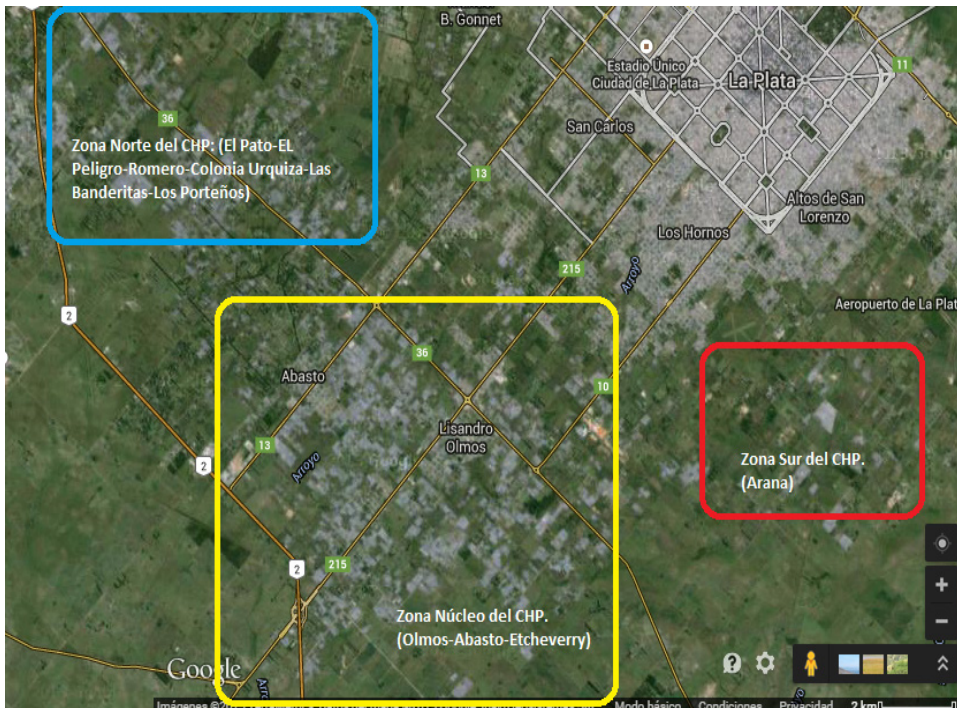


Figura 21. Núcleos productivos del CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).

Como observamos en el grafico se pueden identificar fácilmente los tres aglomerados productivos de la región, cada uno con sus propias características, entre las cuales podemos evidenciar la cercanía a centros

urbanos, o en otros casos su distancia de estos, el acceso a rutas y calle principales, la accesibilidad a la entrada y salida de camiones que vienen en busca de la producción.

Para autores como Caballer (1998) el valor de la tierra agrícola esta dado por diferentes cuestiones pero la principal estaría dado por la cercanía al centro urbano más próximo, en el caso de nuestro estudio la referencias serian las localidades de Olmos y Abasto quienes se encuentran más cercanas al ámbito urbano de la ciudad de La Plata.

Ahora veremos lo expresado por otros autores como (Schönhaut, 1999) Gracia *et al.* (2004) en referencia a los precios por unidad de superficie de tierra que difieren de acuerdo a varios factores, los cuales también cambian en el tiempo. Entre los factores clave que afecta el valor de la tierra para uso agrícola se encuentran: ubicación geográfica. Para Falcón Ruiz (2012) la valorización puede estar influenciada por tres factores de corrección por valorización entre los cuales tenemos: por accesibilidad a núcleos de población, por accesibilidad a centros de actividad económica y por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico

Con el aporte de los autores y lo visto en terrenos podemos distinguir algunas particularidades del sector y estos tres aglomerados, en primera medida el afianzamiento del núcleo productivo principal con las zonas de Olmos, Abasto y Etcheverry, las cuales se encuentran muy cerca a centros económicos y urbanos, caso tal el Barrio Olmos el cual cuenta con infraestructura de servicios, además de tener a disposición Bancos, Colegios, Tiendas de Mercado, Cercanía a Hospitales, Semillerías y Agroquímicas que surten a la mayor cantidad de productores de todas las zonas del CHP. Además de contar con las principales vías de comunicación hacia diferentes mercados en todo el conurbano Bonaerense. Razones por las cuales se podría suponer son los núcleos productivos que mayores cánones de arrendamiento pagan en el sector. La zona Norte es una zona que aunque cuenta con rutas principales para mercados, carece de cercanía a centros urbanos por lo tanto para la obtención de servicios siempre tienen que movilizarse ya sea a La Plata o bien al centro urbano más cercano en este caso Olmos. Igual caso pasa con la Zona sur, donde encontramos a Arana, un lugar alejado de estos centros urbanos donde se encuentran los principales servicios para realizar la producción, pero que en realidad se encuentra cerca de la ciudad, más específicamente del barrio de los Hornos, pero es un sitio donde no podrá acceder a semillerías y agroquímicas, como si en otros sectores que mencionamos anteriormente, además es un sector complicado para el acceso de camiones en busca de producción y donde se encuentra grandes

extensiones de tierra, las cuales realizan producciones a campo y con invernaderos, estas amplias extensiones podrían ser un factor que permita que en este aglomerado sea el sitio donde se pague menos valor por los arrendamientos rurales.

Ahora bien para los técnicos entrevistados el estar dentro o fuera de estos aglomerados productivos explicaría la variabilidad en el costo de los arrendamientos del CHP. Entre ellas tenemos la importancia de Olmos en la actividad hortícola y el porqué de ser el principal núcleo productivo.

C.I: “Prácticamente todo el casco urbano de Olmos –el urbano y el periurbano- tiene muy buenos caminos, está cerquita de la ruta N°2, de la Ruta N° 36, está cerquita de las principales entradas a La Plata -520, 44 y 66. Entonces Olmos es el centro neurálgico de la producción hortícola de La Plata.”

GF: “Valorización de Olmos. En parte creo que es porque ha avanzado mucho la urbanización, por el contacto que tiene la 44 con la ruta N°2, la ruta N°36 y tiene que ver la cuestión de la demanda de la tierra, las quintas que salen más caras son las que están más cerca de la 44 y hay mucha puja entre lo que es urbano”.

HH: “Por ejemplo la zona de Olmos, ellos tienen como salida la avenida 44, que es la que viene para el Mercado Central. O la ruta 36 que es la que los puede traer para La Plata o para los mercados del conurbano. Y ahí como los terrenos están muchos más urbanizados, ahí los terrenos todavía tienen algunos servicios que el Peligro por ejemplo no, y entonces son más caros por eso también”.

HH: “Además ellos tienen un tratamiento como de terreno rural pero en realidad es casi semi urbano, de hecho hay servicios que tienen los terrenos urbanos que es lo que se llama la tasa SUM, Servicios Urbanos Municipales, eso lo cobran los que tienen servicios, agua, iluminación y cloacas. Aunque cloacas la mayoría no tiene”.

HH: “Entonces todo eso también, la cantidad de servicios disponibles, las cercanías a los conglomerados urbanos más importantes, eso encarece también. Olmos tiene mucho, tiene bancos, tiene escuelas y tiene muchas actividades comerciales. Y tienen incluso servicio de venta de insumos, ya sea de herramientas como de agroquímicos. Y después una zona donde también tienen disparidad de valores es la ruta 36, la zona más que nada florícola y hortícola”.

NM: “Lo que es la zona de Olmos a diferencia de los demás es el tema del acceso y está la mayor densidad de productores que hay en la región, y después te alejas por caminos que no están muy buenos con accesos

bastantes complicados, tanto para ir a Etcheverry o para ir a Arana porque tenés que pasar una zona urbana o están muy mal los caminos”.

NM: “Sé que sobre ruta acá en Olmos se cobra un poco más caro que en Arana, en la 650 que tiene un acceso más complicado o entre Olmos o Etcheverry, en 220 se cobra más barato porque el acceso es terrible. Tener el acceso más cercano es otra cosa. El propietario aprovecha el acceso rápido para que salga todo rápido y el productor tiene también menos gastos para sacar su mercadería porque no la tiene que sacar en un tractor o acoplado porque están a 50, 100 o 200 metros del lugar de acceso, pasa bastante eso”.

SS: “El centro neurálgico de la comercialización es acá (Olmos), vos tenés la zona de Arana como zona de comercialización porque son productores grandes, que venden a supermercados y otra parte la venden por otro lado, son los que siempre tienen mercadería, muchos de los productores que están allá venden en el mercado”.

SD: “Tal, vez tenga que ver con una cuestión simbólica que signifique estar ahí, en Olmos no sé. Si van a la 520 para bajo estarían en una situación similar a la 44 con mucha salida y entrada y estas también en el medio del corazón hortícola”.

FP: “Eso en el sector está bueno, no es lo mismo estar a 20 km del asfalto, en todos lados pasa. A veces la ubicación del predio tiene un poco más de peso que la calidad de la tierra”.

SG: “Lo que pasa es que aquella zona (Olmos) ya tiene una estructura armada de todos los servicios, rutas, teléfonos calles mejoradas, hay algunas de tierras pero el 80% está mejorado (Romero donde queda Colonia Urquiza) hay toda una parte que bordea ruta N°36 y hay una salida que te lleva a Capital, como estructura para lo producción te diría que es casi ideal – es carísimo todo eso, no sólo el valor de la tierra sino también los servicios- esa zona va a seguir siendo para producción no corre el riesgo que corre una zona donde hay una semejante presión inmobiliaria como puede ser Olmos, aquello es Romero, Abasto que es agrícola y va a seguir siéndolo”.

MCM: “Exacto, si bien en Arana hay muchas casas quintas y se compran tierras para casas quintas, todavía no tiene esa presión fuerte que tiene Olmos o Abasto, yo creo que también está vinculado a los mercados; los mercados mejores pagos como el de Córdoba u otros lugares van a buscar a Olmos porque es muy accesible el tema de los caminos, la ruta y la verdura de la culata de camión en Olmos es más cara, está mejor paga que en otros lugares”.

Teniendo en cuenta esta amplia gama de apreciaciones podemos observar que lo primordial al estar dentro de una frontera productiva puede pasar por estar cerca a vías principales o el asfalto. Lo cual significaría como hemos venido acotando un fácil acceso a servicios como la compra de insumos, adquisición de alimentos, escuelas, etc. Además de esto tendría una significancia para el rápido y fácil acceso de los camiones a la compra de la producción para trasladarlos a los mercados de abastecimiento, con estas condiciones una quinta cercana al asfalto le posibilita a los camiones una entrada más rápida y fluida, y ya no se tendrían en cuentas variables como las climáticas y el estado de los accesos, lo cual elimina un obstáculo en la comercialización. En estos casos el camionero va a priorizar que su tarea se haga en el menor tiempo posible y que su vehículo no sufra ninguna avería en la recolección de las hortalizas, siempre optará por quintas cercanas al asfalto, lo cual genera que ciertas quintas tengan ventajas comparativas sobre otras que se encuentren más alejadas al asfalto. Esta ventaja además puede ser económica, lo cual se traduce en beneficios y por ende el dueño de la tierra entra en puja a través de los precios de arrendamiento.

Otro parámetro mencionado también por García (2012). Que entraría en discusión dentro de las fronteras productivas es la cercanía con otras quintas; Como se menciono anteriormente los camioneros van en búsqueda de la verdura de forma directa y rápida, por ende las tierras cercanas a quintas, también tendrán una ventaja económica. Si por el contrario estas quintas estuvieran alejadas una de las otras, el transportista optara por ir a una de ellas, en este caso la más cercana al asfalto, con lo cual de nuevo se genera una ventaja competitiva y económica, la cual el dueño de la tierra buscara apropiarse.

Un factor más explicaría las ventajas de estas fronteras y es la cercanía a los corredores productivos; García (2012) de nuevo propone la interacción entre las dos variables mencionadas anteriormente y se da cuando las quintas están ubicadas en ciertos corredores productivos, los cuales pueden ser rutas, calles, avenidas, todas asfaltadas por las cuales pasan los camiones que transportan la producción, estos corredores son de fácil acceso y salida rápida a los mercados de abastecimiento.

Por último tenemos la cercanía a los pueblos; aquí lo que podemos evidenciar es la preferencia de los productores, arrendatarios por estar cerca a los pueblos, pero no cerca a barrios, la concepción que tienen los productores acerca de los barrios va de la mano con temas relacionados a la inseguridad. En sentido contrario valorizan la cercanía con Pueblos como Olmos y Abasto, como lo venimos comentando gracias a los servicios que ofrecen, ya sea

administrativo, de esparcimiento, compra de alimentos, etc. Dadas las condiciones de trabajo del Horticultor Boliviano y sus extensas jornadas de trabajo, el estar cerca de estos pueblos les permite poder movilizarse fácilmente hacia estos lugares, ya sea en remis, colectivo o en muchos casos bicicleta.

En cuanto a estas apreciaciones los productores entrevistados, valorizan estas condiciones y ponen en juego otras a la hora de darle importancia a la posición geográfica de la quinta y lo expresaron de la siguiente manera:

Á.G: *“Que esté del lado de la ruta, que esté cerca de la escuela para los chicos, eso sería.”*

J.G: *“Si, se paga más porque está cerca de la ruta, igual he reclamado porque está muy adentro, y quedó ahí y me cobran igual”.*

D: *“Que esté cerca de la ruta, que tenga una buena entrada, que sea un lugar donde siempre circulen muchos camiones para poder hacer el negocio bien”.*

D: *“La mejor zona en la que me gustaría estar es en Etcheverry, Olmos, porque allá mayormente circulan más camiones que siempre vienen de lejos y dicen que se vende un poquito mejor la verdura”.*

S: *“Toda la zona de todo el cinturón hortícola no es para nada despreciable en tanto tenga las condiciones que yo te he dicho que tenga buen acceso y que esté cerca por lo menos de una escuela. No hay lugares malos ni lugares buenos como decirte Olmos es mejor que Abasto o mejor Etcheverry que Arana. Esta el lugar específico en el mismo lugar puede haber algunas como puede haber zonas muy buenas, altas donde se puede trabajar sin problemas”.*

S: *“Si, que tenga una escuelita, en eso se fija la gente porque quiere llevar a sus chicos a la escuela”.*

S.O: *“Si sobre la asfaltada está más el alquiler, estamos hablando de 2 mil pesos por hectárea”.*

S.D.M: *“Vivir cerca de la ruta y arreglar una sería lo mismo, que el Estado nos dé una mano con el arreglo de la ruta para que entre la movilidad, estaría bien, sin importar estar cerca de la ruta. La escuela sí por el estudio”.*

Y: *“Que estuviera cerca a la ruta para no darle sólo a un camión sino a varios. En nuestro caso no estamos cerca de la ruta, estamos en un barrio cerrado y nos sacan dos camiones, en cambio las personas que viven cerca de la ruta llevan 2,3,4,5 camiones y tienen precios variados, digamos*

que un camión la jaula de lechuga la pasa a 10, otro a 15 otro a 20. En cambio nosotros no podemos estar decidiendo 'bueno pásame a 15' si le decimos pásame a 15 es obvio que nos va a decir que no y después ¿Quién nos saca las verduras?, nadie".

Al tener en cuenta estas apreciaciones realizadas por los productores, mas las realizadas por los técnicos entrevistados, vemos la importancia que trae consigo el estar dentro de una frontera productiva, en este caso en los núcleos productivos del CHP y las ventajas que tiene sobre los otros el núcleo o aglomerado principal relacionado con las zonas de Olmos, Abasto y Etcheverry, gracias a la cercanía que ofrece en relación a los servicios y las avenidas principales y de fácil acceso para el transporte de la producción. Pero para continuar explicando estas relaciones de influencia sobre el valor de los arrendamientos en las diferentes zonas, entraremos a discutir dos variables que también explicarían las relaciones que tienen estos núcleos y las ventajas y desventajas que tienen entre sí.

- **Distancia a centros urbanos y accesibilidad al transporte de la Producción.**

Como hemos venido trabajando en los apartados anteriores, en este caso entraremos a discutir estas dos variables que a priori serian factores determinantes a la hora de la valorización de los arrendamientos rurales en las zonas de producción del CHP.

Ya hemos mencionado la importancia de que las quintas se encuentren cercanas a fronteras productivas y las ventajas que trae consigo la colindancia a estos centros de servicios, además de los beneficios económicos que pueden tener ciertas quintas sobre otras cuando se encuentran próximas a estos núcleos, de paso pusimos en evidencia que estas quintas pagarían un canon mayor de arrendamientos gracias a estos beneficios.

Ahora bien, con estas dos variables volveremos a discutir el precio de los arrendamientos rurales en las zonas de producción y veremos cómo se afecta este al estar más cerca de centros urbanos y tener una mayor facilidad al acceso del transporte de la producción con destino a mercados de abastecimiento.

En referencia a la distancia de las quintas con los centros urbanos y si esto guardaría relación con el valor de los alquileres estos aportes realizaron los técnicos entrevistados:

CP: *“Es una economía que para el que es peón, para el que está iniciando es re under sobrevivir en esas condiciones –como que si nosotros tuviéramos que sobrevivir en Camboya, pasar los primeros meses, es terrible porque los tipos están aislados-. A veces que se yo, supone Arana, una cosa es Arana que es sobre la 137, ahora te vas a la Colonia Urquiza te metes por ahí que hay algunas quintas muy grandes como Ibáñez, la gente que labura ahí está asilada, supone que una familia para ir al policlínico para atenderse, la sala de salud está al lado de la comisaría de Arana, para ir hasta ahí es como si nosotros cruzáramos el Sahara a pata, si querés podés ir en bicicleta, no tenés micro directo o tenés un micro por día; digamos que no hay ambulancia en la sala de salud, para sacar sangre te tenés que ir al policlínico, no sabes lo que es eso, para un tipo que no conoce La Plata, que la familia que no sabe a dónde queda todo eso, hay montones de cosas que si se articularan, viste, con salud, con trabajo social, hay mil cosas para hacer, para nosotros parece una taradés. Los dueños de las quintas no les interesa en absoluto, el desprecio que hay por la vida humana es total”.*

EG: *“Si, si porque cuando está más cerca del radio urbano, más vale, porque ahí es donde va creciendo la población y se expande sobre esos sitios urbanizables inmediatamente. Ahí tenés Secretaría de Transporte, tenés los servicios entonces tenés otra accesibilidad; esta gente que compra una hectárea y se va a vivir a un medio rural hoy tendrá algunas dificultades para salir del campo, ahora ellos consiguen más rápido que le arreglen las calles que un productor que no lo va a conseguir nunca. Pero digamos, tienen que hacer el camino inverso, van compran construyen y después tienen que pedir los servicios, agua, luz, y algún día llegarán las cloacas y el gas. Pero por ejemplo, esto pasa en la periferia, hoy el municipio te lleva el asfalto, te lleva el agua y no te lleva las cloacas, entonces el agua entra al barrio pero no sale.*

GF: *“Lo que le da el valor, el alto costo del alquiler tiene que ver más con la cercanía a los centros urbanos con esa puja, demanda que hay por la tierra de otros sectores sobre todo el urbano, eso es lo que le da el valor económico, no la calidad. Hay tierras que tienen excelente calidad pero están más alejadas”.*

HH: *“Eso lo determina también, eso también incluso hace el precio. Porque los caminos rurales convengamos que son muy pobres, son de tierra fundamentalmente y como no se ha atendido la problemática de la producción primaria, tampoco se le ha hecho camino., de hecho todavía faltan hacer no sé cuantos. Pero hay lo que se llama el presupuesto participativo que se están votando obras de infraestructura que mejoren y nivelen los caminos rurales, o sea aunque no sea pavimento, si un mejoramiento con calcarío y un mantenimiento con la motoniveladora, que*

le vayan pasando después de cada lluvia y ordenando como para que no se hagan pozos. Pero eso también determina el valor de la tierra, la accesibilidad”.

MCM: “Si bien el Peligro y El Pato hay agronomía y micros, hay escuelas, salas de salud, en Olmos tenés todo cerca, tenés acceso rápido a la 520 a la 36 al Melchor (que es el hospital), inmediatamente al centro de La Plata, es un radio que está accesible a todo, que conecta con todas las rutas, a La Plata y a Buenos Aires”.

RA: “Está el tema de los servicios, donde tenés todo, tenés asfalto, policía, negocios de agroquímicos, tenés salud, tenés todo en Olmos y en Arana no tenés nada y entonces por eso es la variación, incluso en Arana hasta la tierra puede llegar a ser mejor desde el punto de vista agronómico pero está lejos”.

Con estas apreciaciones podemos obtener un panorama acerca de los núcleos productivos que estamos contemplando en la región, estos aglomerados de producción tienden a tener diferencias, ya sea como bien lo hemos determinado por el valor de los alquileres, como por la oferta de servicios que tienen y que le son ofrecidas. Indudablemente el estar cercano a centros urbanos trae consigo ventajas comparativas entre los sectores, además de económicas. Sectores como Olmos, Abasto y Etcheverry, contemplados para nosotros como el núcleo principal de la producción en La Plata, son las zonas mayormente favorecidas por estar próximas a estos centros urbanos, donde como bien mencionábamos cuentan con servicios de primera necesidad que pueden satisfacer fácilmente ya que su acceso es rápido y de corta distancia. Caso contrario sufren los otros dos núcleos de producción, tanto el que denominamos de la zona Norte, donde encontramos a El Pato, El Peligro, Colonia Urquiza, Estancia Chica, etc., donde si bien ahí Semillerías y agroquímicas, además de tener transporte que le permitiría acercarse al núcleo central de la producción, no cuenta con, los mismos servicios que la zona principal, lo cual genera una desventaja comparativa y en muchos casos económica, ya que moverse hacia estos lugares demanda tiempo y en muchos casos dinero. Igual caso, sufre el núcleo Sur de Arana, el cual de la misma manera se encuentra retirado de los centros urbanos, y no tiene a la mano servicios de Transporte, Hospitales, Escuelas, Agroquímicas, Mercados de compra de alimentos cercano, es decir, se tienen que mover en muchos casos, a la zona de Los Hornos para poder conseguir este tipo de servicios. Bajo estas condiciones, vemos como la cercanía a centros urbanos se convierte en un condicionante a la hora de valorizar la tierra y los arrendamientos rurales, con lo cual quintas cercanas a estos centros de

servicios pagan mayor valor de arrendamiento, en cambio quintas alejadas a estos focos urbanos pagan menos valor, razón por la cual la zona de Olmos y Abasto son las que presentan mayores valores de arrendamiento y Arana la de menor valor. El dueño de la tierra y las inmobiliarias al ver este factor pueden tomar medidas y exigir mayores valores a quintas que tengan rápido acceso a los centros urbanos.

Para finalizar veremos los aportes que realizaron los productores dentro de este factor de influencia en el valor de los arrendamientos y las nuevas zona que ven viables para la producción, algunas de ellas más alejadas de los centros urbanos.

Para algunos, zonas como Arana, Poblet o Bavio se vuelven alternativas para producir, ya que los alquileres suelen ser más baratos y es accesible la compra de tierras.

D: "Porque son más baratos los alquileres, las tierras son más baratas para los que quieren comprar, que están un poco mejor y por eso se van para allá".

D: "Esa zona la verdad que no la conozco, si la conocería me vendría, pero ahora no la conozco (Arana) pero dicen que son muy buenas tierras, en Arana y todos esos lugares pero yo nunca fui para ahí".

M.F y S: "Si, allá es mejor, pero está muy a la izquierda ya (Arana)".

S: "Poblet, Bavio es cercano a los mercados ahí no tendría mucho lío para irme, habría que considerar los valores, pero ya hablando de Belgrano y otros lugares del interior es tentador pero tendría que pensar en el mercado local y ya no para trabajar para vender en los mercados del Gran Buenos Aires o el interior del país".

S: "Esa es una de las razones y otra es que son tierras que todavía no han sido usadas en esto y la gente es medio nómada, antes cuando acá había pocas quintas la gente que se dedicaba a las verduras la mayoría trabajaba por la zona del Peligro, El Pato y después todos se trasladaron para acá con el tema de la verdura, acá no trabajaban con verdura, en Abasto, Olmos no trabajaban con verdura chica, muy pocos. Después fue un boom se vinieron todos, ahora ya gastaron todo lo que tenían que gastar acá y se están pasando para allá, se fueron para Etcheverry, ahora se están yendo también a Poblet para esos lugares. Es medio nómada la cuestión por el deterioro del suelo".

S: "Yo creo que a esas tierras se las usó mucho con el tomate, el pimiento, pero creo que son buenas, sobre todo en Arana que hay zonas muy altas, no es que sea malo".

S: *“(Arana) Son más grandes, parcelas mucho más grandes y creo que la mayoría ahí son propietarios, pero de a poco algunos se están yendo, en un momento se consideraba lejos para lo que es esta zona núcleo a la que se le llama Olmos, Abasto, Etcheverry, ahora creo que se está viniendo mucha gente para ese lado, tanto como los que se han ido para Bavio”.*

Otros comentaron la nueva alternativa de producción ubicada en la ruta 6.

D: *“Está buena la ruta 6, pero hay que tener en qué moverse porque es un poquito lejos, pero si tenés en qué moverte o en qué traer la verdura yo creo que estaría muy bueno”.*

Con estas afirmaciones vemos como los productores en su lógica tienden a pensar en nuevos territorios para realizar su producción, se plantea la discusión de nuevas zonas, como los son la Ruta 6 y zonas que aunque para ellos son lejanas, tienden a verles ventajas en valores de arrendamientos y posibilidades de compra, aunque su desventaja principal es el acceso a servicios y la accesibilidad del transporte para que carguen la producción.

Tomando en cuenta este factor de acceso a transporte para la producción, discutiremos esta variable como influencia en la valorización de los arrendamientos rurales en las zonas de producción.

En este punto primero plantearémos lo expuesto por algunos de nuestros técnicos entrevistados, para luego desarrollar los planteos en cada una de las zonas o núcleos productivos.

CI: *“Te voy a dar un ejemplo, vos decís que hay distintos terrenos que valen más que menos, hasta la misma mercadería, no es lo mismo ir a comprar cien cajones de tomates a un productor al lado de la ruta y que te tengas que meter por esos mismo cien cajones a veinte kilómetros de tierra donde la mercadería es mejor, la tierra es mejor, entonces dicen pero esta mercadería no, y te responden bueno entonces metete veinte kilómetros para dentro, y te dicen bueno listo dámelos, entonces decís son veinte kilómetros de tierra y a este lo tengo acá al ladito junta todo y al mercado. Porque el camión puede romper el eje, una goma. Entonces date cuenta que los caminos y las cercanías a rutas es primordial en esta actividad”.*

CP: *“Hay como dos cosas, primero una cuestión de la cercanía a un asfalto, a la ruta. Los compradores esta lógica de la venta culata camión, hace que el que camión que viene a comprar que viene por ejemplo de Córdoba, de Rosario, de Mar del Plata, del sur, el tipo quiere en un lugar con asfalto poder hacer la carga y poder completar toda la mercadería que necesita, entonces prioriza comprarle a la gente que está más sobre la ruta*

N° 36, sobre la 44, ¿se entiende? también sobre la 520 si vos alquilas ahí, obviamente ahí el valor va a ser más alto porque está sobre la ruta, entonces el acceso a esos vendedores y compradores es directo”.

GF: “Si está cerca de la ruta, el camión va a pasar primero y después si necesita llenarlo o si no le queda otra alternativa a ir a tu quinta pero es la última que deja, y es verdad y también los castigan con el precio, por ahí la diferencia la hace el que tiene movilidad porque tiene aunque sea una camioneta con un acoplado y puede llevar su producción hasta la ruta y la pasa a buscar el camión pero esos son muy pocos. Igual está por lo menos en Olmos lo que yo conozco (Olmos Etcheverry y Abasto en las quintas que yo trabajo) las quintas están bastante a mano, después hay otra zona, unas quintas nuevas en las que estoy empezando a trabajar, que también para el lado de las transversales más importantes como la 197, la 503, la 200 y de 44 para el fondo 50, 60 ya ahí es un desastre, te cuesta mucho entrar caminando, a ese nivel”.

MCM: “Le queda a mano y Etcheverry y El Peligro le queda más a mano, sin embargo Olmos es muy bien paga y porque las quintas de Olmos están vinculadas a esa entrada que es todo asfalto la 197, la 203, la 208, la mayoría de las quintas están ubicadas en esas calles que hoy están asfaltadas y eso en El Peligro, en Etcheverry y en otros lugares no se ve, tienen una entrada principal tipo ruta pero después las quintas están sobre tierra”.

OMQ: “Si uno hiciera un análisis para acceder al transporte de la producción (visto como un productor) y dicen que están sobre el asfalto, entonces es un detalle importante porque entre estar al 600 metros (por decir) o mil metros de barro (cuando llueve) o de tierra o sobre el asfalto da una cierta seguridad de que todos los días se va a poder sacar la producción, igual se puede sacar pero con más dificultades y se llega a la ruta para poder entregar la producción, pero es un detalle importante si uno está interesado en llegar a una escuela o a un centro de salud o la seguridad o la luz eléctrica, entonces empiezan a ser elementos de valor; también hay gente que dice que se retira un poco porque no está dispuesta a pagar esos valores y con lo que consiguen se arreglan, hay mucha gente que está lejos de las vías de comunicación que son importantes y que están en zona deficiente, es un sacrificio para los chicos que tienen que ir a la escuela. Es decir, inevitablemente las comodidades o los accesos valorizan las cosas, lo mismo que el valor de la tierra en general”.

“Las quintas cercanas a las rutas, que tengan accesibilidad rápida a los centros de consumo, serían las que tienen un mayor poder de valorización en la zona del CHP”.

RA: “Si, eso ni hablar, al camionero o al fletero no le gusta meter el camión en el barro, no le gusta tener que ir a dos por hora, además el fletero quiere cargar e irse rápido y no quiere estar horas dando vueltas”.

Con lo expresado por nuestros entrevistados y por lo observado en el territorio de estudio, este es un factor determinante en la valorización de los arrendamientos rurales. Quintas que se encontraban cercanas a calles y rutas asfaltadas, presentaban los mayores valores en alquiler, mientras que quintas más alejadas, según la distancia a la ruta iba descendiendo sus valores de alquiler. Con esto podemos encontrar que los lugares donde se realiza la mayor valorización en la tierra y arrendamiento son en la zona núcleo (Olmos-Abasto-Etcheverry). Con la Figura 22 identificaremos las calles y rutas principales que generan este aumento en los alquileres de la región, favorecido en gran medida a su ubicación y la facilidad en la entrada y salida de camiones para el transporte de la producción.

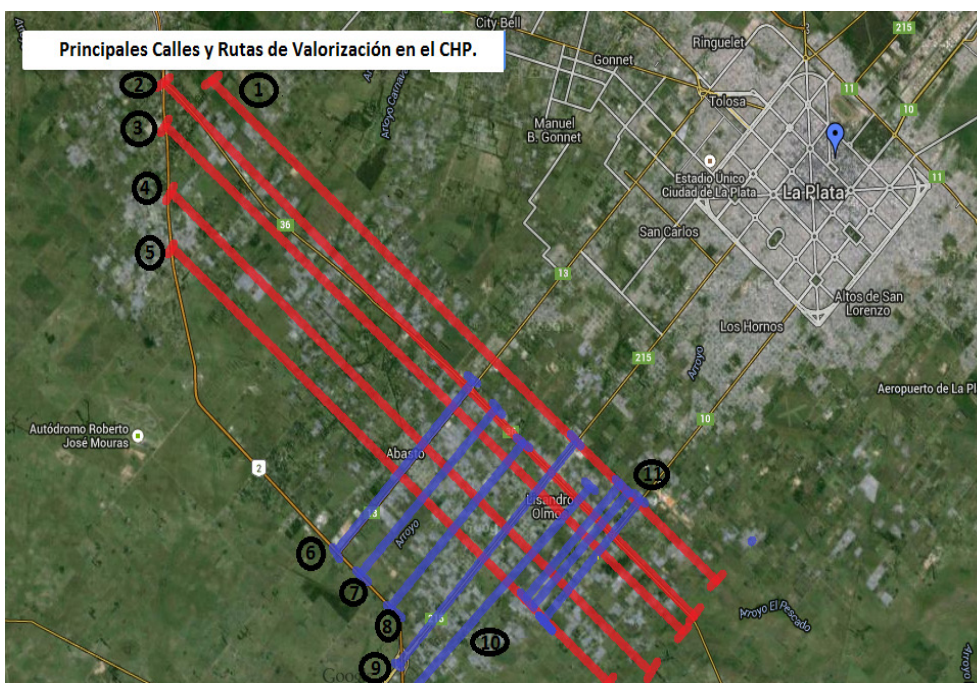


Figura 22. Principales Calles y Rutas de la producción en el CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).

Para dar una mejor ubicación daremos las calles y rutas según los puntos cardinales.

Sentido Noroeste-Sureste:

1. Ruta 36 desde el límite con Berazategui hasta la calle 90.
2. Calle 197 desde el límite con Berazategui hasta la calle 90.
3. Calle 173 desde el límite con Berazategui hasta la calle 90.
4. Calle 203 desde el límite con Berazategui hasta la calle 90.
5. Calle 208 desde el límite con Berazategui hasta la calle 90.

Sentido Noreste-Suroeste:

6. Calle 520, desde ruta 36 hasta ruta 2.
7. Calle 32, desde ruta 36 hasta ruta 2.
8. Calle 38 desde ruta 36 hasta ruta 2
9. Calle 44 desde 173 hasta ruta 2
10. 52 desde 185 hasta ruta 2 (Con la salvedad de lo urbanizado en Olmos).
11. 60-62 y 66 desde 173 hasta 208, y de 62 y 208 hasta Esquina negra de Etcheverry.

No solo las quintas cercanas a estas direcciones tienen ventajas comparativas frente a otras más alejadas, tienen un beneficio mayor ya que están cerca del asfalto y de centros urbanos principales que las abastecen de los servicios necesarios. Además de esto como veremos en lo expuesto por los productores, estas quintas cercanas a estas rutas y calles, reciben además un beneficio económico, ya que los camioneros pagan mejor la verdura a quintas cercanas al asfalto, mientras que a quintas alejadas o con un acceso inadecuado o difícil, la verdura le será pagada por un valor mucho menor. Cabe resaltar que estas ventajas que tienen unas sobre otras se ve reflejada también en el costo de alquiler de aquellas que tienen las calles y rutas más cercanas las cuales pagan montos más elevados. Además de otras zonas como Colonia Urquiza, Estancia Chica, y últimamente, Poblet. Se observa una caída en los precios de los valores de arrendamiento de las quintas que se encuentran alejadas de estos corredores.

El estar cerca de rutas, del asfalto también les permite a los transportistas cargar mucho más rápido la mercadería para ser llevada a los mercados de acopio, a continuación mencionaremos los principales mercados a los cuales va destinada la producción de hortalizas de la región de La Plata. La mayoría

de los camioneros siempre buscaran la forma de salir hacia los mercados ya sea por la Ruta 36, Ruta 2 y Calle 44.

- Mercado Central Bs As.
- Mercado Regional La Plata.
- Ferias distintos lugares Conurbano.
- La Matanza.
- Rosario.
- Escobar.
- 3 de Febrero.
- Pilar.
- Córdoba.
- Becar.
- San Martín.
- Varela.
- Morón.
- Bahía Blanca.

Para cerrar con la discusión del acceso al transporte de la producción veremos algunas de las respuestas de mejor consideración por parte de los productores, refiriéndose a este tema y su influencia en la valorización de los arrendamientos rurales.

Algunos tomaron como referencia la zona de Arana y opinaron lo siguiente:

Á.G: *“Es más barato el alquiler pero menos camiones van por mercadería allá. (Zona de Arana)”*.

Á.G: *“Muy pocos camiones entran, cuando llueve no va nadie”*.

S: *“Si, porque al tener la entrada muy al fondo por ahí el camionero no quiere entrar porque por ahí se le puede romper un eje o algo así y si no está bien hecho el camino es muy difícil de que entre”*.

Otros productores tomaron como medida de referencia el estar cerca del asfalto y por ende mayor facilidad de entrada y salida de Camiones.

D: *“Cuando se vende mucho, por ahí un camión viene como estás más cerca siempre entra, en cambio si estoy más lejos no”.*

L: *“Si, en eso también porque ahí tenés más posibilidades –mi padrastra ya tiene los camioneros que vienen hace años-, pero tenés más facilidad porque si no viene un camión, viene otro, cuando no se vende la verdura es porque no entra nadie, pero siempre entrar porque si le ofreces a un camionero que lo conociste hace cinco años atrás, lo puedes volver a llamar y él no tiene problema porque está a la mano”.*

J.G: *“Si el camión entra, lo bueno es que es directo y funciona el camino, por ahí cuando hay demasiado barro, pero no entran siempre. La 208 es imposible, el camino se tiene que secar. La 66 se sale, pero a veces le queda una vuelta porque tiene que ir a Olmos”.*

S.D.M: *“Si, si estás en una quinta muy adentro no te entra nadie a sacar la mercadería”.*

Alguno menciono las buenas condiciones de comercialización que viene presentando la zona de la ruta 6 y Etcheverry.

S: *“Van bastantes camiones, es un camino muy transitado para ir al central, al mercadito de Varela, van mucho” (Refiriéndose a la ruta 6).*

S: *“Cuando entras a Etcheverry, entras en el pueblito al lado de la escolita están y tienen gente y entran muchos camiones”.*

Por último algunos hicieron consideraciones referentes al bajo poder de negociación que tienen los productores, a la hora de comercializar su producción, y lo que ocurre cuando las quintas se encuentran alejadas del asfalto.

D: *“Si. El precio normalmente lo traen ellos, uno aquí si tiene la verdura si o si tiene que sacarla y si no la saca en ese momento se pasa y listo”.*

W.B: *“No sé si pagan, pero siempre entran más, si tenés una quinta en el fondo tenés que tener mucha verdura, pero aquí por 10 o 15 bultos entran porque es cerquita, pero al fondo no te van por 10 o 15 bultos”.*

Ineludiblemente parece contundente que la accesibilidad a transportar la verdura, guarda relación con la cercanía al asfalto y por ende valoriza estos terrenos, razón por la cual los arrendatarios intentarán apropiarse de una parte de estas ganancias, lo que conlleva al alza en los valores del arrendamiento en zonas próximas a las rutas y calles asfaltadas, las cuales les

permitirán a los camiones entrar y salir con facilidad de estas quintas. Como visualizamos en el mapa que expusimos anteriormente la zona núcleo es la que posee mejores ventajas en este sentido, ya que por su territorio cruzan las principales calles y rutas, las cuales en muchos de sus casos se encuentran asfaltadas o en condiciones para que los camiones puedan acceder fácilmente. La zona Norte también posee alguna ventaja y es el tener cerca a la Ruta 36 con lo cual las zonas de El Pato, El Peligro, Romero, Colonia Urquiza, Las Banderitas, Los porteños, pueden verse beneficiadas para la entrada y salida de camiones con facilidad, a pesar de que es una ruta rápida los camiones ven atractiva la zona ya que desde ahí pueden trasladarse a los diferentes mercados del conurbano. Razón contraria Vive la zona de Arana la cual se encuentra un poco más distanciada de la ruta 36 y sus accesos más cercanos son las calles 166 y 137. Dicha franja tiene algunas particularidades, ya que es la zona donde se encuentran mayor cantidad de productores poseedores de la tierra, es donde se encuentran quintas con superficie mayor a la de los otros núcleos productivos, la venta no se realiza a culata de camión, si no que en muchos casos va para grandes supermercados y en otros casos se encuentran productores que poseen vehículo para transportar la producción. Así con esto vemos las diferencias que tienen los núcleos productivos y como estas ventajas generan la valorización de los arrendamientos rurales en el CHP.

▪ **Expansión y Presión Urbana- (Ordenamiento Territorial).**

Como primera medida recordaremos que la producción hortícola que se realiza en La Plata es desarrollada en un espacio considerado como periurbano, el cual se refiere a la extensión continua de la ciudad y la absorción paulatina de los espacios rurales que la rodean, con esto vemos que este territorio se encuentra enmarcado dentro de un conflicto el cual radica en el avance urbano hacia dichas áreas. Desde un punto de vista económico, el “cinturón verde” cumple funciones de abastecimiento, alimentario a la población de la ciudad Platense (Di Pace, *et al* 2005). Ahora bien este Cinturón el cual rodea a la ciudad de La Plata y la abastece de alimentos, desde un punto de vista geográfico y en función de envolver a la urbe al parecer ya no estaría cumpliendo esta función, dadas las condiciones que vive hoy el partido Platense y su continuo avance urbano hacia posiciones periurbanas donde se desarrolla la producción. Hoy en día las zonas de producción no generan un cinturón que envuelva a la ciudad, actualmente en el territorio se observan tres núcleos de producción como lo hemos venido

expresando en el transcurso de la investigación. Con la Figura 23 explicaremos lo mencionado.

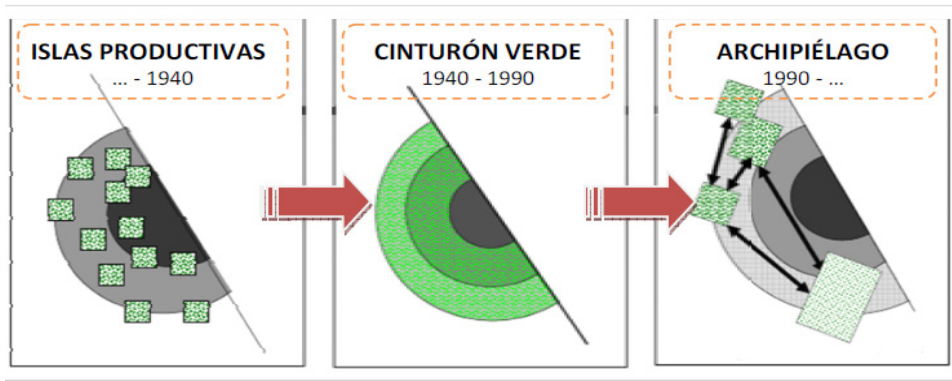


Figura 23. Transformación Territorial del CHP. Fuente: García, 2012.

En años anteriores a la denominación de los cinturones verdes y/o hortícolas, lo que se observaba en regiones como La Platense y Bonaerense eran islas productivas, es decir, espacios económicos/productivos aisladas-aislados y desarticuladas entre sí, que producían alimentos para abastecer a la población en un radio de influenciarse unas a otras, o bien a barrios con diferentes productos estacionales. Con esto y hacia los años venideros nació el término de Cinturones explicar brevemente como, donde las quintas rodeaban uniformemente los espacios periurbanos de las ciudades en un espacio continuo y las abastecían de alimentos, ya fuese para sus zonas urbanizadas, céntricas o periféricas, los cuales por su cercanía y su percibibilidad podían acceder de forma rápida a los mercados de la urbe. Estos cinturones en dichas épocas no sufrían la presión y avance urbano que en la actualidad se vive en el periurbano Platense. Este cinturón comienza a romperse en los años 90, producto básicamente del crecimiento cuanti y cualitativo de la producción en la zona Sur, lo que hacía no competitiva la zona O y N, optando estas últimas por especializarse en la comercialización de productos que compraban en la zona Sur. De esta manera se forma un archipiélago bonaerense (explicar por qué)

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Bajo estas consecuencias lo que se observa en la región Platense dado su avance hacia estos espacios productivos es una reconfiguración del territorio destinado a la producción de hortalizas, con lo cual queda reflejado tres archipiélagos productivos, tomamos esta definición de García 2012, ya que compartimos que dichos archipiélagos son zonas productivas concentradas y especializadas que se comunican entre sí y están cercanas unas con otras,

compartiendo un territorio más amplio, cumpliendo funciones de abastecimiento no solo para la Plata si no para todo el Conurbano Bonaerense.

Refiriéndonos al avance de la mancha urbana este ha sido constante en los últimos años, apoderándose de territorios cercanos a la ciudad, así como sectores donde se realiza la actividad hortícola, la siguiente Figura 24 muestra un poco este progreso de la ciudad hacia espacios periurbanos.



Figura 24. Expansión Urbana hacia el CHP. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).

Referencias: Las flechas azules corresponden a la distancia del área urbana de La Plata con el periurbano donde se desarrolla la producción hortícola, el tamaño de las mismas hace referencia a los lugares donde la presión es más notoria como en el caso de las flechas pequeñas y en las más grandes donde la presión aún no se hace notar, pero sería la franja hacia donde se ampliaría la ciudad.

Las flechas amarillas muestran el desplazamiento de la producción hortícola hacia regiones más apartadas del periurbano Platense, hacia lugares como la Ruta 2, Ruta 6.

Con esta Imagen podemos observar el corto espacio que actualmente tienen las áreas urbanas de la ciudad con las periurbanas donde se desarrolla la actividad hortícola Platense, especialmente las zonas oeste y norte donde

como marcan las flechas y espectros es limitado el espacio de contacto entre las dos franjas, la urbana y la de producción. Caso contrario sufre la zona Sur de Arana donde el espectro de alcance es mucho más amplio y no se ha dado un continuo avance hacia esta región. Aunque cabe hacer la aclaración que al presente esta zona tiende a ser atracción inmobiliaria por lo planes Procear (Programa de crédito Argentino), más adelante lo observaremos. En los últimos tiempos, el espacio agrícola situado en el periurbano de las ciudades presenta como principal amenaza la incipiente especulación de la tierra, en mayor medida las de propiedades sociales dadas por el estado, cuyo valor es mayor al de una producción que ahí se genere. Sin embargo, es de resaltar que este tipo de actividad agrícola subsistirá debido a la demanda de los mercados urbanos (Ramírez, 2003).

Los técnicos entrevistados mencionan algo similar a lo desarrollado anteriormente:

CP: “El avance urbano y la opción de la tierra como venta para vivienda ha levantado los valores, entonces uno puede hablar de cincuenta mil sesenta mil dólares una hectárea, juntar sesenta mil dólares con esta economía para un productor minifundista es mucho porque el tipo puede llegar a estar treinta años para juntar esa plata para comprar la tierra”.

FP: “Vos tenés un cinturón hortícola que empieza a competir con tierra urbana, sobre todo de la presión que hay al salirse de la ciudad básicamente pagadas por los sectores que tienen mayor valor económico para construir countries, esto, el otro y eso te va echando o desplazando por una cuestión económica –discutible- básicamente por una cuestión inmobiliaria.

Y esto aporta un productor en la discusión:

S: “Yo creo que eso no viene a consecuencia de la inundación, creo que ya viene de antes, acá mismo, al lado hay una quinta que la gente vive ahora hay, no vive porque son casas de fines de semana, compraron, era una quinta y le dieron apenas 3 meses para que saque todas sus cosas y se vaya al que estaba alquilando ahí, pero viene ocurriendo hace mucho tiempo en tanto que algunos dueños de la tierra le sirva alquilar, siguen alquilando, pero algunos ya se van tentando con el tema inmobiliario, de lotear y olvidarse porque saben que la venden y van a tener un buen ingreso. Si bien se desprenden de la propiedad de la tierra, tienen un capital para dedicarse a otra cosa”.

Los espacios rurales contiguos a la ciudad se van integrando al ámbito urbano en relación a los nuevos hábitos de vida y consumo. Estos territorios son en muchos casos diversificados e interdependientes, lo que genera distintas

formas de apropiación, situación que crea diferente clase de conflictos debido a las diversas lógicas productivas y sociales (Palacio et al, 2010).

Es vital también entender que el espacio rural también tiende a revalorizarse como un nuevo lugar de esparcimiento. Los ejes de circulación, la nueva infraestructura en antiguas chacras, avances en tecnología el crecimiento adquisitivo de la población posibilita el alejarse de las ciudades con mayor frecuencia (Craviotti, 2007). Ahora la creciente expansión de la marcha urbana hacia el espacio rural, el cual generalmente se dedicó a la producción y al abastecimiento diario de la ciudad va construyendo rápidamente un espacio de transición configurando un territorio en constante transformación. Donde la actividad agrícola sufre los efectos de una fuerte competencia por el uso del suelo y su ocupación adquiere un carácter primordial por la localización de industrias, emprendimientos inmobiliarios y actividades terciarias Maraschio, (2009).

Sin lugar a dudas las zonas periurbanas más comprometidas están ubicadas en la zona Oeste donde el avance urbano se hace notorio no solo con el acercamiento de urbanizaciones, sino también en el modo en que estos núcleos en sí, se fueron urbanizando, generando una competencia interna entre la urbanización y la producción, lo que valorizo los terrenos y los puso al nivel de los valores de la ciudad. Lo mismo ocurre y ocurrió con la zona Norte donde se vive una constante puja por terrenos para la creación de countries, lo cual se ve en los barrios de Los Porteños y Las Banderitas y ya se vivió en Gorina, lugar dedicado a la producción anteriormente y hoy día convertido en un apéndice más de la ciudad. Ahora bien estos cambios en el uso y la ocupación del suelo que por estos tiempos caracterizan al periurbano de La Plata, también conllevan hacia una modificación en los patrones de comportamiento de los actores sociales involucrados, entre los cuales tenemos a los agentes inmobiliarios, empresas y habitantes de las áreas que se encuentran en transformación, quienes por consiguiente adoptan diferentes estrategias de acuerdo a sus intereses y lógicas. Por un lado los que desarrollan actividades relacionadas al alquiler de sus terrenos intentando valorizarla mediante algún tipo de renta urbana. Y para los grupos con ingresos superiores la ocupación del espacio residencial estará mayormente caracterizada por el desarrollo y puesta en marcha de barrios cerrados y clubes de campo, lo que nos lleva a pensar que no solo hay cambios en el proceso de valorización del suelo, sino también de un nuevo modelo de producir, organizar y consumir la ciudad (Frediani, 2009). Estas respuestas podrían suponer el corrimiento de los núcleos productivos hacia zonas más alejadas de la ciudad, o zonas periféricas de otros partidos cercanos a la

región de La Plata como lo vimos en el gráfico con las flechas que apuntan hacia lugares más alejados de la producción. En la Figura 25 veremos dos zonas que últimamente están siendo empleadas para la producción de hortalizas, los cuales resaltan por mantener un valor bajo en los arrendamientos, lo cual ha favorecido que algunos productores decidan desplazarse hacia estas zonas. Pero por otro lado tienen la desventaja de estar retirados de los núcleos urbanos, los servicios y la comercialización se puede ver afectada por las distancias que tienen que recorrer los transportistas.

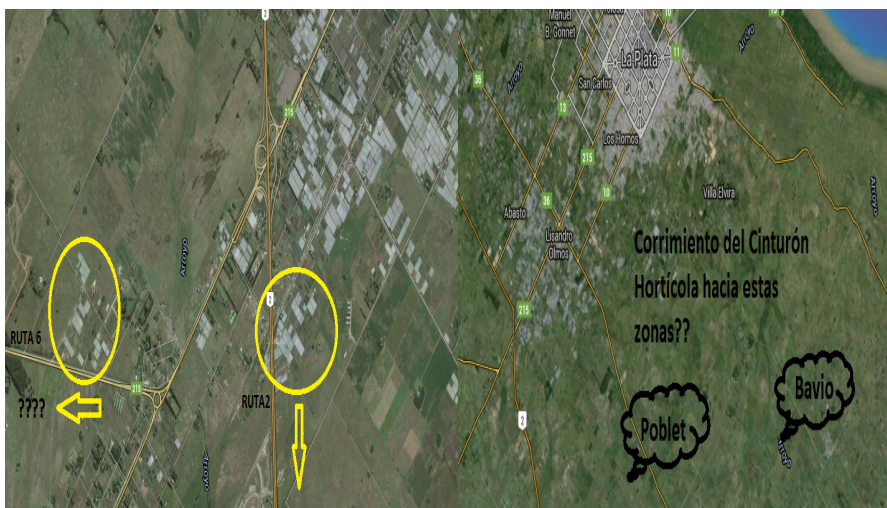


Figura 25. Corrimiento del CHP hacia nuevos territorios. Fuente: Google Maps. Elaboración Propia (Merchán, 2015).

Entre las nuevas zonas que actualmente se realizan producciones tenemos a la Ruta 6, donde desde hace un corto periodo han ido llegando productores e invernáculos a posicionarse en la zona, aunque son pocos los productores en comparación con otros núcleos, en este sobretodo se da el arribo gracias a la compra de tierra y el menor valor de los arrendamientos. Tomando en consideración la Ruta 2, de igual manera hay producción reducida y en esta zona lo que se percibe es continuo avance de barrios cerrados y countries, lo cual llevaría a que la producción que existe en esta zona desaparezca, cabe denotar que la ruta 2 por ordenanza es donde está permitido la creación de emprendimientos inmobiliarios. Ahora bien con el gráfico que contempla las zonas de Bavio y Poblet, lo que se observa es que son Partidos más apartados de la ciudad, que las rutas que mencionamos anteriormente, que no

cuentan con servicios como el núcleo principal de la producción hortícola de La Plata y que su acceso se hace más complicado para el transporte de la producción, además que no cuentan con transporte para moverse fácilmente a centros urbanos. A pesar de estas desventajas algunos productores ven en estas franjas ventajas como lo es el valor del arrendamiento y en algunos casos el menor valor de la tierra para compra, con lo cual arriesgan beneficios en busca de otros.

Alguno de nuestros entrevistados planteo la opción de General Belgrano como zona productora si se da un corrimiento en la producción Platense y algún pulmón verde dentro de las zonas productivas.

CP: "Pueden pasar dos cosas, una cosa es que se corra y un horizonte posible es General Belgrano por ejemplo. Vos te vas de la ruta dos para allá, que es muy probable porque ya hay productores en Bavio que producen hortalizas, entonces no sería descabellado pensar que la zona futura de producción está en General Belgrano o en otros lugares. General Belgrano es la zona que tiene buenos suelos, que se produce papa y producción hortícola, esa es una posibilidad. La otra posibilidad es que haya bolsones productivos, especies de una conformación más tipo parques hortícolas; como que lo urbano lo va rodeando, pero hay un núcleo que sobrevive, y ahí si volvemos a lo que te decía hoy empujado con un modelo agroecológico a la fuerza, porque sí o sí vas a tener que tener un modelo que sea compatible con barrios, con la ciudad rodeándote. Ese polo o ese parque rural hortícola van a tener que tener una serie de condiciones".

"Vos agarras por la ruta dos y queda un bolsón adentro entre la zona de Etcheverry, Olmos, El Pato, El Peligro, alguna zona que si se protege podría llegar a ser un pulmón verde".

Si entráramos en la discusión de porque el territorio productivo tuviese que trasladarse, indudablemente la respuesta estaría ligada al avance urbano hacia estas zonas y la creación de urbanizaciones ya sea de índole privado como social.

A continuación veremos la Figura 26 obtenida del Diario el Día, mediante una noticia publicada el 1 de Junio de 2015. Dicha publicación plantea las rezonificaciones de zonas rurales compradas por beneficiarios de los planes Procrear, donde la ciudad aumentara su superficie en 120 Manzanas (Diario El Día, 2015) más, distribuidas en las zonas de producción que venimos trabajando en esta investigación. Norte-Oeste y Sur. Con esta rezonificación se incorporaron 127 Há a la zona urbana de la ciudad, lo que representa 2100 terrenos para vivienda. A través de la ordenanza 11.094, sancionada a fines

de 2013, el Municipio procedió a rezonificar fracciones de tierras indivisas de la periferia para su loteo y venta a beneficiarios platenses del plan nacional Procrear que no hallaban terrenos al precio que estipula ese programa, de hasta 120 mil pesos. Con esto entraremos a discutir la problemática del ordenamiento territorial.

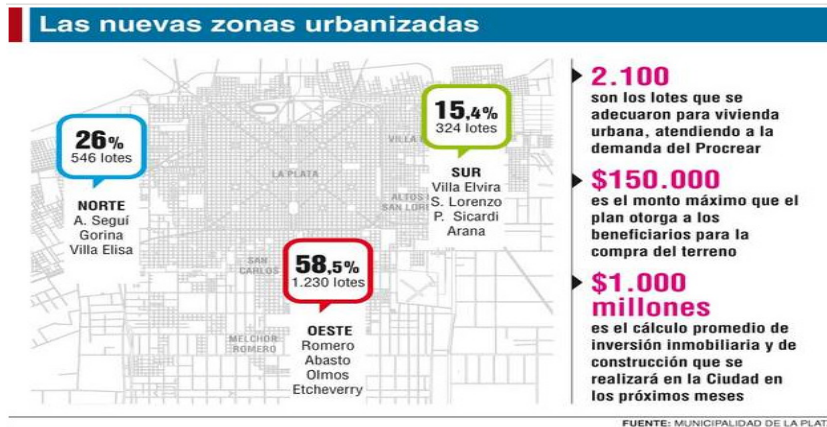


Figura 26. Nuevas Zonas Urbanizables en el partido de La Plata. Fuente: Diario el Día (2015).

En reflejo del anterior gráfico, podemos evidenciar el impacto que percibirá la zona núcleo de producción ubicada en el oeste de la ciudad, la cual es la que aporta la mayor cantidad de lotes a construir, con esto se incrementa aun más la competencia por el uso del suelo, por tanto los valores de la tierra incrementaran en función de la urbanización de la zona, con lo cual si hay productores que quieran permanecer en estas franjas productivas verán un incremento sustancial en el valor de los arrendamientos. Dicha zona es la que más ha sufrido con la urbanización de sus terrenos en los últimos años, lo que la ha convertido en la más costosa en toda la región Platense, tanto para construir casas como para realizar producción hortícola. Tal vez la zona menos afectada sea la norte, ya que los barrios mencionados para lotes no se realizan la misma producción que en la zona núcleo, o en algunos ni siquiera se realice. Lo que puede provocar es que franjas productivas cercanas a estos barrios se valoricen y por ende los valores de arrendamiento en zonas como Colonia Urquiza, Banderitas, Los Porteños, tiendan al alza.

Ahora bien, cuando exponíamos las alternativas de un corrimiento de la producción Hortícola, junto con el avance de la ciudad hacia los espacios periurbanos, una salida lógica podría ser el traslado de la producción hacia

Arana, pero en vista de lo que se presenta en el gráfico, se denota la gran influencia que adquirió dicho lugar para la creación de viviendas, con lo cual de nuevo la tierra entra en la puja de lo rural vs lo urbano, lo que lleva a valorizar la tierra y por ende el precio de los arrendamientos rurales. Dada estas connotaciones esta zona quedara urbanizada y el territorio de producción de nuevo pierde tierras para producir.

Si hacemos un recorrido en el tiempo la valorización de los suelos se ha dado paulatinamente en estas franjas. Ante el crecimiento de la demanda de barrios privados en otras zonas, los desarrolladores descubrieron el potencial de este sector del Sur para la instalación de nuevas urbanizaciones (Frediani, 2003). Los dueños de los campos no tardaron mucho en percatarse de los cambios, por lo cual los valores de las fracciones en los últimos meses del año 2000 se habían triplicado: un campo que en el año 1998 valía 2.000 dólares por hectárea, dos años después podía superar sin problemas los 6.000 dólares y llegar hasta 10.000 (Frediani, 2006). También se modificó la forma de tratar un campo, porque ahora los compradores se fijan en otros detalles, como la calidad del acceso, la distancia respecto de la ruta, la antigüedad y el diseño de la forestación o las características del casco. Hoy en día existe una reglamentación que tiende a proteger algunas zonas productivas, para preservarlas de la especulación inmobiliaria. Además de esto debemos tener en cuenta que en la actualidad la incidencia del factor legislativo que reglamenta el uso de estas tierras. Por disposición de la ordenanza municipal 9.231/00 que reglamenta el ordenamiento territorial y uso del suelo para el partido de La Plata. Como parte de la reglamentación se prohibió el parcelamiento menor a 4 has. Esto implicó la imposibilidad de subdivisión de la tierra y la venta con fines inmobiliarios razón por la cual no se ha expandido en la zona la construcción de countries (Waisman, 2011).

Esta valorización del suelo es resultado 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, es decir la cantidad de personas que se han movilizado a las áreas periurbanas, ha hecho variar los precios de la tierra a lo largo de la última década, con una marcada diferencia relativa de precios entre las diversas zonas del Partido de La Plata (Morello, 2000). De acuerdo con un Estudio realizado por la Municipalidad de La Plata en el año 2001 mostraban que los ámbitos que han registrado una mayor valorización del suelo son el eje sureste, el eje noroeste y las localidades del cinturón verde, con diferentes variantes en la valorización de cada uno de estos tres casos.

En relación a las ordenanzas territoriales esto aportaron los técnicos a la discusión:

CP: *“Lo que es la ordenanza, lo que es de uso de suelo, la última que se aprobó que fue un despelote porque se conoció más el impacto en la ciudad por la altura de los edificios , viste que ahora hay algunos jueces que están frenando obras de edificios muy altos en La Plata. Esa ordenanza en general no modificó gran parte de la zona rural, sí esta banda que yo te dije sobre la ruta N° 2, si vos ves, habilita todos los clubes cerrados, los countries, -a los costados de la Ruta N° 2- y todavía protege la zona productiva que sería Etcheverry, Olmos, algún pedazo de los Hornos, un poco más hasta El Peligro la Banderita de los Porteños, más o menos porque las excepciones que hay son terribles, entonces es probable que eso no sobreviva porque se lo van a llevar puesto a estas declaraciones o a estas reglamentaciones”.*

EG: *“Por otro lado el municipio no genera obligaciones de que vos tengas que urbanizar suelo que todavía está sin urbanizar pero que está en un lugar que está determinado como urbano, eso hace que vaya creciendo la población hacia lugares, y entonces, tenes terrenos baldíos en el centro de La Plata o en el primer cordón alrededor de La Plata y entonces avanza sobre tierra fértil; en otros lugares avanzan los que son ciudades compactas, hasta que no se termine de urbanizar lo que está establecido como urbanizable no se avanza sobre el sector hortícola o productivo, por lo cual se castiga a la persona porque tiene que tener una función social y ni hablar de la función social de la propiedad. Además lo que se permite en La Plata urbanizar zonas que hoy son rurales, es decir, urbanizar ilegalmente y después por excepción te la ingresan en la normativa urbanizable”.*

HH: *“Sí, sí, en realidad cuando se generó el último código de ordenamiento, nosotros tuvimos consulta con los concejales que estaban en la discusión. Les dimos los planos de la zona productiva, que estaban haciendo, si realmente estaban funcionando o no. Y sí, sí, se tuvo muy en cuenta, de hecho no se avanzó. Incluso la zona de clubes de campo, se envió a la zona a la salida al sur del partido, para no permitir presencia de clubes de campo en la zona productiva porque eso si va avanzando, va urbanizando y se limita la producción. De hecho, sobre todo en nuestra gestión es determinante la permanencia de esa actividad, ya digo por el consumo local y por el consumo a nivel regional.*

Para terminar con la discusión en torno a la valorización que le da a la tierra y a los arrendamientos rurales el avance urbano y las ordenanzas territoriales, se establece que quintas cercanas a ámbitos urbanos se valorizaran mas, por tanto serán quintas que pagaran los montos más altos de alquiler, pero serán

las primeras damnificadas del avance de la mancha urbana que quiere apoderarse de estos terrenos. Además de esto es indispensable empezar a cuestionar ¿qué pasará con las zonas productivas, se mantendrán? ¿La municipalidad como lo regula, las protegerá? ¿O es necesario empezar a plantearse la idea de un corrimiento de la producción hacia zonas periurbanas de otros partidos, con la implicancia que esto traería tanto para productores como para consumidores?

A MODO DE CONCLUSIONES.

Al hablar de la producción hortícola Platense se tienen en cuenta un abanico de consideraciones, las cuales pueden estar referidas a los actores que la realizan y las condiciones para llevarla a cabo. Actualmente se suele considerar que la producción Platense es exitosa ya que logra abastecer a más de catorce millones de habitantes y la tecnología que se emplea para cumplir esta función está adoptada y concentrada en toda la región hortícola, paquete puesto en marcha con la adopción de los invernáculos y la gran demanda de productos químicos. Además de estas razones el hecho de que no solo abastece ampliamente a la provincia de Buenos Aires, sino también a zonas como Santa Fe y Córdoba. Lastimosamente la realidad lleva a considerar que dicho éxito es efímero dadas las condiciones en que se realiza la producción, con una amplia explotación de la mano de obra, que en muchos casos no está regulada, la compleja situación a la hora de comercializar la producción y quizás el agravante más relevante, relacionado a la especulación inmobiliaria y el avance urbano que año tras año se evidencia en los núcleos productivos de la región.

Valores exorbitantes a la hora de querer poseer una hectárea de tierra para producción o alquileres con valores muy costosos, hoy son evidencia de la principal problemática de la región hortícola Platense. Con este trabajo de investigación quisimos hallar las principales razones que generaban

disparidad en los valores de arrendamiento en las diferentes zonas productivas del Partido.

Encontramos factores determinantes a la hora de valorizar la tierra, así como los precios en los alquileres. Como primera medida y tal vez el factor más ambivalente fue el relacionado a la **calidad de la tierra** concebido como sus propiedades físicas y químicas para realizar estas producciones. Con esto hacemos referencia que para los técnicos entrevistados este dejó de ser un factor determinante para la valorización y dejó de serlo con la llegada del invernadero, con lo cual la calidad de la tierra ya no sería fundamental para realizar esta actividad. En algunos casos observamos apreciaciones referentes a buenas/optimas y malas tierras en diferentes zonas de la región. En tiempos donde el invernáculo no estaba como el principal insumo de tecnología, la calidad de la tierra sí podría ser un factor que podría valorizar o no quintas por encima de otras. Ahora bien, para los productores entrevistados, estos expresaron el hecho de ser un factor que valorizaría los terrenos o que para ellos significaría un incentivo a esta valorización, ya que consideran que acceder a tierras vírgenes, o poco trabajadas traería beneficios a la hora de la producción. De igual manera se referían a tierras en una condición geográfica alta, por encima de tierras bajas. Con estas consideraciones las condiciones favorables de suelos en la zona de producción traería una valorización a la hora de comprar o de alquilar terrenos, ya que los dueños de la tierra exigirían un mayor valor al conocer las ventajas que tienen sus suelos sobre otros.

Como segundo factor encontramos **la especulación por el valor de la tierra y dentro de esta variable, la apropiación económica que pretende el dueño de la tierra y la función que cumplen las inmobiliarias** a la hora de definir los valores de arrendamiento para cada zona productiva. En la actualidad la especulación que se tiene sobre los terrenos periurbanos donde se realiza la actividad es de consideración ya que los dueños de estas tierras, esperan que en algún punto se conviertan en tierras urbanas, con lo cual pueden subdividirlas y obtener un mejor rédito económico. Pero esto no quiere decir que alquilar sus terrenos no sea un beneficio para los dueños de la tierra, ya que son ellos con las inmobiliarias quienes definen el valor de los mismos. Al no existir un mercado que regule las tierras ni los arrendamientos son estos actores quienes fijan y regulan los precios. Ambos conocen los beneficios y ventajas que tienen sus terrenos sobre otros, y los valorizan con los precios de alquiler. La problemática aquí es la poca regulación por el estado de estos precios ya que son especulativos, dado que no existe ningún mecanismo que establezca precios de mercado para cada una de las regiones productivas.

Como otro punto a destacar como comentamos, es el **rol de las inmobiliarias** dentro de este entramado relacionado a los valores de arrendamiento. En la lógica común se entiende que estos actores median entre el arrendador y arrendatario, pero en la realidad se refleja otro panorama, con un solo beneficiado, en este caso el dueño de la tierra quien es el fijador de precio con ayuda de las inmobiliarias, quienes ajustan los valores durante el tiempo estipulado para que se llevo a cabo la producción. En la zona rural de La Plata dichos contratos se efectúan a tres años y se realizan actualizaciones de precio año a año, y en algunos casos cada seis meses. Dichos contratos en muchos casos irregulares dentro de la norma que los regula. Teniendo en cuenta estas consideraciones el mayor perjudicado es el productor quien no tiene ningún poder a la hora de negociar el valor ni las actualizaciones, con lo cual tiene que acceder a pagar los montos que le sean estipulados por la inmobiliaria. Con esto se puede afirmar que quien valoriza los terrenos productivos del periurbano Platense son las inmobiliarias y los propios dueños de la tierra.

Otro factor relevante a la hora de valorizar la tierra y los arrendamientos en las zonas de producción hortícolas Platense hace referencia a **la cercanía de quintas con fronteras productivas**, con esto queremos decir, que producciones cercanas a lugares especializados de producción se valorizaran por encima de otras que se encuentren alejadas de estos conglomerados. En la región Platense, se evidencia la presencia de tres núcleos productivos de importancia económica, zona núcleo o principal referida a Olmos, Abasto y Etcheverry, zona Norte Romero, El Peligro, El Pato y zona Sur Arana. Dichas regiones a pesar de estar en una constante puja con las urbanizaciones han logrado soportar este avance, continuando con la producción, con lo cual son las principales zonas de valorización, obviamente en algunos lugares es mayor que en otros y con esto hacemos referencia a los criterios que afectan el valor de los arrendamientos, los cuales son la distancia a centros urbanos y la accesibilidad al transporte de la producción. En primera medida quintas, que cuenten con servicios referidos a Hospitales, Escuelas, Agronomías, Bancos, Semillerías, Supermercados, etc. Serán quintas beneficiadas en comparación con otras, a las cuales se les imposibilite contar con estos servicios, los cuales en muchos casos se encuentran alejados de sus producciones. Así que en este caso todas las quintas que se encuentran ubicadas en los radios cercanos a Olmos y Abasto encontraran servicios de manera rápida, ya que cuentan con la ventaja de estar cerca y en segunda medida, contar con micros que transitan frecuentemente estas zonas y que los acercaran en corto tiempo a estos centros urbanos. Dadas estas razones estas franjas productivas del núcleo principal son las más valorizadas y donde se encuentran los mayores

valores en arrendamiento. Caso contrario ocurre en la zona norte y sur, donde al estar alejadas de estos centros urbanos tienen que trasladarse varios kilómetros para encontrar estos servicios, y en algunos casos no cuentan con la misma ventaja a la hora de trasladarse, ya que en estos lugares la frecuencia de micros no es similar a la zona núcleo, en estas franjas se ven valores mucho menores a los referidos a la zona de Olmos y Abasto.

Lo que genera una disparidad de valor en estas zonas, sur y norte se ve reflejado en el factor antes mencionado referido a la accesibilidad al transporte de la producción, esta variable genera un tipo de valorización en los valores de arrendamiento ya que quintas cercanas a rutas o calles asfaltadas tendrán un beneficio económico sobre otras que se encuentren alejadas del pavimento, dicho rédito se verá reflejado en que los camiones buscan acceder a la verdura de forma rápida y directa, cargando la producción en lo posible en una o varias quintas cercanas unas a otras, además de esto el precio será un poco mayor, al valor que pagarían a quintas que se encuentran más alejadas de rutas y calles. Hay que tener en cuenta que muchos caminos de la región productiva no se encuentran pavimentados y en muchos casos son de tierra y escombro, con lo cual si hay días de lluvia es casi imposible retirar la producción, a esto se suma que el transportista buscara proteger su herramienta de trabajo al no hacerla transitar por lugares inadecuados. De nuevo vemos que las calles y rutas más valorizadas se encuentran dentro de la zona núcleo y alguna ruta sobre el conglomerado de la zona norte. Con esto vemos que la zona sur es la que sufre la mayor complejidad a la hora de comercializar su producción, no obstante es el lugar donde se encuentran las quintas más grandes, donde se comercializa a supermercados mayoristas y algunos productores ya cuentan con transporte propio para realizar esta tarea.

Por último y como lo mencionamos en el apartado referente a esta *variable la Expansión y presión urbana* es quizás el factor más determinante en la valorización de los suelos del periurbano Platense. Tierras que se encuentran constantemente en disputa, no solo por su uso sino también por la continua especulación que se le viene dando, ya sea por la mancha urbana que busca alejarse de la ciudad e instalarse en estos suelos mediante políticas estatales como las de Procrear. También vemos como especulativo el precio que tienen que pagar las personas que quieren acceder a la tierra ya que son precios especulativos que no están regidos dentro de ningún mercado, con lo cual son estos actores quienes lo definen y generan continuamente la valorización. Bajo esta competencia por el uso del suelo y el continuo avance de la ciudad hacia espacios donde se realiza la producción hortícola la tierra tiende a valorizarse y por ende ocurre lo mismo con los valores de arrendamiento.

Donde se vive continuamente con dicho progreso es dentro de la zona núcleo de la producción donde se encuentran centros urbanos y quintas dentro del mismo territorio, por ende se observan los valores más altos en el valor de la tierra y los arrendamientos. En la zona Norte se observa un crecimiento relacionado a los barrios cerrados cercanos a zona productoras de Banderitas y Los Porteños, en este lugar la tierra vive un proceso de valorización similar al de la zona núcleo. En la zona Sur no es tan evidente este continuo avance la ciudad, aunque no es de menos preciar lo que se viene generando con los planes de Procrear los cuales tienden acercarse hacia esta zona, ya que son tierras de menor valor para compra en comparación con la zona núcleo y norte. Viendo estas condiciones de avance y con las nuevas ordenanzas territoriales que le abren espacio a la urbanización por encima de la protección de la región hortícola, se visualiza un corrimiento de la producción hacia periferias de otros partidos cercanos a La Plata, como lo hemos mencionado y visto dicho desplazamiento aunque no ha sido acelerado si es paulatino hacia lugares como la Ruta No 6, Bavio y Poblet, donde mencionado por los productores se encuentran tierras más fértiles, menos trabajadas y los valores de arrendamiento son mucho más económicos a los que se encuentran en la región Platense, además de que los contratos son realizados con los dueños de la tierra, lo cual les genera más confianza, y en otros casos son planteados a mas de 3 años.

Ahora bien creernos que para que esta producción siga sosteniéndose en el territorio Platense se deben crear políticas estatales que procuren favorecer a este sector, que las ordenanzas territoriales establezcan espacios de producción que se sostengan en el tiempo, ya que con la creación de pulmones verdes productivos se seguirán produciendo los alimentos para abastecer a los más de catorce millones de personas que hoy en día este territorio abastece de verduras.

Finalizando este trabajo de investigación y como consideraciones finales, tomando los resultados obtenidos dentro de esta tesis, surge la necesidad de generar mayor información y trabajos relacionados al valor económico de la tierra en las áreas periurbanas del partido de La Plata y sus zonas de producción. Con este primer avance se logró determinar los factores que determinan el valor de la tierra y por ende la valorización de los arrendamientos rurales, faltaría investigar métodos que permitan definir el valor real de los predios destinados a la producción de hortalizas. Además sería importante tratar de comprender los procesos de reconfiguración y relocalización que ha sufrido en los últimos años las zonas productivas del partido Platense con el fin de vislumbrar las posibles alternativas de un

corrimiento productivo hacia periferias de partidos cercanos a la ciudad de La Plata.

BIBLIOGRAFÍA.

AGNELLI, L. 2011. Valuaciones Rurales 2011. Curso de Producción Animal II. Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales. Universidad Nacional de La Plata. Consultado en línea: <http://www.slideshare.net/lorenagnelli/6-valoracion-del-recurso-tierra>.

ALONSO, L. 1994. Sujeto y Discurso: el lugar de la entrevista abierta en las prácticas de la sociología cualitativa. Madrid. Síntesis.

ÁLVAREZ-GAYOU, J. 2003. Como hacer investigación cualitativa. Fundamentos y Metodología. México: Paidós.

ARCHENTI, A. ATTADEMO, S. RINGUELET, R. SABAROTS, H.1995. Estrategias sociales de identidad: la dimensión étnica en el Gran La Plata-Argentina. 2º Congreso Nacional de Ciencia Política. Mendoza.

ARCHENTI, A. 2000. El espacio social en la horticultura platense: migración y trabajo. En: Ringuelet, R (coord.) Espacio tecnológico, población y reproducción social en el sector hortícola de La Plata. Serie Estudios e Investigaciones, 2000, N°39. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación-UNLP, Buenos Aires.

ÁVILA SÁNCHEZ, H. 2009. Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades. Estudios Agrarios, Procuraduría Agraria. México.

BAER, L. 2010. Transformaciones Urbanas y de estructura social de la Ciudad de Buenos Aires. Economía sociedad y territorio, vol X, núm. 33, pp. 285-325. El colegio Mexiquense. México.

BALLESTEROS, E. 1979. Sobre el método analítico de Valoración (Hipótesis implícitas y contraste estadístico). Madrid, España.

BARRY, P. 1980. Capital asset pricing and farm real estate en American Journal of Agricultural Economics, vol. 62, n° 3, pp. 549-553.

BARSKY, A. CRAIG, E. FALCO, L. 2001. Agricultura periurbana: diagnóstico socio ambiental del impacto de las actividades del sector primario en el Partido de Moreno, área metropolitana de Buenos Aires. II Jornadas Interdisciplinarias de Estudios Agrarios y Agroindustriales, Buenos Aires, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.

BARSKY, O. Y GELMAN, J. 2005. Historia del agro argentino. Desde la conquista hasta fines del siglo XXI. 2° Edición. Buenos Aires: Mondadori. p. 464.

BARSKY, A. 2005. El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. Scripta Nova, [En línea]. Universidad de Barcelona, 1 de agosto, Vol. IX, núm. 194 (36), en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-36.htm>.

BLANCO, M. 2008. La tierra como bien social: Los arrendamientos rurales y la discusión de un viejo problema. Revista Digital Facultad de Humanidades, Universidad Nacional de Rosario. Año1 No 2. Argentina.

BENENCIA, R. 1997. (Coordinador) Área Hortícola Bonaerense. Editorial La Colmena, Buenos Aires. p 279.

BENENCIA, R. 1997. De peones a patronos quinteros. Movilidad social de familias bolivianas en la periferia bonaerense, en Estudios Migratorios Latinoamericanos año 12, N° 35, CEMLA, Buenos Aires.

BENENCIA, R. 2000. Transformaciones en la Horticultura Periurbana Bonaerense en los últimos cincuenta años. El papel de la Tecnología y la Mano de Obra. Buenos Aires, Argentina.

BENENCIA, R. 2005. Producción, trabajo y migraciones transnacionales: configuraciones territoriales de la horticultura en Buenos Aires (Argentina). Seminario-Taller Migración Intrafronteriza en América Central, Perspectivas Regionales, San José Costa Rica.

BENENCIA, R. Y QUARANTA, G. 2006. Mercados de trabajo y economías de enclave. La 'escalera boliviana' en la actualidad, en Estudios Migratorios Latinoamericanos, Año 20 N° 60, CEMLA, Buenos Aires.

BENENCIA, R. 2009. Predominio de inmigrantes bolivianos en los eslabones estratégicos de la cadena agroalimentaria de la horticultura en fresco de la Argentina. Jornadas Internacionales de Investigación Migraciones, trabajo y cadenas globales agrícolas. Murcia España.

BENENCIA, R. SOUZA, C. 2009. Estructura Social Agraria, producción y tecnología en el cinturón hortícola de Buenos Aires. Cap. 2: 39-77. Ediciones Ciccus. Buenos Aires.

BOCERO, S. PRADO, P. 2007. Horticultura y territorio. Configuraciones territoriales en el cinturón hortícola Marplatense a fines de la década de los noventa. Estudios Socioterritoriales. Revista de Geografía No 7. Pg. 98 a 119. Mar del Plata, Argentina.

BOVCON, G. 2005. Inmigración Italiana y japonesa, en Colonia Urquiza. Congreso virtual "La tesis. Recorridos conceptuales por el campo de la comunicación" De la Facultad de Periodismo y Comunicación Social (UNLP). La Plata, Buenos Aires.

BOZZANO, H. 2002. El cinturón verde platense: sistema de objetos, sistemas de acciones. Foro CIVEBA Cinturón Verde Metropolitano Buenos Aires. Jornadas AADER de Argentina y el Mercosur, Facultad de Agronomía, UNLP.

BRAILOVSKY, A. Y FOGUELMAN, D. 1991. Memoria Verde. Historia ecológica de la Argentina Editorial Sudamericana, Buenos Aires. 6° Edición. Pp375.

BRAVO-URETA, B. FUENTES, P. 2003. Determinantes de la tierra agrícola en Chile. Selected Paper presented at the VIII Congress of Chilean Agricultural Economists. Santiago de Chile.

CABALLER, V. 1998. Valoración agraria. Teoría y práctica. Madrid. Mundi-prensa.

CARBALLO, C. 2000. Las nuevas urbanizaciones y la gestión del territorio en el sur del partido de Campana. Mundo Urbano. Buenos Aires: UNQui. N°3. http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php?option=com_content&task=view&id=44&Itemid=43.

CARCANHOLO, R. 1982. Renta de la Tierra: Instrumento teórico para entender una realidad concreta. Universidad UFES de Brasil. Vitória.

CARUT, C. 2006. Territorios en Transición: Las transformaciones territoriales de la periferia de la ciudad de La Plata. Cuaderno de Investigación Geográfica. Universidad Nacional de La Rioja. No 32. pp. 123-145.

CENSO HORTIFLORÍCOLA DE BUENOS AIRES 2005 (CHFBA'05). Ministerio de Asuntos Agrarios y Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires (Argentina) 2006, p.116.

CENTRO DE ESTUDIOS BONAERENSES (CEB). 2005. Invertir en la Región. Región La Plata. Potencialidades, desarrollo endógeno y factores de atractividad territorial. Ediciones del Centro de Estudios Bonaerenses, La Plata, Septiembre 2005.

CIEZA, R. 2004. Asesoramiento profesional y manejo de nuevas tecnologías en unidades de producción hortícolas del Gran La Plata, Argentina. Scientia Agraria, Vol. 5, núm. 1-2, pp. 79-85. Universidade Federal do Paraná. Brasil.

CRAVIOTTI, C. 2007. Tensiones entre una realidad productiva y otra residencia: el caso del partido de Exaltación de la Cruz, Revista Economía, Sociedad, Territorio, N° 23. El Colegio Mexiquense, pp. 745-772. México.

DENZIN, N. LINCOLN, Y. 1994. Handbook of Qualitative Research. Thousand Oaks: Sage.

DIARIO EL DÍA. 2005. Invertir en la región. Potencialidades, desarrollo endógeno y factores de atractividad territorial. La Plata. Argentina. Visto en: <http://www.eldia.com.ar/varios/documentos/invertir.pdf>

DE PAULA, A. 1987. La Ciudad de La Plata, sus tierras y su Arquitectura. pp.423. Editorial del Banco de la Provincia de Buenos Aires. La Plata.

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO. 2001. Transformaciones territoriales y valor del suelo. Intervenciones urbanas y proceso de valorización del suelo en la ciudad de La Plata. Municipalidad de la Plata.

DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO. 2001. Informe Convalidación Ordenanza 9231/00 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo. Municipalidad de La Plata.

FALCÓN, E. 2012. La Valoración del suelo rural. Facultad de Economía Empresa y Turismo, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. España.

FARRONI, M. 2011. Contratos Agrarios: Arrendamiento. Precio y Plazo: La potencialidad de conflicto e inobservancia de la ley en el tratamiento dispuesto por los contratantes. Revista Pilquen, Sección Agronomía. Año XIII No 11. Universidad Nacional del Comahue. Neuquén. Argentina.

FERRÁS SEXTO, C. 2000. Ciudad Dispersa, Aldea Virtual y Revolución Tecnológica Reflexión acerca de sus relaciones y Significado Social. En: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. N° 69.

FELDSTEIN, M. 1980. Inflation, portfolio choice and the prices of land and corporate stock" en *American Journal of Agricultural Economics*, vol. 65, n° 5, pp. 910-916.

FREDIANI, J. 2003. Fragmentación Territorial y Segregación Residencial: El Fenómeno de las Urbanizaciones Cerradas". En: Revista Estudios Socioterritoriales, Tandil, Año 4, N° 4, diciembre 2003.

FREDIANI, J. 2006. Modelos Urbanos: La ciudad compacta y la ciudad difusa. Su análisis a través de las redes de servicios y transporte en el Partido de La Plata. Informe de Beca de Formación Superior UNLP. 2006.

FREDIANI, J. 2009. Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbano. El caso del partido de la Plata. Universidad Nacional de la Plata. Facultad de Humanidades. Año 5 No 5.

GARAT, J. J. 2002. Revalorización de la horticultura local: Tomate platense en La Plata, Argentina [En línea]. Revista Biodiversidad N°34.

GARAT, J. AHUMADA, A. OTERO, J. TERMINIELLO, L. BELLO, G. CIAMPAGNA, L. 2009. Las hortalizas típicas locales en el cinturón verde de La Plata: su localización, preservación y valorización. Horticultura Argentina 28 (66). Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales. Universidad Nacional de La Plata.

GARCÍA, M. 2007. Inicios, consolidación y diferenciación de la horticultura platense. Globalización y agricultura periurbana en la Argentina. Maestría en estudios sociales agrarios. Capítulo 5. Pg. 69.

GARCÍA, M. & HANG, G. 2007. Impacto de la devaluación de principios de 2002 en el Cinturón Hortícola Platense. Estrategias tecnológicas adoptadas, sus resultados y consecuencias. En: Revista Mundo Agrario, No. 15, Vol, 8, La Plata: Editorial Centro de Estudios Histórico Rurales (FHCE-UNLP).

GARCÍA, M. Y KEBAT, C. 2008. Transformaciones en la horticultura platense. Una mirada a través de los censos. Realidad Económica. 237: 110-134. Buenos Aires.

GARCÍA, M. Y LE GALL, J. 2009. Reestructuraciones en la Horticultura del AMBA: tiempos de boliviano. IV Congreso Argentino y Latinoamericano de Antropología Rural. Mar del Plata. 25 al 27 de marzo.

GARCÍA, M Y MIEREZ, L. 2010. Renta de la Tierra en la Horticultura Platense. Motivos de sus altos precios. Boletín Hortícola No 46, 2 etapa. Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales, UNLP. La Plata, Argentina.

GARCÍA, M. MIEREZ, L. 2012. Contrato de Arrendamiento en la Horticultura Platense, regulación, negociación, interés y conflicto. Universidad Nacional de la Plata.

GARCÍA, M. 2012. Tesis Doctoral en Ciencias Agrarias. Análisis de las Transformaciones de la estructura agraria hortícola Platense en los últimos 20 años. El rol de los horticultores Bolivianos. Universidad Nacional de la Plata.

GIL FLÓREZ, J. 1999. Actitudes hacia la Estadística. Incidencias de las Variables.

GONZÁLEZ, R. 2001. Calificaciones y competencias en los cambios tecnológicos de la producción hortícola en la zona de la Plata. 5 Congreso nacional de Estudios de trabajo. 1,2 y 3 Agosto. Asociación Argentina de especialistas de estudio de trabajo.

GONZÁLEZ MARASCHIO, F. 2009. Las nuevas dinámicas rurales en partidos del noreste bonaerense. Análisis de los usos del territorio en áreas cercanas al AMBA, V Jornadas de Investigación y Debate Trabajo, Propiedad y Tecnología en la Argentina rural del Siglo XX. Bernal, Universidad Nacional de Quilmes. Argentina.

GORDILLO DE ANDA, G. 2007. La agricultura urbana y periurbana. Alternativas Productivas para la Seguridad Alimentaria. FAO. América Latina y el Caribe. En línea: <http://es.scribd.com/doc/28397381/La-Agricultura-Urbana-y-Periurbana>.

GUTMAN, P. GUTMAN, G. DASCAL, G. 1987. El campo en la ciudad. La producción agrícola en el Gran Buenos Aires. Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR).

GUILING, P. BRORSEN, B. DOYE, D. 2009. Effect of urban proximity on agricultural land values. *Land economics* 85 (2): 252-264.

GRACIA, A. PEREZ, L. SANJUAN, A. BARREIRO, H. 2004. Análisis hedónico de los precios de la tierra en la provincia de Zaragoza. *Estudios Agrosociales y Pesqueros*. N° 202. pp. 51-69.

HAIXIAO, H. MILLER, G. SHERRICK, B. GÓMEZ, M. 2006. Factors Influencing Illinois farmland Values, en *American Journal of Agricultural Economics*. V. 88. pp. 458-470.

HANG, G. 2003. Estrategias comerciales de la horticultura empresarial en el sur del Gran Buenos Aires. Argentina. En: *Revista desarrollo Rural de la Facultad de Agronomía*, Año 2-3, No. 4-5, pp. 53-72. Maracay: Universidad Central de Venezuela. Julio 2001-junio 2002.

HANG, G. LARRAÑAGA, G. ET AL. 2009. Caracterización de los sistemas de producción hortícola en el municipio de la Plata. Análisis dinámico desde una perspectiva cualitativa. *Revista Agronomía*. Universidad Nacional de Caldas. Diciembre. Pg. 59.

KAUTSKY, K. 1983. *La cuestión Agraria*. Siglo XXI editores. México, 1983. p. 91.

LEMMI, S. 2011. Las clases sociales en la horticultura platense. Ejercicio de teorización, historización y análisis empírico. *Mundo agrario* vol.12 No. 23. La Plata, Argentina.

LOZANO, R. SANTOS, L. 2008. Factores que inciden en el precio de las tierras de uso agrícola en la provincia de Mares, Departamento de Santander. Universidad Santo Tomás. Bucaramanga. Colombia.

MARSHALL, C. ROSSMAN, G.B. 1999. *Designing qualitative research*. Thousand Oaks: Sage.

MELONI, O. RUÍZ, F. 2001. El precio de los terrenos y el valor de sus atributos. Un enfoque de precios hedónicos. Universidad Nacional de Tucumán.

MORELLO, J. 2000. Urbanización y consumo de tierra fértil. En: *Revista Ciencia Hoy*. Buenos Aires, Vol. 10, N° 55, febrero/marzo 2000.

MOROSI, J. Y TERAN, F. 1981. La Plata, espacio urbano singular En *Ciudad y Territorio*, Revista de Ciencia Urbana. N° 3.

MOSS, B. LIVIANIS, G. BRENEMAN, V. NEHERING, R. 2002. Productivity versus urban sprawl: spatial variation in land values. En Ball, V. Norton, G. *Agricultural Productivity: Measurement and Sources of Growth*. Kluwer Academic Publishers, Boston. pp. 117-133.

MOULY, G. 1978. *Educational Reserch: the Artand Science of investigation*. (Vol 4). Boston, Estados Unidos: Allyn and Bacon.

MUNARRIZ, B. 1991. Repositorio Universidad de Coruña. Recuperado el 22 de Noviembre de 2012. De técnicas y métodos en investigación cualitativa. En : <http://hdl.handle.net/2183/8533>.

NUGENT, R. 2000. El impacto de la agricultura urbana en las economías locales. México, *Revista Agrícola Mimeo*.

ORTUÑO, F. MADRIGAL, A. GONZALEZ, I. 2007. *Apuntes de Valoración Agraria y Forestal*. Departamento de Economía y Gestión Forestal. Universidad Politécnica de Madrid. España.

PALACIO, P. FEDELE, M. ET.AL. 2010. Implicaciones territoriales de los nuevos usos del suelo agrario en el partido de Monte. Universidad Nacional de la Plata. Facultad de Humanidades. Año 6, No 6. Argentina.

PINTOS, P. 1993. Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización. En primeras jornadas platenses de Geografía. Tomo II. La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Universidad Nacional de La Plata.

PROST, B. 1991. Du rural au peri-urbain: conflit de territoire et requalification de l'espace. *Revue de Géographie de Lyon*. (Lyon), vol. 66, núm. 2 (96-102).

PROST, B. 1994. L'agriculture périurbaine: analyse d'une marginalité, Bulletin de l'Association de Géographes Françaises. (París) núm. 2. (145-151).

RAMÍREZ, B. 2003, La vieja agricultura y la nueva ruralidad: enfoques y categorías desde el urbanismo y la sociología rural. Universidad Autónoma de México. México. En Sociológica, año 18, núm. 51, enero-abril 2003, pp. 49- 71.

RINGUELET, R.; CACIVIO, R.; SIMONATTO, S. 2006. Trama política, formas organizativas y desarrollo local en el mundo rural periurbano del Gran Buenos Aires. Ponencia presentada en la - Asociación Latinoamericana de Sociología Rural (ALASRU) VII Congreso Latino-Americano de Sociología Rural. Quito, Ecuador.

RINGUELET, R. 2009. La complejidad de un campo social periurbano centrado en las zonas rurales de La Plata. Revista Mundo Agrario. Argentina.

RÍOS, M. SOLÉ, T. 2010. Análisis empírico de la evolución de los precios en el mercado del suelo rustico. Universidad de Lleida. España.

ROMÁN, C. 1994. Evolución de los precios de la tierra en un medio local: la comarca del campo de Cartagena (1866-1974) en Revista de Historia Económica. 1, pp. 145-171.

ROMERO GONZÁLEZ, J. FARINÓ S DASÍ, J. 2003. Los territorios rurales desvitalizados en el cambio de siglo. En Revital, Panel de Expertos. La Gobernación del Territorio. La Rioja, Universidad de La Rioja, pp. 1-21.

ROMERO GONZÁLEZ, J. FARINÓ S DASÍ, J. 2007. Los territorios rurales en el cambio de siglo. En: ROMERO GONZÁLEZ, Juan (coordinador) Geografía Humana. Procesos, riesgos e incertidumbres en un mundo globalizado. Barcelona, Ariel, pp. 355-419.

ROMERO, V. BENCHIMOL, P. 2008. El concepto de renta de la tierra en Ricardo y Marx. Centro de estudios para la planificación del desarrollo (CEPLAD). Instituto de Investigaciones Económicas. Universidad de Buenos Aires.

RUIZ OLABUENAGA, J. 1996. Metodología de la investigación cualitativa. Universidad de Deusto, Bilbao, pág. 171.

SANDOVAL, C. 2002. Investigación Cualitativa. En especialización en teoría, métodos y técnicas de investigación social. Colombia: Arfo.

SELLTIZ, C. WRIGHTSMAN, L. COOK, S. 1980. Métodos de investigación en las relaciones sociales, Edit. Rialp, Madrid, págs. 151-153.

SILI, M. 2000. Los espacios de la crisis rural. Geografía de una pampa Olvidada. Editorial Universidad Nacional del Sur, Bahía Blanca.

SILI, M. 2005. La Argentina rural: de la crisis de la modernización agraria a la construcción de un nuevo paradigma de desarrollo de los territorios rurales. Buenos Aires, Ediciones INTA.

SILI, M. 2008. Seminario Enfoques de Desarrollo Territorial. Documento de Trabajo número 4. Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria. Argentina.

SCHONHAUT, D. 1999. Análisis de los precios de la tierra agrícola en Chile entre los años 1978-1998. Departamento de Economía Agraria de la Facultad de Agronomía e Ingeniería Forestal de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

SHONKWILER, J. REYNOLDS, J. 1986. A note on the use of hedonic price models in the analysis of land prices at the urban fringe. Land Economics 62 (1): 58-63.

STRELZIK, P. AVINCETA, C. IGLESIAS, A. CARRASQUET, J. 2010. La Plata Ciudad Capital Proceso de Transformación. Seminario: Centros históricos y Centralidades Urbanas. Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio. Argentina.

TADEO, N. 2010. Los espacios rurales en la Argentina actual. Nuevos enfoques y perspectivas de análisis desde la Geografía Rural. Universidad Nacional de la Plata. Facultad de Humanidades. Argentina.

TAYLOR, S. BOGDAN, R. 1987. Introducción a los métodos cualitativos de investigación: La búsqueda de significados. Capítulo 4. Editorial Paidós, pp. 100-132.

TEUBAL, M. 2006. La renta de la tierra en la economía política clásica: David Ricardo. Instituto de Investigaciones Gino Germani. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires.

TORRES, H. 2001. Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990 EURE (Santiago), volumen 27, n°80, p.33-56.

VALLEJOS, C. 1998. La ciudad de Julio Verne. Ensayo presentado en La Plata Patrimonio Cultural de la Humanidad”, Municipalidad de La Plata y Fundación CEPA.

VALLES, M. 1999. Técnicas Cualitativas de Investigación social. Madrid, España: Síntesis S.A.

VASILACHIS DE GIALDINO, I. 2006. La Investigación cualitativa. Estrategias de Investigación cualitativa. Barcelona: Editorial Gedisa.

_____ (1992) Métodos Cualitativos I. Los problemas teórico-epistemológicos. Buenos Aires: Centro Editor de América Latina.

VEGA, M. 1999. Integración vertical y productos diferenciados. Boletín Hortícola. Año 7, N°23. p. 33-35.

VERDAGUER, C. CÁRDENAS, V. 2010. La agricultura periurbana como factor de sostenibilidad urbano-territorial. Centro de estudios ambientales, grupo de investigación en Arquitectura, Urbanismo y Sociedad. Universidad Politécnica de Madrid.

WAISMAN, M. 2011. Superando dualismos: trayectorias socio-productivas en el abordaje de las transformaciones en la estructura social hortícola platense. Facultad de Humanidades, UNLP. Mundo Agrario volumen 22 No 23.

Anexos

ANEXO 1.

Ejes de Entrevistas para Técnicos y Productores.

Los ejes de entrevistas fueron utilizados para la realización de las charlas con los técnicos y productores, mediante información que se obtuvo con la bibliografía referida al tema de investigación y que luego sería corroborada o no por parte de los entrevistados. De aquí surgen los principales factores de valorización de la tierra y arrendamientos rurales.

Técnicos.

- 1. Calidad de la Tierra.**
- 2. Tipo de producción.**
- 3. Especulación del Valor de la Tierra.**

4. **Variación de la Tasa de Inflación.**
5. **Ubicación dentro o fuera de la frontera productiva.**
6. **Colindancia de terrenos.**
7. **Accesibilidad al transporte de la Producción.**
8. **Distancia a Centros Urbanos.**
9. **Apropiación Económica por parte del arrendador.**
10. **Expansión y presión Urbana (Countries, casas residenciales).**
11. **Situación Jurídica de la Tierra.**
12. **Arraigo a la Tierra.**
13. **Dimensión de la Extensión por Há.**
14. **Expectativas de Venta de la Tierra.**
15. **Índices de Precios al Consumidor Final.**
16. **Ordenanzas Territoriales.**
17. **Inmobiliarias.**

Productores.

- ✓ **Especulación del Valor de la Tierra.**
- ✓ **Ubicación dentro o fuera de la frontera productiva.**
- ✓ **Accesibilidad al transporte de la producción.**
- ✓ **Distancia a centros urbanos.**
- ✓ **Expansión y presión urbana.**
- ✓ **Ordenanzas territoriales.**
- ✓ **Inmobiliarias.**

ANEXO 2.

Análisis interpretativo de las entrevistas en relación a las variables /dimensiones de análisis propuestas.

Resultados obtenidos de Entrevistas realizadas a Informantes calificados (Técnicos de la actividad privada y pública, de la zona del Cinturón Hortícola Platense).

En las siguientes páginas se expondrán los resultados de las 15 Entrevistas realizadas a Técnicos de la parte privada y pública, que tienen un contacto frecuente con la producción que se realiza en la zona del Cinturón Hortícola Platense. Dentro de estas encontraremos opiniones favorables, algunas desfavorables y por último algunas nuevas variables a considerar. En el cuerpo de la tesis encontramos las consideraciones que más enriquecieron la construcción de los resultados y nos permitieron discutirlos. A continuación el compilado de las entrevistas.

1. Calidad de la Tierra.

Las Propiedades físicas y químicas con las que cuentan los terrenos, guardan relación con lo que el productor paga por el alquiler de la producción. Estas condiciones del suelo varían según la zona de producción o no es un determinante a tener en cuenta hoy en día en las explotaciones agropecuarias.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Tomando en cuenta todo el Cinturón Hortícola, podemos encontrar diferencias en las propiedades físicas de los suelos, por ende es necesario conocer si existe esta diferencia o no. El 26.6 % de los 15 técnicos entrevistados encuentran razones favorables para que la calidad de la tierra influya en el valor de los arrendamientos. A continuación alguna de las consideraciones expresadas por los entrevistados:

CI: *“En cuanto a la calidad de tierra te diría que Gorina tiene mucha mejor calidad de tierra que Olmos, Abasto tiene en algunos sectores mejor calidad de tierra que Olmos”.*

FP: *“La calidad del suelo es algo que se tiene que tener en cuenta. Muchos de los que vienen tienen un grado de conocimiento básico como para poder valorar el factor suelo, y en general, sin tener ningún dato, que es factible que pase va a depender mucho de la calidad que tenga. El que recién arranca si el invernadero tiene techo mejor. El que ya empezó con un posicionamiento tal vez pueda valorar un poco mejor y está dispuesto a pagar un poco más por tierra”.*

HH: *“De cualquier modo hay buena tierra, porque estamos en la zona de lo que se llama la Pampa Húmeda, que es la tierra más fértil que hay en el país. Toda la provincia de Buenos Aires que es la Pampa Húmeda, la tierra es fértil de por sí, pero como bien dices al trabajar en invernáculo, ya la tecnificación permite un rendimiento independiente de lo que vos decís, de la calidad de la tierra”.*

SS: *“Originalmente cuando empecé a laburar las quintas más grandes por una cuestión de lejanía estaban en la zona de Arana y eran las quintas con mejor suelo y más profundos y eso equiparaba a veces los valores si bien estaban más retirados, pero equiparaba los valores con la zona esta (Olmos)”.*

Como podemos ver solo para algunos de nuestros entrevistados es determinante esta condición ya que la comparan con las diferentes zonas productivas dentro del cinturón hortícola Platense, de igual forma señalan la importancia de encontrarse ubicada geográficamente dentro de la pampa húmeda.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Los productores del CHP, tienen en cuenta el lugar para alquilar la tierra. Para el 66.6 % de nuestros 15 entrevistados, los productores no tienden a fijarse en la calidad de la tierra, por ende no sería un factor de valorización. Aquí algunas respuestas donde se discute que la calidad de la tierra no es un factor que valore la tierra ni los arrendamientos.

CP: *“Nada que ver, hay gente que alquila, como lo llamamos acá, horno de ladrillo, suelo que fue decapitado para hacer ladrillo para una ladrillera por ejemplo, y ahí vos podés producir hortalizas, verduras de hoja, después obviamente que vas a tener problemas”.*

GF: *“No, porque en definitiva el invernáculo, ellos lo abonan todos los meses. Por supuesto también que hay lugares donde ellos dicen que hay unas tierras por Etcheverry que son vírgenes que nunca se cultivaron, entonces es súper atractivo, que nunca tuvieron invernáculo, ellos se dan cuenta que esas tierras están cansadas, súper infectada, te das cuenta más allá de que el invernáculo que ellos abonen, que esterilicen el suelo que es bastante lejano de lo que sería un suelo natural, tiene cierta apreciación por la tierra, pero en definitiva no es lo que les da el valor a la tierra”.*

MCM: *“Yo creo que dejó de ser importante en el cinturón en general porque son tierras que están tan desgastadas para invernáculo. La mejora pasa por hacer cama de pollo, pero hemos visto de todas maneras que hay suelos que están malos pero hoy no me parece que sea una limitante”.*

MDP: *“En la zona de Abasto si bien se valora una tierra alta porque nosotros tenemos mucha lluvia y realmente estar haciendo zanjeos para evacuar el agua es caro porque uno que arrienda no lo puede hacer o si lo hace pero con un costo muy alto, quizá se valora eso, alto o bajo, porque realmente la tierra en nuestra zona nada va a ser tan malo como para que no rinda. La otra zona de la 36 es mucho más alta y esta toda copada”.*

NM: *“No, no influye en el precio, influye más el acceso, el lugar donde estás que la calidad de la tierra, salvo que sea bajo, bajo o tierras decapitadas”.*

OMQ: *“No estamos en el mejor lugar (hablando del sistema suelo), pero como esta actividad es tan intensiva, siempre porque la calidad del suelo no era la más apta hay que hacer mejoramientos químicos o físicos. Todo lo que se maneja en materia orgánica a través de estiércoles de distinto tipo o fertilizantes químicos, fue una condición necesaria, entonces el valor de decir ‘tengo una buena tierra’ no está considerado como un determinante para un alquiler porque siempre hay que mejorarla de alguna manera, sea al aire libre o sea en un invernadero”.*

RA: *“El suelo (comparando que el suelo de Arana es mejor que el de Olmos) se soluciona rápidamente con agregado de materia orgánica y demás, no es una limitante”.*

SC: *“En esta zona la tierra no es tan overa, es decir, es bastante homogénea y no hay mucha influencia de calidades de tierra. Yo creo que no influye”.*

SD: *“No de hecho en La Plata históricamente la tierra es mala, en Los Hornos la tierra se utilizaba para hacer ladrillos, por la 44 y más para 60 que era la zona de Los Hornos tiene que ver con eso, no es una cuestión de fertilidad”.*

SG: *“Yo no creo que influya, a mi me parece que es más la situación espacial de la tierra. En esta zona es muy probable que el productor te haga tomate y te haga hoja, no creo que haga una sola cosa para amortizar el uso del recurso”.*

Dentro de estas afirmaciones expuestas por nuestros entrevistados, podemos rescatar que por encima de la tierra para el productor primaria el hecho de construir invernáculos y que la calidad de la tierra ya no sería determinante para la producción en esta zona, además de la influencia de otros factores como las cercanías y el acceso al lugar. Por último la descripción histórica que determina que la zona Hortícola nunca fue la mas apta para la realización de producciones hortícolas.

2. Tipo de producción.

Varía el valor del arrendamiento si el productor realiza producciones diferentes. Se cobra más si la producción es Tomate y Pimiento, y se cobra menos si son Hortalizas de Hoja.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Los productores menos capitalizados y que arriendan sus terrenos, recurren frecuentemente a producir hortalizas de hoja, ya que su capital no les permite ir a producciones de fruto como tomate o pimiento. Para el 20 % de los 15 técnicos entrevistados, esta sería una razón que explicaría la valorización de los arrendamientos rurales. Estas son algunas consideraciones favorables a esta variable por parte de los técnicos.

CI: *“Los que arriendan hacen invernaderos muy precarios y generalmente hacen hoja –lechuga, espinaca, rúcula, radicheta, albaca-, pero son los que arriendan, los que compran hace algo de hoja pero fundamentalmente pimiento, tomate y berenjena”.*

EG: *“Puede ser cierto, pero también puede no serlo, en realidad el productor que hace pimientos, que hace tomates es un productor más capitalizado. Entonces, si vos venís como productor a trabajar y empezas como trabajador, como mediero como yurquero, porcentajero y poder pasar a ser arrendatario es el primer sueño que tenés ser arrendatario, o el segundo si primero fuiste mediero, entonces no podes hacer porque has invertido en prestamistas en estas casas de préstamos, entonces haces hoja”.*

GF: *“Si, en realidad todos quieren hacer tomate y pimientos, el que hace hoja es el que más pobre (por decirlo de alguna manera) porque no le queda otra alternativa, que le dicen la ‘verduritas’ es decir que los subestiman”. “Depende de la inversión que tengan, cuando el propietario ve que pusieron invernáculo, ya está. El invernáculo es*

una instalación que por lo menos lo tienen que hacer durar, no los nylon porque se van cambiando, pero sí las maderas, ahí está todo el sistema de riego, lo tienen que amortizar de alguna manera. Entonces el propietario sabe eso y le van aumentando”.

Como vemos en las anteriores expresiones, los productores menos capitalizados recurren frecuentemente a realizar actividades que no impliquen de mucho capital, por ende optarían a producir verduras de hoja, mientras que los más capitalizados se especializan en pimiento, tomate y berenjena.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Según el tipo de producción que tenga el productor arrendatario, es decir si es hoja o frutos como tomate, el propietario exigirá un mayor aumento en el valor de su arrendamiento. Para el 6.6 % de los 15 entrevistados esta variable no explicaría tal caso. A continuación los entrevistados plantean ciertas críticas a esta variable.

MDP: “No, no creo que le vaya a ir a cobrar más, el valor del arrendamiento va a tener que ver con la nivelación del suelo que haya hecho, esto que te decía que si es un terreno bajo y esta todo zanjeado tiene otro valor; si es con invernadero, los años de invernadero porque no vas a arrendar un invernadero nuevito al precio de un invernadero viejo de diez años”.

En este sentido para nuestra entrevistada el tipo de producción no implicaría un factor de valorización ya que se sustenta que el valor va en relación con la nivelación que se tendría que hacer al suelo para realizar la producción.

3. Especulación del Valor de la Tierra.

El dueño de la tierra al tener la expectativa de una venta de sus terrenos la cual le genere amplias ganancias, puede exigir un valor alto del arrendamiento ya que supone que este valor debe guardar relación con lo que vale su terreno urbanizado.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Es común ver en la zona, que los propietarios de la tierra, jueguen a esto de especular con el valor de sus terrenos. Para el 53.3 % de los 15 técnicos entrevistados esta variable de especulación explicaría la valorización de los arrendamientos rurales.

C.I: “Cuando sabes que va a seguir aumentando, especulan, no hay otra cosa. Como hay una incertidumbre política no se sabe que va a pasar entonces la gente tiene miedo de desprenderse, no importa que no lo use o que esté lleno de yuyos, lo dejan, hay tiempo y eso es la especulación”.

CP: *“Si, si, pero digamos que es como parte del descontrol que hay en esta cuestión, si vale sesenta mil dólares la hectárea y el tipo tiene una opción de mercado, va aumentando los alquileres en función de la tierra. Por ejemplo la zona de peligro, toda la franja de la ruta N° 2 está habilitada para hacer barrios cerrados, obviamente el hombre sabe que si los productores de ahí desarman los invernaderos de ahí y se van, eso se va a transformar en una zona urbana”.*

EG: *“Primera cuestión que hay que ver es que hay una cuestión especulativa con el valor de la tierra. Digamos la Argentina en general y en la parte particular que ello ocurre es que en realidad la tierra se revaloriza porque hay inversiones en infraestructuras cuando crecen las ciudades pero estamos hablando del cordón periurbano por lo cual, el solo hecho de que yo tener un terreno en el periurbano con el transcurrir de los años ese terreno se va a valorizar, a medida que crece la ciudad, a medida que llegan los servicios, esa infraestructura que va a llegando a mi terreno, yo no pongo ni un peso por esa infraestructura y yo tengo un terreno ahí todos los años se revaloriza un poco más”. “Ahora ese valor de la tierra que se está mirando – el dueño- lo está mirando como una tierra urbana y que está especulando que esa tierra va a valer mucho más y la va a urbanizar”.*

FP: *“A todos nos conviene un cambio de paradigma, no sólo el cambio tecnológico, no sólo el cambio del costo o del valor de la tierra, sino también está la variación demográfica que hace que todos los productores agrícolas que están alrededor de la ciudad se mantengan y si vos querés consumir un producto de calidad tienen que estar próximo al lugar de consumo. Entonces, todos esos paradigmas van cambiando, me parece que es la actividad más dinámica de la agricultura, aparecen especies nuevas de consumo todos los años. La ventaja de la horticultura es la diversidad de consumo, además de que se estimula como saludable, hay un montón de componentes para analizar”.*

GF: *“Ellos juegan, especulan, los propietarios terminan siendo las inmobiliarias, porque al fin y acabo todos alquilan por inmobiliarias”.*

MCM: *“Claro, especulan porque saben que está cara y no sólo vender cara sino lotear y vender aún más cara, hay que decir que también está ligado al PROCREAR, a un programa que es totalmente efectivo desde el Estado pero como no está regulada la tierra o su venta o cómo acceder a la tierra o qué es urbano, qué es periurbano, que es producción y qué no, es una política de Estado que termina favoreciendo a los más grandes o a las inmobiliarias”.*

RA: *“yo lo que veo es que los viejos productores que en su momento trabajaban la tierra y gradualmente fueron dejando en manos de medieros la producción y hoy prácticamente no tienen ninguna especulación con la producción, ellos cobran el alquiler y están sentados en su propiedad sabiendo que el valor a medida que va pasando el tiempo se va incrementando porque la presión inmobiliaria es importante y ya hay varios casos de varias quintas que se han transformado en casas quintas, se lotea y a otra cosa y llega un momento en que no le renuevan el contrato a los*

medianeros o medieros que tengan y se levanta la estructuras que tengan; de hecho hay algunos que gradualmente ya empiezan a hacer algún tipo de forestación y empiezan a acomodar el terreno para que después sea más atractiva la venta, ponen cortinas forestales con el fin de que en cuatro o cinco años tener unos arbolitos y sacan los invernaderos”.

SG: “Desconozco las razones pero lo comparo con la venta de otros bienes, si uno no sabe bien el valor y no sabe bien cómo tiene que hacer la operación, entonces te reservas el momento o esperas un poco más al menos, mucho más cuando se puede alquilar bien –yo he visto en Colonia Urquiza por una hectárea pedir alquileres muy altos- entre dos mil, dos mil quinientos pesos por mes y algunos hasta tres mil depende el lugar que esté, No sé si la especulación es porque piensas que el valor va a ser superior, si vos no sabes el valor que va a tener hoy, menos vas a saber el valor que va a tener el año que viene”.

Mediante las expresiones de los entrevistados vemos que existe una posible causa en la valorización de los arrendamientos y esta es causada por la especulación en el valor de la tierra, y se pueden encontrar razones como que esa tierra en algún tiempo puede ser urbanizada, o pueden lotearla y realizar diferentes actividades y en muchos casos el ejemplo central es el programa PROCREAR, ya que para algunos dueños de la tierra es mejor venderla que seguirla arrendando para la producción de alimentos.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Al productor que no es dueño de la tierra, pero la tiene como posesión, es decir sin un título, ese también especula, o con esta posesión no le interesa comprar o ser dueño de la tierra. Para el 13.3 % de los 15 entrevistados esta sería una crítica a la variable propuesta ya que consideran que de ambas partes se genera especulación la cual discuten con sus respuestas a continuación.

NM: “No, no, pero tampoco le interesa comprar al que tiene la posesión o a el que arrienda, pagarla y tener su título de propiedad”.

SS: “no, porque no Le conviene de ninguna manera, no le conviene comprar, le conviene alquilar porque el costo de alquiler es mucho más barato que comprar y para el esquema de producción de ciclos cortos se hace un alquiler de 3 años con hacer dos ciclos de contrato donde ya tienen 6 años, que es lo que dura un invernáculo, a ellos les cierra eso, para qué van a estar comprando tierras. Si están lo que deciden a quedarse y vienen a comprar tierras. Igual es difícil para un productor local, boliviano, paraguayo. Acá lo más importante es el acceso de las rutas. Hoy por hoy la zona de Arana tiene mucho mejores tierras y está a diez kilómetros y recién ahora se están yendo por una cuestión de que es más barato y que se puede producir igual. Pero también conozco muchos que se han ido para allá y después se han vuelto y si consiguen por esta zona se vienen para acá a pesar de que pagan más”.

En este sentido los técnicos hacen referencia a la tenencia o posesión de la tierra que puede tener un productor y su poca intención de hacerse propietario de ella, como razón principal podemos tener que prefieren seguir arrendando antes de comprar por su esquema de producción de ciclos cortos, pero esto tendría que ver con la intensidad del productor de establecerse por completo o no en el país.

4. Variación de la Tasa de Inflación.

Si en el transcurso de varios años la tasa de inflación del país aumenta o disminuye, esta repercute en el valor del arrendamiento que pagan los productores, o esta tasa no tiene injerencia en el valor.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Para dicha variable, ninguno de los 15 entrevistados expuso un comentario donde se pudiese discutir si esta variable guarda relación con la valorización de la tierra y los arrendamientos en el CHP.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Con las tasas de inflación que vive el país, es común que el propietario de la tierra, transfiera algo de estas tasas al monto del arrendamiento rural. Solo para el 13.3 % de los 15 técnicos entrevistados esta tasa de inflación les genero la idea de no determinarla como una variable de influencia en el valor de los arrendamientos rurales. Lo veremos en sus comentarios.

C.I: *“No, porque los de Olmos van a crecer en función de lo que estaban, los de Gorina, los de Arana y así sucesivamente, la inflación (te lo dice la palabra) son precios inflados, todo en proporción va a subir, valen más los de Gorina, de Arana, etc”.*

EG: *“No, por supuesto que todos te van a decir que si, y que todo es culpa de la inflación. Esto es como el gran bonete, ¿de quién es señor? Mío no es, suyo no es. Entonces vos decís que no pones un control de otorgamiento a diez años que es lo que fija la ley como plazo máximo, que es una locura en este país que hay inestabilidad, que no se sabe que va a pasar, que la inflación, pero cuando no había inflación tampoco se podía. Porque la ley claramente te dice que el precio (que es una falencia que tiene la ley) tiene que ser en dinero, está lleno de contratos de arrendamiento que no se hacen dinero, es decir, un valor que se paga en dinero pero se fija de acuerdo al valor de la soja, de la carne, del trigo o de la avena; bueno se podría poner algún criterio que vaya con esa canasta de verduras que se hace en la zona, entonces al valor de la tierra va de acuerdo a esa valorización que tiene la producción, y eso no se hace. Entonces el único que tiene poder hoy para poner el*

precio de la tierra, es el dueño de la tierra y nadie controla eso, no hay ningún control sobre esa cuestión”.

Bajo estas afirmaciones la variación en la tasa de inflación no influiría en el valor y la valorización de los arrendamientos rurales, tomando como salvedad las apreciaciones de nuestro último entrevistado que pone en juego factores que fijan el precio según otros productos, y no los que se desarrollan en la zona de estudio.

5. Ubicación dentro o fuera de la frontera productiva.

Si la quinta se encuentra dentro de un territorio el cual es considerado frontera productiva a su arrendatario se le puede exigir mayor valor de arrendamiento ya que se puede considerar una ventaja competitiva, que si estuviese fuera de dicha frontera.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

El estar ubicado cerca del casco urbano de zonas como Olmos, Abasto, Etcheverry y el tener rutas cercanas, es una ventaja competitiva en esta zona de producción. Para el 86.6 % de los 15 técnicos entrevistados, estas variables influyen en la valorización de los arrendamientos y lo demuestran mediante sus apreciaciones.

C.I: “Prácticamente todo el casco urbano de Olmos –el urbano y el periurbano- tiene muy buenos caminos, está cerquita de la ruta N°2, de la Ruta N° 36, está cerquita de las principales entradas a La Plata -520, 44 y 66. Entonces Olmos es el centro neurálgico de la producción hortícola de La Plata.”

EG: “Es cierto, lo primero que hay que ver ahí es que eso es una barbaridad, que por estar tres kilómetros o que el campo valga más o menos porque no puede entrar el camión los días de lluvia (y en La Plata llueve bastante) o porque rompe el camión porque los pozos que hay para entrar, estamos hablando de obras mínimas de infraestructura que se deberían hacer, o hacer un consorcio de camino que sea un organismo público, privado del Estado de los productores para que administren los fondos y poder arreglar esos caminos, porque eso es una barbaridad. Eso ocurre, pasa, pero también está la especulación y eso hace que te valoricen la tierra del fondo –como yo estoy sobre la ruta o estoy a veinte metros del asfalto vale tanto- porque estar cerca del asfalto o estar cerca de la salida y esa tierra yo ya la estoy midiendo como urbanizable, entonces ese es el primer parámetro y eso me va determinando la tierra del fondo, porque si yo digo que estoy tres o cuatro kilómetros metido en El Peligro en el medio de la nada, donde hay que llegar en las condiciones que hay que llegar y encima tengo que pagar eso que es mucho más barato, pero pasa a ser caro porque no tengo ningún servicio, ni siquiera el camino de acceso y pago lo que pago igual –digo estoy pagando menos acá, estoy pagando mil pesos – es una barbaridad; ese costo de la tierra sobre la ruta N° 2 se me va trasladando”.

FP: *“Eso en el sector está bueno, no es lo mismo estar a 20 km del asfalto, en todos lados pasa. A veces la ubicación del predio tiene un poco más de peso que la calidad de la tierra”.*

GF: *“Valorización de Olmos. En parte creo que es porque ha avanzado mucho la urbanización, por el contacto que tiene la 44 con la ruta N°2, la ruta N°36 y tiene que ver la cuestión de la demanda de la tierra, las quintas que salen más caras son las que están más cerca de la 44 y hay mucha puja entre lo que es urbano”.*

“Sí, es más bajo sobre todo en Etcheverry porque está un poquito más alejado del centro y para ellos moverse es más dificultoso”.

HH: *“El valor ese no tiene una razón de ser técnica, eso es de acuerdo a la disponibilidad y de acuerdo también a la distancia con los corredores de tránsito más fluido. El grueso de la producción, por ejemplo de la zona del Peligro (que es ruta 2) sale para los mercados del conurbano bonaerense, no viene acá a La Plata va para Avellaneda, Lanús, el Mercado Central de Ricchieri. Entonces ellos utilizan esa salida para la ruta 2, esos tienen un valor relativamente menor porque hay mucha tierra disponible todavía”.*

“Por ejemplo la zona de Olmos, ellos tienen como salida la avenida 44, que es la que viene para el Mercado Central. O la ruta 36 que es la que los puede traer para La Plata o para los mercados del conurbano. Y ahí como los terrenos están muchos más urbanizados, ahí los terrenos todavía tienen algunos servicios que el Peligro por ejemplo no, y entonces son más caros por eso también”.

“Además ellos tienen un tratamiento como de terreno rural pero en realidad es casi semi urbano, de hecho hay servicios que tienen los terrenos urbanos que es lo que se llama la tasa SUM, Servicios Urbanos Municipales, eso lo cobran los que tienen servicios, agua, iluminación y cloacas. Aunque cloacas la mayoría no tiene”.

“Por ejemplo en el caso del Peligro, prácticamente no hay. Hay muchas zonas que no hay nada, se hizo la subdivisión parcelaria pero no tienen todavía los servicios, van llegando muy de a poco”.

“Entonces todo eso también, la cantidad de servicios disponibles, las cercanías a los conglomerados urbanos más importantes, eso encarece también. Olmos tiene mucho, tiene bancos, tiene escuelas y tiene muchas actividades comerciales. Y tienen incluso servicio de venta de insumos, ya sea de herramientas como de agroquímicos. Y después una zona donde también tienen disparidad de valores es la ruta 36, la zona más que nada florícola y hortícola”.

MCM: *“Exacto, si bien en Arana hay muchas casas quintas y se compran tierras para casas quintas, todavía no tiene esa presión fuerte que tiene Olmos o Abasto, yo creo que también está vinculado a los mercados; los mercados mejores pagos como el de*

Córdoba u otros lugares van a buscar a Olmos porque es muy accesible el tema de los caminos, la ruta y la verdura de la culata de camión en Olmos es más cara, está mejor paga que en otros lugares”.

MDP: “Yo sé que hoy en día es muy codiciada la zona nuestra –Colonia Urquiza no porque son establecimientos más chicos o hay unos muy grandes que están ocupados por sus productores, Molina tendrá cuarenta hectáreas, Marinelli que tendrá otras cuarentas pero las ocupan-, en mi zona como es más baja de la ruta N°36 a la ruta N°2, es más baja y fue peor trabajada, también porque se ha inundado, si bien en el fondo esta Víctor que tiene otras cuarentas hectáreas, pero las otras quintas han sido peor trabajadas entonces hay más zonas libres y quizá por eso han accedido los bolivianos a arrendar, porque los tipos tendiendo diez hectáreas las fueron subdividiendo y fueron alquilando más desordenadamente, en cambio del otro lado es un poco más prolijo, tal vez se debe a que van agarrando zonas más marginales”.

NM: “Lo que es la zona de Olmos a diferencia de los demás es el tema del acceso y está la mayor densidad de productores que hay en la región, y después te alejas por caminos que no están muy buenos con accesos bastantes complicados, tanto para ir a Etcheverry o para ir a Arana porque tenés que pasar una zona urbana o están muy mal los caminos”.

“Sé que sobre ruta acá en Olmos se cobra un poco más caro que en Arana, en la 650 que tiene un acceso más complicado o entre Olmos o Etcheverry, en 220 se cobra más barato porque el acceso es terrible. Tener el acceso más cercano es otra cosa. El propietario aprovecha el acceso rápido para que salga todo rápido y el productor tiene también menos gastos para sacar su mercadería porque no la tiene que sacar en un tractor o acoplado porque están a 50, 100 o 200 metros del lugar de acceso, pasa bastante eso”.

OMQ: “Bueno, la ruta N°36 es un eje importante, el eje de la calle 44 también lo es por distintos motivos y para distintas cosas no sólo para la actividad hortícola; después aparece la que está más para acá que es la calle 520”.

SC: “Obviamente el acceso, que tenga fácil acceso es absolutamente importante, eso desde ya”.

SD: “Tal, vez tenga que ver con una cuestión simbólica que signifique estar ahí, en Olmos no sé. Si van a la 520 para bajo estarían en una situación similar a la 44 con mucha salida y entrada y estas también en el medio del corazón hortícola”.

SS: “El centro neurálgico de la comercialización es acá, vos tenés la zona de Arana como zona de comercialización porque son productores grandes, que venden a supermercados y otra parte la venden por otro lado, son los que siempre tienen mercadería, muchos de los productores que están allá venden en el mercado”.

SG: *“Lo que pasa es que aquella zona (Olmos) ya tiene una estructura armada de todos los servicios, rutas, teléfonos calles mejoradas, hay algunas de tierras pero el 80% está mejorado (Romero donde queda Colonia Urquiza) hay toda una parte que bordea ruta N°36 y hay una salida que te lleva a Capital, como estructura para lo producción te diría que es casi ideal – es carísimo todo eso, no sólo el valor de la tierra sino también los servicios- esa zona va a seguir siendo para producción no corre el riesgo que corre una zona donde hay una semejante presión inmobiliaria como puede ser Olmos, aquello es Romero, Abasto que es agrícola y va a seguir siéndolo”.*

Como vemos este factor sería uno de los principales determinantes para la valorización de la tierra y los arrendamientos rurales en el Cinturón Hortícola Platense, en este sentido los entrevistados expresan que el estar en Olmos y cerca de las rutas 36, 2 y 6 y las calles 44 y 520 daría un plus ya que tendrían accesos directos a centros urbanos y mercados donde va la producción por ende los valores más altos de arrendamientos estarían cercanos a estas rutas y calles.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Para el 13.3 % de los 15 entrevistados esta fue una variable la cual no fue considerada en sus respuestas.

6. Colindancia de terrenos.

Si las quintas colindan con otros terrenos pueden valorizarse ya que ambos predios pueden ser vendidos a una misma persona. A la hora de producir la cercanía con otras quintas facilita la venta de la mercancía ya que los camiones prefieren cargar lo más rápido posible, lo cual genera una ventaja para los productores.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

El tener una quinta con una historia productiva que sea bien vista por otras personas de la zona productiva, generaría que esta quinta tuviera una tasa de valorización más alta que otras quintas, donde no son bien vistas en cuanto a su manejo en la producción. Esta variable solo fue rescatada favorablemente por uno de los 15 entrevistados, es decir el 6.6 %, la cual expresa y justifica de la siguiente manera.

CI: *“Una cosa importantísima es cuando vos querés vender (vos ves que se vende la quinta de González que se producía bien), eso hace que el valor de la finca sea mayor que el de otra. La historia de la finca también influye en los precios del lugar. He visto vender fincas por el solo hecho de que estaban arrendando y estaban ahí agazapados como leones, para cuando ese medianero la vendiera todos la quisieran porque estaba al lado de un camino”.*

En este sentido al parecer la colindancia de terrenos no guardaría relación con el valor y la valorización de la tierra, aunque en algunos casos como lo menciona nuestro entrevistado el que la finca sea reconocida y tenga un buen historial de producción hace que su valor sea mayor que el de otras fincas potenciales.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Para el restante de los técnicos entrevistados, ninguno contemplo esta variable en sus respuestas expresadas durante la entrevista.

7. Accesibilidad al transporte de la Producción.

La Plata por su ubicación geográfica tiene ventajas en relación al transporte de su producción, que afectaría el valor de los arrendamientos. Además esta accesibilidad varía según la ubicación geográfica de la quinta, generando ventajas a quien está más cerca de las rutas y avenidas principales.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Al parecer el tener la quinta de producción cerca de los corredores productivos, de estar cerca al asfalto y a las rutas, permitiría que los camiones me prefieran a mí por encima de otros para la compra de la verdura, es decir no es lo mismo estar a 100 metros del asfalto que estar a 1000 metros. Para el 66.6 % de los 15 entrevistados es fundamental esta variable para determinar la valorización de los arrendamientos, algunas de sus consideraciones serán expuestas a continuación.

CI: *“Te voy a dar un ejemplo, vos decís que hay distintos terrenos que valen más que menos, hasta la misma mercadería, no es lo mismo ir a comprar cien cajones de tomates a un productor al lado de la ruta y que te tengas que meter por esos mismo cien cajones a veinte kilómetros de tierra donde la mercadería es mejor, la tierra es mejor, entonces dicen pero esta mercadería no, y te responden bueno entonces metete veinte kilómetros para dentro, y te dicen bueno listo dámelos, entonces decís son veinte kilómetros de tierra y a este lo tengo acá al ladito junta todo y al mercado. Porque el camión puede romper el eje, una goma. Entonces date cuenta que los caminos y las cercanías a rutas es primordial en esta actividad”.*

CP: *“Hay como dos cosas, primero una cuestión de la cercanía a un asfalto, a la ruta. Los compradores esta lógica de la venta culata camión, hace que el que camión que viene a comprar que viene por ejemplo de Córdoba, de Rosario, de Mar del Plata, del sur, el tipo quiere en un lugar con asfalto poder hacer la carga y poder completar toda la mercadería que necesita, entonces prioriza comprarle a la gente que está más sobre la ruta N° 36, sobre la 44, ¿se entiende? también sobre la 520 si vos alquilas ahí, obviamente ahí el valor va a ser más alto porque está sobre la ruta, entonces el acceso a esos vendedores y compradores es directo”.*

GF: *“Si está cerca de la ruta, el camión va a pasar primero y después si necesita llenarlo o si no le queda otra alternativa a ir a tu quinta pero es la última que deja, y es verdad y también los castigan con el precio, por ahí la diferencia la hace el que tiene movilidad porque tiene aunque sea una camioneta con un acoplado y puede llevar su producción hasta la ruta y la pasa a buscar el camión pero esos son muy pocos. Igual está por lo menos en Olmos lo que yo conozco (Olmos Etcheverry y Abasto en las quintas que yo trabajo) las quintas están bastante a mano, después hay otra zona, unas quintas nuevas en las que estoy empezando a trabajar, que también para el lado de las trasversales más importantes como la 197, la 503, la 200 y de 44 para el fondo 50, 60 ya ahí es un desastre, te cuesta mucho entrar caminando, a ese nivel”.*

MCM: *“Le queda a mano y Etcheverry y El Peligro le queda más a mano, sin embargo Olmos es muy bien paga y porque las quintas de Olmos están vinculadas a esa entrada que es todo asfalto la 197, la 203, la 208, la mayoría de las quintas están ubicadas en esas calles que hoy están asfaltadas y eso en El Peligro, en Etcheverry y en otros lugares no se ve, tienen una entrada principal tipo ruta pero después las quintas están sobre tierra”.*

MDP: *“Esas son las variables típicas de la valoración, a pesar de que los centros urbanos mejoran un montón las calles en el campo no. Relativamente ha mejorado porque algunas calles se han asfaltado. También pasaba que cuando hay escases (ahora también estamos en una etapa de transición) por el problema del dólar ha aumentado tanto el combustible que vamos a ver como sigue, pero sí, eso sigue siendo así”.*

OMQ: *“Si uno hiciera un análisis para acceder al transporte de la producción (visto como un productor) y dicen que están sobre el asfalto, entonces es un detalle importante porque entre estar al 600 metros (por decir) o mil metros de barro (cuando llueve) o de tierra o sobre el asfalto da una cierta seguridad de que todos los días se va a poder sacar la producción, igual se puede sacar pero con más dificultades y se llega a la ruta para poder entregar la producción, pero es un detalle importante si uno está interesado en llegar a una escuela o a un centro de salud o la seguridad o la luz eléctrica, entonces empiezan a ser elementos de valor; también hay gente que dice que se retira un poco porque no está dispuesta a pagar esos valores y con lo que consiguen se arreglan, hay mucha gente que está lejos de las vías de comunicación que son importantes y que están en zona deficiente, es un sacrificio para los chicos que tienen que ir a la escuela. Es decir, inevitablemente las comodidades o los accesos valorizan las cosas, lo mismo que el valor de la tierra en general”.*

“Las quintas cercanas a las rutas, que tengan accesibilidad rápida a los centros de consumo, serían las que tienen un mayor poder de valorización en la zona del CHP”.

RA: *“Si, eso ni hablar, al camionero o al fletero no le gusta meter el camión en el barro, no le gusta tener que ir a dos por hora, además el fletero quiere cargar e irse rápido y no quiere estar horas dando vueltas”.*

SC: *“Si, si, tienen sus productores, porque en líneas generales todos los accesos en La Plata son buenos, no hay lugares muy marginales desde el punto de vista de la llegada al lugar”.*

SD: *“Si, si eso es así. Cuando mejor son las condiciones el precio es mucho mejor y el camión entra mucho más fácil, sabe que puede entrar en cualquier momento”.*

SG: *“La comodidad de acceso que esté cerca de la ruta no tiene comparación con el otro, eso es verdad, si, si”.*

Este sería otro factor primordial para la valorización de la tierra y los arrendamientos rurales, como podemos observar mediante las apreciaciones de los técnicos el estar cerca del asfalto y de las rutas principales de la zona sería de nuevo un plus para que los camiones que vienen en busca de la verdura, prefieran a estas quintas por encima de quintas alejadas de estos corredores, por ende serían quintas que pagarían un mayor valor en el arrendamiento.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Para el restante grupo de entrevistados, esta variable no fue considerada en ninguna de sus apreciaciones.

8. Distancia a Centros Urbanos.

Si la quinta está cerca de rutas o asfalto y estas conectan fácilmente con centros de Mercado como La Plata o Mercado central, dichas quintas tendrán una ventaja comparativa frente a otras, lo cual se verá reflejado en el valor de alquiler, ya que los camiones suponemos van a pagar mejor a quintas cercanas y van a dar un menor precio a quintas que estén muy alejadas de estos corredores.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Los productores del CHP, tienen en cuenta el estar cerca o no de Centros urbanos, que puedan ofrecerles y tener a disposición servicios de primera necesidad, como escuelas, hospitales, agroquímicas. Ahora bien que pasa con las quintas que están muy alejadas de estos centros. Para el 46.6 % de los 15 entrevistados estas serían las razones, las cuales conllevarían a que se pague más o menos valor por los arrendamientos.

CP: *“Es una economía que para el que es peón, para el que está iniciando es re under sobrevivir en esas condiciones –como que si nosotros tuviéramos que sobrevivir en Camboya, pasar los primeros meses, es terrible porque los tipos están aislados-. A veces que se yo, supone Arana, una cosa es Arana que es sobre la 137, ahora te vas a la Colonia Urquiza te metes por ahí que hay algunas quintas muy grandes como Ibáñez, la gente que labura ahí está asilada, supone que una familia*

para ir al policlínico para atenderse, la sala de salud está al lado de la comisaría de Arana, para ir hasta ahí es como si nosotros cruzáramos el Sahara a pata, si querés podés ir en bicicleta, no tenés micro directo o tenés un micro por día; digamos que no hay ambulancia en la sala de salud, para sacar sangre te tenés que ir al policlínico, no sabes lo que es eso, para un tipo que no conoce La Plata, que la familia que no sabe a dónde queda todo eso, hay montones de cosas que si se articularan, viste, con salud, con trabajo social, hay mil cosas para hacer, para nosotros parece una taradés. Los dueños de las quintas no les interesa en absoluto, el desprecio que hay por la vida humana es total”.

EG: “Si, si porque cuando está más cerca del radio urbano, más vale, porque ahí es donde va creciendo la población y se expande sobre esos sitios urbanizables inmediatamente. Ahí tenés Secretaría de Transporte, tenés los servicios entonces tenés otra accesibilidad; esta gente que compra una hectárea y se va a vivir a un medio rural hoy tendrá algunas dificultades para salir del campo, ahora ellos consiguen más rápido que le arreglen las calles que un productor que no lo va a conseguir nunca. Pero digamos, tienen que hacer el camino inverso, van compran construyen y después tienen que pedir los servicios, agua, luz, y algún día llegarán las cloacas y el gas. Pero por ejemplo, esto pasa en la periferia, hoy el municipio te lleva el asfalto, te lleva el agua y no te lleva las cloacas, entonces el agua entra al barrio pero no sale.

“Hay un poco de mito, después hay explicaciones como está sobre ruta N° 44, sobre ruta N° 36, sobre ruta N° 2. Todo eso es cierto, pero depende de que no tenés infraestructura en otro lado, porque es el corredor que se va urbanizando porque te está uniendo La Plata con Brandsen, la doble vía que se está haciendo a Brandsen, entonces a mi me parece que hay otras cuestiones ahí que van haciendo que esa zona se valorice cada vez más. El corredor de la 44, el corredor de la 520 (sobre todo el de la 44) es eso lo que hace hoy que esa tierra valga más porque hay una especulación inmobiliaria”.

GF: “Lo que le da el valor, el alto costo del alquiler tiene que ver más con la cercanía a los centros urbanos con esa puja, demanda que hay por la tierra de otros sectores sobre todo el urbano, eso es lo que le da el valor económico, no la calidad. Hay tierras que tienen excelente calidad pero están más alejadas”.

HH: “Eso lo determina también, eso también incluso hace el precio. Porque los caminos rurales convengamos que son muy pobres, son de tierra fundamentalmente y como no se ha atendido la problemática de la producción primaria, tampoco se le ha hecho camino., de hecho todavía faltan hacer no se cuantos. Pero hay lo que se llama el presupuesto participativo que se están votando obras de infraestructura que mejoren y nivelen los caminos rurales, o sea aunque no sea pavimento, si un mejoramiento con calcario y un mantenimiento con la motoniveladora, que le vayan pasando después de cada lluvia y ordenando como para que no se hagan pozos. Pero eso también determina el valor de la tierra, la accesibilidad”.

MCM: *“Si bien el Peligro y El Pato hay agronomía y micros, hay escuelas, salas de salud, en Olmos tenés todo cerca, tenés acceso rápido a la 520 a la 36 al Melchor (que es el hospital), inmediatamente al centro de La Plata, es un radio que está accesible a todo, que conecta con todas las rutas, a La Plata y a Buenos Aires”.*

OMQ: *“Yo al día de hoy no tengo una referencia muy concreta, pero sí podría pensar que hay elementos que son determinantes para un costo, para un valor, que es lo que pasa en todos lados, cual es la oferta que te están haciendo en términos de localización. Estar cerca de un centro urbano o de las comunicaciones, de escuelas, de centros de salud o centro de salud que te permite acceder un poco a algunas cosas, no es lo mismo vivir en el centro de una ciudad que en la periferia, los valores son distintos”.*

Ha habido un corrimiento de los centros urbanos a la periferia, es decir, lo que en algún momento fueron tierras dedicadas a la producción se han instalado desarrollo urbanístico o algún loteo, porque los productores vieron que vendieron iban a tener una mayor rentabilidad que produciendo”.

RA: *“Está el tema de los servicios, donde tenés todo, tenés asfalto, policía, negocios de agroquímicos, tenés salud, tenés todo en Olmos y en Arana no tenés nada y entonces por eso es la variación, incluso en Arana hasta la tierra puede llegar a ser mejor desde el punto de vista agronómico pero está lejos”.*

Como la anterior variable esta sería un factor más que guardaría relación con la valorización de la tierra y los arrendamientos rurales en la zona del Cinturón Hortícola, en vista de las expresiones realizadas por los entrevistados el estar cerca a radios urbanos como Olmos, abasto y el tener servicios cerca como Escuelas, Bancos, Agroquímicas, Semilleras, generaría que quintas cercanas a estos ítems paguen un mayor valor por el alquiler de sus terrenos.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Para dicha variable el restante de los técnicos entrevistados, no tuvieron una postura negativa o crítica hacia dicho factor de valorización de la tierra y los arrendamientos en la zona.

9. Apropiación Económica por parte del arrendador.

El propietario de la tierra al ser dueño de la tierra, el cual es un bien irreproducible, cobra un valor de arrendamiento alto dada la producción que genera sus terrenos, dado esto querrá apropiarse mediante el valor del arrendamiento de las ganancias de la producción.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

El dueño de la tierra al ver que el arrendatario invierte en su producción e instalación de invernáculos, va querer apropiarse de una parte de las ganancias que el productor tiene, elevando el precio del alquiler, ya que considera que el invernáculo le va generar mayores ganancias al productor. Para los 15 entrevistados en este caso el 33.3 % de ellos esta es una variable que guarda relación con la valorización de la tierra y los arrendamientos, algunas consideraciones se presentan aquí.

CP: *“La otra cuestión es por ejemplo un tipo que tiene tierra pelada, que no tiene invernadero, la empieza a alquilar, agarra la raviolera y divide, tiene ocho hectáreas y divide en ocho pedacitos de una hectárea, lo alquila, pero a medida que vos haces un invernadero te aumenta el alquiler, te dicen, ‘bueno ahora que vos pusiste un invernadero, vas a ganar más plata, por lo tanto me tenés que pagar más el alquiler’”.*

GF: *“Por supuesto, y porque sabe que la va a recibir. La mayoría de los propietarios de las tierras son italianos, algún que otro portugués que las subdividieron y las alquilan algunos hasta siguen viviendo, la casa la siguen tendiendo ahí, la dividieron en cinco o seis y se la alquilan a bolivianos. Ellos saben que el primer año les cobran poco, entran con seiscientos pesos por hectárea, setecientos, mil ahora tal vez y una vez que pusieron los invernáculos saben que ya estas atado a eso, no va a sacar el invernáculo para irse a otro lado salvo que sea que tiene una oferta de tierra mucho mejor o que sea excesivo el precio del alquiler”.*

MCM: *“El dueño de la tierra está holgado, libre, en el sentido de que si la vende le saca mucho dinero, ya sea para lotear y ahí le sacaría mucha plata porque no es lo mismo venderla por lote que por hectárea, si puede venderla loteada es mejor, antes que vendérsela a un quintero aunque el quintero tenga la plata y por ende puede alquilarla mucho tiempo y ese productor además quiere estar ahí y si puede lo va a tratar de mantener. Es un tipo que seguro fue productor antes y que seguramente accedió a la tierra con un valor más económico”.*

RA: *“Seguro, pero La renta siempre va a estar en La oferta y La demanda, si no hay nadie que alquile por más de que quieras alquilar, el mercado manda”.*

SS: *“Lo que tiene que ver es el origen Del arrendatario, porque los gringos que pasaron por las misma situación son mucho más accesibles que el tipo que no tiene que ver con la actividad, pero eso tiene que ver porque acá en esta zona se llenó de arrendatarios, porque el tipo que era productor, que era gringo, si venia el paisano a alquilarle es probable que haya sido mediero de él, y se lo dejaba al paisano, como si hubiese venido un santiagueño u otro gringo se la deja a un gringo, lo que quiere el flaco es una continuidad con gente de confianza”.*

“El tipo ve que ellos hacen invernáculos y que van progresando y le aumenta, porque cuanto más hacen más le aumenta el alquiler, porque piensa que aquí está en su tierra le va bien y además se convierte en una clientela colectiva porque el flaco ya invirtió ahí, entonces le aumenta y al tipo no le queda otra que quedarse ahí porque si tiene que levantar todo e irse de ahí, es una actitud chota”.

“En cambio con el tipo que es productor, el gringo, que ha tenido invernáculo, conoce el sacrificio y lo que significa, entonces lo mantiene más y no le aumenta tanto el costo; el costo de la tierra está y va a seguir siendo así pero no se trabaja sobre esa situación, no se abusa y es mucho más considerado”.

Mediante las razones expuestas por los técnicos entrevistados la apropiación económica que pretende el dueño de la tierra estaría influenciada por la construcción de invernaderos por parte del productor y si este cambia la producción que realizaba, dejando la hoja y yendo a producir frutos, de otro lado la mayoría de propietarios son ex productores de origen italiano, español y portugués los cuales entienden la producción y tuvieron medieros de origen Boliviano así que al abandonar la quinta la dejan en manos de estos y negocian el valor de los alquileres.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Para los otros técnicos entrevistados, al parecer no es una variable que permita determinar la valorización de los arrendamientos rurales, ya que de ninguno de ellos se vio reflejado un comentario al respecto.

10. Expansión y presión Urbana (Countries, casas residenciales).

Al llegar a las zona rurales clubes de campo y casas residenciales, se compite por el suelo por lo cual los dueños de la tierra pueden exigir mayores precios por el arrendamiento de su terreno, si no destinaran sus predios para la venta, ya que estos clubes cerrados tienen mayor poder económico.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

El avance que tiene la Ciudad sobre el CHP, hace que las quintas cercanas a countries y barrios cerrados se valoricen por encima que otras quintas que aún están alejadas de este proceso continuo de la ciudad. Ante estas variables el 53.3 % de los 15 entrevistados respondieron de la siguiente manera, dándole un justificativo a este proceso que vive la ciudad y correlacionándolo con los procesos de valorización..

CP: *“El avance urbano y la opción de la tierra como venta para vivienda ha levantado los valores, entonces uno puede hablar de cincuenta mil sesenta mil dólares una hectárea, juntar sesenta mil dólares con esta economía para un productor minifundista es mucho porque el tipo puede llegar a estar treinta años para juntar esa plata para comprar la tierra”.*

CP: *“Pueden pasar dos cosas, una cosa es que se corra y un horizonte posible es General Belgrano por ejemplo. Vos te vas de la ruta dos para allá, que es muy probable porque ya hay productores en Bavio que producen hortalizas, entonces no sería descabellado pensar que la zona futura de producción está en General Belgrano o en otros lugares. General Belgrano es la zona que tiene buenos suelos,*

que se produce papa y producción hortícola, esa es una posibilidad. La otra posibilidad es que haya bolsones productivos, especies de una conformación más tipo parques hortícolas; como que lo urbano lo va rodeando, pero hay un núcleo que sobrevive, y ahí si volvemos a lo que te decía hoy empujado con un modelo agroecológico a la fuerza, porque sí o sí vas a tener que tener un modelo que sea compatible con barrios, con la ciudad rodeándote. Ese polo o ese parque rural hortícola van a tener que tener una serie de condiciones”.

“Vos agarras por la ruta dos y queda un bolsón adentro entre la zona de Etcheverry, Olmos, El Pato, El Peligro, alguna zona que si se protege podría llegar a ser un pulmón verde”.

FP: “vos tenés un cinturón hortícola que empieza a competir con tierra urbana, sobre todo de la presión que hay al salirse de la ciudad básicamente pagadas por los sectores que tienen mayor valor económico para construir countries, esto, el otro y eso te va echando o desplazando por una cuestión económica –discutible– básicamente por una cuestión inmobiliaria.

Gorina era una zona productiva y hoy quedan productores contados con las manos, no sólo por el componente inmobiliario, sino también por componentes de adaptación a los cambios tecnológicos”.

GF: “Me parece que Gorina, Hernández Arturo Seguí, primero, está más cerca de Capital (está más arriba) entonces todo lo que es country se han instalado (hice el censo agropecuario en el 2002, que fue mi primer trabajo como ingeniera agrónoma y lo hice ahí) la zona de Gorina de Arturo Seguí, Villa Elisa, mucha gente trabaja en capital y vive en esa zona, para los countries es mucho más atractivo instalarlos ahí, en Olmos no, hasta estéticamente no porque Olmos es otra cosa, eso es lo que yo veo desde mi apreciación personal”.

MCM: “El Peligro habría que ver en un tiempo porque está ligado a la presión inmobiliaria, Olmos se hizo una localidad totalmente urbana por eso es que las quintas están inmersas en el medio urbano, el crecimiento urbano es más rentable al lado de la horticultura, la horticultura tiene costos interesantes de energía, de agua, de electricidad, lo mismo está pasando en Etcheverry, El Peligro, El Pato con los countries porque eso es muy rentable para el municipio. Entonces la presión inmobiliaria es lo que prevalece y esa presión está ejercida porque le conviene al Estado (el municipio en este caso).

Hay un ordenamiento de la ciudad que está contemplado el crecimiento urbano.

Influye pero eso también tiene que ver con la especulación, lo que más influye para mí es la presión inmobiliaria por hacer countries, por las casas quinta por el beneficio que tiene para ellos hacer eso, tanto el municipio como los que hacen los countries, las quintas, los edificios, hoy se puede construir monoblock, dos pisos, entonces la presión inmobiliaria es lo que más influye, después viene la inflación, el PROCREAR”.

NM: “Yo vivo ahí y casi no quedan productores en Gorina y lo que hay están rodeados de zona urbana y acá se está expandiendo un poco pero no veo que sea lo mismo, en Gorina es mucho más importante la expansión de esos barrios (que no son barrios privados) y esos son todos lugares donde había productores hortícolas, hay algunos barrios cerrados grandes también, pero no está pasando lo mismo acá que no veo que se expanda tanto la zona urbana; se está expandiendo la zona hortícola sobre la zona rural extensiva en mucho campo donde había vacas o se produce ganadería o alguno que tiene cultivo de soja y maíz se están viendo invernaderos, tanto para el lado de Etcheverry como para el palo de Costa Azul o Bavio, Poblet, pero el acceso es totalmente diferente, del lado de Etcheverry es mucho más complicado que para el lado de Poblet, pero están muy mal los accesos”.

OMQ: “La Plata está zonificada, están determinados cuáles son los lugares donde se puede correr o montar o desarrollar algún tipo de emprendimiento urbanístico. En ese sentido, creo que La Plata está más o menos preservada, no es garantía de nada, de cualquier manera ese fenómeno está ocurriendo más lentamente.

A diferencia de pilar que no sé por qué motivo hubo grandes cantidad de emprendimientos donde la gente se vio ostentada a vender porque sus tierras tenían mucho valor, pero acá es muy moderado, muy lento, pero empezas a ver gente que no tiene nada que ver con esto que está instalada, uno no lo puede negar. Gente que hace una casa de fin de semana pegada a una quinta, pero va a pasar mucho tiempo hasta que se fenómeno sea tan importante para que esas tierras se transformen y tengan valores donde nadie pueda pagar”.

SC: “por una cuestión de crecimiento inmobiliario, la ciudad está avanzando fuertemente hacia ese sector, lo que sería la salida Oeste de la ciudad, la 44 es una cuestión de avance y de urbanismo”.

SS: “La zona de Varela donde están los countries, la zona de Abril, esa zona cuando empecé a trabajar en el año 90 estaban las zonas más importantes de producción porque vos tenias diferencia de casi un mes en la producción con respecto a la zona de La Plata, así como el Parque Pereyra tenía un puntito más por estar en la zona del monte. Eran zonas importantes como la zona de Escobar con el tomate porque Pilar no existía, después venía el Parque Pereyra y después venía Gorina y por último Arana por distancia y por temperatura. La zona de Gorina estaba llena de quintas, la zona de los ingenieros más viejos, del INTA, era la zona de Gorina, después vinieron para la zona de Olmos. Hoy deben quedar cinco quintas, ya hay muchos que alquilan, por este tema de la persecución no se rompen más las cabeza y se la alquilan a un paisano, ahí ya no pueden vender porque el valor que tiene la tierra es imposible.

Ya en la Ruta N° 2 es una zona que no hay producción, la ruta N° 36 hasta Olmos un poquito más es la divisoria de agua, todo el agua que va para el río de La Plata es agua buena, el agua que baja para la cuenca del Salado es agua salada. Vi ahora que hay algunas quintas en la Ruta N°6 pero que tiene agua salada por ende las quintas son muy malas, así que en esas zonas no va a avanzar la producción para

ahí porque no están las condiciones. Hacia la zona de Poblet está avanzado, todo para allá porque es muy buena la tierra, porque ahí está la bajada de la Loma y el alquiler es mucho más barato que acá, seguramente. Yo conozco a Vitale o a Blanco tipos que producían en Bavio venían a alquilar algún lote por acá para hacer invernadero porque tenían quince o veinte días de diferencia plantando lo mismo acá que allá con el tomate, es decir, se acorta el ciclo de producción, con las verduras de hoja no”.

La expansión y presión urbana sería otro de los factores que generarían la valorización de la tierra y los arrendamientos en la zona del Cinturón Hortícola, como mencionan nuestros entrevistados esto podría verse reflejado en el corrimiento del cinturón hacia otras zonas como Poblet, Bavio, Belgrano etc. O en la influencia que puede tener en la zona de producción el plan PROCREAR, ya que podría valorizar aún más los predios de producción, lo cual haría que la mayoría de propietarios se inclinen a vender sus terrenos a este tipo de planes estatales.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

En dicha variable ninguno de los restantes entrevistados, realizó alguna apreciación desfavorable o crítica que justificara que este factor no generara valorización en la tierra y los arrendamientos rurales.

11. Situación Jurídica de la Tierra.

Al estar en procesos de sucesión o una situación jurídica compleja el valor de la tierra puede estar por debajo de su valor normal, lo cual conlleva a que se desvalore y cualquier actor que disponga del dinero pueda comprarla. Además de esto en la zona se puede observar una nueva forma de tenencia basada en la posesión como situación jurídica de la tierra.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

La unidad Económica permitida para la producción de hortalizas en la región, determina si un productor quiere o no acceder a la compra de terrenos para producción. En cuanto a estas variables fueron muy pocos los entrevistados (13.3 %) de 15 técnicos que realizaron un aporte en el reconocimiento de esta variable, lo podemos ver en sus apreciaciones.

CP: *“El salto que sigue es el hombre que puede tener unos pesos y que se ha ido ahorrando y que alquila y que se transforma directamente en productor. Ese proceso se puede observar en esta zona -zona sur- por un lado tiene esa ventaja, de golpe un productor puede alquilar; ahora ¿qué ocurre? Alquilan fracciones en forma ilegal, digo forma ilegal porque la unidad económica de la zona está en cuatro hectáreas – en teoría nadie podría alquilar menos de cuatro hectáreas, porque no está permitido vender, subdividir menos de cuatro hectáreas, entonces quiere decir que un productor no podría sobrevivir”.*

NM: *“Si el arrendamiento, pero también hacen una especie de posesión, no compran el título de la propiedad porque le saldría muchísimo más caro, así que compran como una posesión que no se si legalmente se puede, pero conozco muchos bolivianos que se manejan así, van se meten y pagan, además si habría una infraestructura armada se paga un poco más y eso es un arrendamiento totalmente diferente. Tengo clientes que han hecho eso el dueño es tal, pero el dueño ahora es otro tipo que lo que hizo fue alquilar o venderle la propiedad y lo posesiona uno, después al otro, y el otro se la vende al otro y se la van pasando; es una venta pero no se escritura nada y la propiedad sigue siendo del primer dueño que por ahí se la alquiló al primero”.*

En torno a la situación jurídica de la tierra, solo tenemos la apreciación de dos técnicos los cuales exponen y discuten la unidad económica que se permite en la zona y la ilegalidad que se maneja en torno a este fenómeno, de igual forma lo que ocurre con la posesión de la tierra por parte del arrendatario y so poco interés por hacerse dueño de la misma.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Para el restante esta variable no fue tenida en cuenta en sus comentarios, como factor de valorización en los arrendamientos rurales de la zona.

12. Arraigo a la Tierra.

Si en los dueños de la tierra hay un proceso de arraigo por sus tierras, pueden querer nunca vender sus predios o pedir una cantidad elevada por el valor de sus tierras. O tomando la posición de los arrendadores estos crean un proceso de arraigo para continuar con la producción, en algunos casos sus hijos seguirán con la producción.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Tomando como referencia a los antiguos productores de la zona, Italianos, Portugueses, quienes procuraban para sus hijos un futuro diferente al trabajo de la Quinta. Con los Nuevos productores se vería reflejado lo mismo, o esto ocurriría dentro de varias generaciones. En cuanto al arraigo a la tierra, esta variable solo fue tenida en cuenta por uno de los 15 entrevistados (6.6 %), a continuación su explicación de la importancia de dicha variable.

EG: *“No, hoy la comunidad boliviana se enfrenta al mismo problema que tuvo la colectividad portuguesa, italiana, japonesa, que era que sus hijos no queden en el medio, porque obviamente, si estas produciendo en malas condiciones de salubridad económica, ambientales, de vivienda, etc. etc. vos no querés que tu hijo tenga eso, ¿no? Todo es para que el hijo mejore y pueda salir de ese lugar. Entonces ahí te vas a encontrar con los hijos que van a salir de ese lugar y van a hacer otras cosas y vas a encontrar los productores que en su origen fueron bolivianos pero que se*

capitalizaron que hoy hacen pimientos, tomates y que van a seguir. Por eso no encontrar hijos de portugués, de japoneses, algunos siguen y hay otros que van. Ahora lo que digo, es que esos hijos que van a continuar son hijos de productores capitalizados -el productor familiar que hoy arrienda, que es mediero, ese hijo no continua, o continua en ese sentido porque no tiene como mejorar su condiciones de vida, pero si se puede ir de ese lugar, se va y va a continuar ese otro boliviano”.

Al parecer el arraigo a la tierra no sería una variable que valorizara a la tierra y los arrendamientos rurales, ya que la mayoría de productores no son dueños de la tierra y el arraigo que se expresa por parte del entrevistado estaría dado si estos en algún momento accedieran a la propiedad de la tierra.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Los demás técnicos entrevistados, no realizaron ningún aporte a dicha variable.

13. Dimensión de la Extensión por Há.

Influye la dimensión de Hectáreas que puede tener un productor, varía si es pequeño, mediano o grande a la hora de pagar el alquiler de los arrendamientos en la zona.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

La dimensión que tiene la quinta, guarda relación con el valor del alquiler, o en realidad lo que da este valor es la cantidad de productores que producen dentro de esta extensión de tierra. Para uno de nuestros 15 entrevistados (6.6 %), esta variable explicaría la valorización de los arrendamientos, la cual expresa de la siguiente manera.

HH: *“El tema es que ellos se han establecido en unidades, primero que se han establecido por casi todo el cordón productivo, desde Olmos hasta la zona prácticamente de Berazategui, El Pato. Han rodeado todo, de 44 y ruta 36 digamos hasta ruta 2 y kilómetro 44. ¿Esto qué implica? que están muy dispersos y que están muy atomizados también, por qué cuál es el tema, por ahí uno arrienda 3 o 4 hectáreas pero después se las subarriendan o a los hijos cuando empiezan a crecer o a otros parientes que traen de Bolivia”.*

Esta variable no sería determinante en la valorización de la tierra ni de los arrendamientos rurales en la zona, ya que ningún técnico lo menciona y quien lo hace, realiza una comparación en la cual determina la cantidad de háas arrendadas y el posible sub alquileramiento que realizan los productores a sus parientes o paisanos, quizás en la forma conocida como Mediería.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Los restantes 14 entrevistados, no expresaron ningún comentario acerca de esta variable, que justificara que esta fuera un condicionante de valorización en la tierra y los arrendamientos.

14. Expectativas de Venta de la Tierra.

El dueño de la tierra o arrendador buscara tener mejores expectativas de venta, si sigue alquilando sus terrenos para la producción de hortalizas, mientras especula con nuevos planes o políticas públicas que conviertan sus terrenos en una interesante inversión inmobiliaria.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Tomando como referencia los nuevos planes de vivienda que se desarrollan por parte del Gobierno como el Procrear, esto ha llevado a que muchas personas dueñas de tierras en el CHP, decidan tener como expectativa la venta de sus terrenos a personas que han sido beneficiadas con estas políticas. Dicha expectativa estaría contemplada como variable que explica la valorización de la tierra y de los arrendamientos, esto explica uno de los 15 entrevistados (6.6 %) al respecto de esta variable.

HH: “El plan PROCREAR. Y eso ha aumentado también porque enseguida aparece los que tienen terreno a querer venderlo, pero bueno los valores enseguida empezaron a aumentar. Por ahí eran lotes que estaban ociosos. A parte un lote chico que no sirve para la producción y a la vez nadie iba a ir a vivir ahí porque es lejos, estaban ociosos y a valores bajos, ahora cuando aparece un plan que te hacen la casa, entonces uno aunque sea se aleja un poco pero lo consigue a un mejor precio.

Porque ya te digo, siempre el límite es el parcelamiento. Porque vos no podés hacer lotes de 10 x 60 metros, no podés fraccionar no podés vender. Tenés que venderlo en bloque a lo sumo para hacer una producción. Por eso el límite es el parcelamiento que marca la diferencia entre lo rural y lo urbano”.

La expectativa de venta de la tierra al parecer en la zona no es un factor de influencia en la valorización de los arrendamientos ni de la tierra, como bien lo menciona nuestro entrevistado a pesar de que pueden existir ventas ociosas están controladas por el loteo reglamentario de la región, es decir el parcelamiento legal que diferencia lo urbano de lo rural.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Como en las anteriores variables, en esta de nuevo los informantes no la tienen en cuenta en sus comentarios, ni determinante como un factor que valore la tierra y los arrendamientos rurales en la región de estudio.

15. Índices de Precios al Consumidor Final.

Si el índice de precios al consumidor se estima en un valor alto, el dueño de la tierra puede exigir un aumento en el valor de esta ya que supone que el productor está recibiendo mayor cantidad de dinero por su producción.

Opiniones favorables a las variables propuestas.

Se puede reglamentar de alguna manera, los altos costos de las verduras, que no haya una disparidad en el valor de estas, desde su producción hasta el consumidor final. Dicha variable fue considerada solo por uno de los 15 entrevistados (6.6 % de los entrevistados) y expresada de la siguiente manera.

MCM: “El consumidor de todas maneras paga caro, aunque puede haber una oferta por superproducción, pero es tan barato lo que recibe el productor y hay mucho intermediario, primero culata, después distribuidora y después a la verdulería. Ahora los canales de venta actual o los canales de venta más directos son pocos e implican mucha logística y producción por parte de los productores más allá de que el producto sea diferenciado o no; pero está muy vinculado en esta zona el modelo de producción con acceso a la tierra –en Mar del Plata no ves tanto invernáculo, en otros lugares no hay tanta presión o carga de invernáculo y así y todo hay regulación de invernáculo”.

Esta sería otra de las variables analizadas que no guardarían relación con la valorización de los arrendamientos ni de la tierra en el Cinturón Hortícola Platense, como lo expresa nuestro entrevistado esta variable pasaría a ser un estudio de comercialización donde se expresa lo que el consumidor paga y todo el recorrido que hace la producción y sus intermediarios quienes en cada nivel inciden en el valor de la mercadería.

Opiniones desfavorables y/o críticas a las variables propuestas.

Esta fue otra de las variables que no fue tomada en cuenta por los entrevistados, al parecer no es una variable que influya de terminantemente en la valorización de la tierra ni de los arrendamientos rurales.

A continuación se expondrán las variables que no fueron contempladas antes del inicio de las entrevistas, pero que los entrevistados fueron plasmando a lo largo de ellas. Estas fueron las Inmobiliarias y las Ordenanzas territoriales.

OPINIONES SOBRE NUEVAS VARIABLES A CONSIDERAR.

16. Ordenanzas Territoriales.

El municipio en sus ordenanzas municipales, tiende a proteger el CHP, el más importante del país en producción de hortalizas, o por el contrario lo pone a competir con otro tipo emprendimientos como lo son los countries y las casa de fines de semana. Como nuevas variables a considerar, los entrevistados plantearon las ordenanzas y códigos de ordenamiento urbano, como posibles variables que generan un aumento en la valorización de la tierra y los arrendamientos rurales, a continuación el 26.6 % de los 15 técnicos que mencionaron esta variable, mencionan una justificación del porque contemplarla como factor de estudio en el tema de valorización.

CP: *“Lo que es la ordenanza, lo que es de uso de suelo, la última que se aprobó que fue un despelote porque se conoció más el impacto en la ciudad por la altura de los edificios , viste que ahora hay algunos jueces que están frenando obras de edificios muy altos en La Plata. Esa ordenanza en general no modificó gran parte de la zona rural, si esta banda que yo te dije sobre la ruta N° 2, si vos ves, habilita todos los clubes cerrados, los countries, -a los costados de la Ruta N° 2- y todavía protege la zona productiva que sería Etcheverry, Olmos, algún pedazo de los Hornos, un poco más hasta El Peligro la Banderita de los Porteños, más o menos porque las excepciones que hay son terribles, entonces es probable que eso no sobreviva porque se lo van a llevar puesto a estas declaraciones o a estas reglamentaciones”.*

EG: *“Por otro lado el municipio no genera obligaciones de que vos tengas que urbanizar suelo que todavía está sin urbanizar pero que está en un lugar que está determinado como urbano, eso hace que vaya creciendo la población hacia lugares, y entonces, tenes terrenos baldíos en el centro de La Plata o en el primer cordón alrededor de La Plata y entonces avanzas sobre tierra fértil; en otros lugares avanza los que son ciudades compactas, hasta que no se termine de urbanizar lo que está establecido como urbanizable no se avanza sobre el sector hortícola o productivo, por lo cual se castiga a la persona porque tiene que tener una función social y ni hablar de la función social de la propiedad. Además lo que se permite en La Plata urbanizar zonas que hoy son rurales, es decir, urbanizar ilegalmente y después por excepción te la ingresan en la normativa urbanizable”.*

HH: *“Sí, sí, en realidad cuando se generó el último código de ordenamiento, nosotros tuvimos consulta con los concejales que estaban en la discusión. Les dimos los planos de la zona productiva, que estaban haciendo, si realmente estaban funcionando o no. Y sí, sí, se tuvo muy en cuenta, de hecho no se avanzó. Incluso la zona de clubes de campo, se envió a la zona a la salida al sur del partido, para no permitir presencia de clubes de campo en la zona productiva porque eso si va avanzando, va urbanizando y se limita la producción. De hecho, sobre todo en*

nuestra gestión es determinante la permanencia de esa actividad, ya digo por el consumo local y por el consumo a nivel regional.

En el código de ordenamiento si uno empieza a ver los valores de FOS Factor de Ocupación Superficial y FOT Factor de Ocupación Total, se han limitado en el último código. Se dan premios por ejemplo a los retiros, o por ejemplo si tiene cochera de estacionamiento o edificios ecológicos por ejemplo. Entonces ellos le dan premio y le pueden dar unos metros de construir más, pero en general se tiende a que sea una ciudad baja. Sobre todo porque los servicios ya sean cloacas, luz y agua ya en La Plata ya están muy densas y no se puede hacer toda una renovación total de los servicios e incorporar más vecinos viviendo en el casco urbano. Por eso es que la extensión se va saliendo, este es el eje del casco urbano, y acá se va viendo cómo va creciendo digamos la urbanización y sobre todo hacia la zona norte mucho, lo que es camino Centenario, City Bell, Gonet, tiene urbanizaciones e incluso el precio también ha subido bastante en esa zona. Camino Centenario saliendo para el lado de la autopista, el cruce con Alpargatas, es una zona digamos lo que se llama Real state y ahí han aumentado mucho los precios, en menor medida hacia la zona sur oeste pero ya se empieza a generar más densificación de población. Y la gente busca generar rentabilidad a medida que va teniendo los servicios se va yendo.

Hoy no, porque toda esta zona, ya lo que esta urbanizado, ya esta establecido, e incluso por el nivel mínimo de parcelamiento.

El parcelamiento es el que marca el límite de, si se transforma en un terreno de 10 x 60 o si se transforma en un lote de 4 hectáreas. 4 hectáreas nadie va a comprar para hacer una vivienda.

Entonces a parte el código de ordenamiento urbano, está lo que se llama el uso del suelo, y dice la actividad permitida. Si el uso del suelo le permite nada más que producción primaria nadie lo va a comprar para vivir o para instalar una industria porque no se puede.”

SS: “Si, pasa que los códigos de ordenamiento los terminan definiendo las inmobiliarias, se juntan con el intendente las inmobiliarias y lo presionan, entonces te permiten hacer torres hoy donde no había, no mejoran la calidad de los servicios, cloacas y en la zona rural te hacen lo mismo, te ponen eso para mantener y que no se vayan los precios a la mierda y puedan armar un countrie, pero es por una cuestión de precio, Yo vivo acá rodeado de barrios y sin embargo a mi no me dejan subdividir y ahora está llenándose de asentamientos porque limitan a las zonas intermedias a lotear. En otros países del mundo se define que la ciudad va a llegar hasta ahí, de ultima la ciudad se va para arriba no para el costado”.

En este sentido lo que se observa es que en el código de ordenamiento Urbano algunas zonas que podrían estar reglamentadas para la producción de alimentos fueron habilitadas para la creación de countries y barrios cerrados, sin contar con que en muchos casos por excepción hay lugares dentro del propio cinturón que por ley

luego se declaran posibles de urbanizar. Y en otros casos se genera la discusión de la permanencia del sector, ya que terrenos que deja de producir es terreno que en la medida de lo posible se urbanice.

17. Inmobiliarias.

En el valor de los arrendamientos rurales, su valorización y actualización de valores, influyen mucho el poder de las inmobiliarias de la zona. O simplemente estas prestan un servicio de común acuerdo entre las partes. Sobre esta variable la cual para el 33.3 % de nuestros 15 entrevistados es determinante, veremos las apreciaciones que tienen respecto al poder que ejercen las inmobiliarias que actúan en el Cinturón Hortícola Platense.

EG: “vos haces contrato que se llama arrendamiento pero que en muchos de ellos – por no decir la totalidad- no complementa lo que dice la Ley de Arrendamiento y aparcería rural de la Argentina; entonces estamos hablando de una figura que le llaman de arrendamiento pero que en realidad no complementa lo que dice la ley, entre otras cosas el reajuste anual cuando no, cada seis meses del alquiler.

La presión inmobiliaria está atrapando tierras que están en manos de los productores, ya está atrapando tierra en ese sentido. Entonces, la ausencia de mercado, la tierra que hoy tiene el productor y que arrienda es porque el que arrienda está pensando en que momento venderla para el mercado de vivienda y que me convenga más, no está pensando en que esa es una tierra productiva, que él puede volver, sus hijos, o que la puede comprar en su momento ese productor; está pensando cómo en un momento la va a vender mucho más cara de lo que la podría vender hoy el Estado no le va a quitar nada, y el Estado debería, eso es una política de Estado y es regular el mercado, debería regular qué se produce, cómo se produce, cómo se comercializa, qué accesos de camino tengo, qué infraestructura, cómo construir viviendas, cómo obligar a los propietarios a que les den una vivienda digna a los arrendatarios sino no pueden alquilar la tierra, que se respeten los contratos, las inmobiliarias, todas las inmobiliarias, o la razón de ser de las inmobiliarias están en arar por una transacción que junta dos partes el arrendador y el arrendatario (el que compra y el que vende), entonces la inmobiliaria brinda un servicio, no hay una regulación sobre esa gente y obviamente en ese mercado desregulado donde vale todo las inmobiliarias siempre están protegiendo la parte fuerte y no la débil, salvo excepciones, entonces es parte de ese sistema”.

GF: “Es muy difícil, sobre todo porque los productores quieren contactarse con los dueños de las tierras porque les dicen que no pueden tener gallinas, no pueden poner arboles, un montón de cosas, entonces, dicen que quieren hablar con el dueño porque creen que el dueño no va a tener problemas si ellos quieren poner tres o cuatro gallinas, pero la inmobiliaria se preserva eso y no les pasa con los dueños”.

HH: *“No, es más fuerte en la zona más urbanizada, ahí en la zona hortícola son muchos negocios que se hacen particulares. Están los terrenos, los propietarios que alquilan a los quinteros y son incluso contratos que nosotros tenemos enfocada una tarea de empezar a revisarlos, porque no aparecen contactos, incluso muchos no tienen ni la partida catastral. Como se atomizan, por ejemplo uno tiene 10 hectáreas y vienen 10 personas a alquilar una hectárea y se la alquilan, pero no dicen “no, yo tengo diez hectáreas voy a alquilar 4, 4 y 2, nada más. No, más chico no puedo”. Y eso por ahí se sub alquila, por eso ha generado también un problema y una anarquía si se quiere, en esa negociación del arrendamiento de la tierra.*

Lo que pasa es que lamentablemente si bien hubo años en que, que se yo la última década pasada nos vino la inflación hacia la baja, en el último año sobre todo, de enero para acá con la última devaluación los valores empezaron a aumentar.

Y en la zona más cercana al casco, incluso en la zona que estamos hablando de 44 y 520 ha aparecido un tema ahora que son el plan de vivienda del ANSES, del Banco Hipotecario para dar créditos para viviendas”.

MCM: *“Yo creo que sí, porque especulan de alguna manera además de buscar su lucro personal, cuando más urbanizado todo más lucro para el sector inmobiliario, cuanto más loteado lo mismo; de hecho hay contratos de arrendamiento hortícolas que ni pasan por la inmobiliaria. Creo que las inmobiliarias están vinculadas a la política municipal para la presión inmobiliaria”.*

RA: *“Para mí el precio se da en la conjunción de la oferta y la demanda porque los bolivianos no van a alquilar a inmobiliarias, ellos se mueven o con el boca a boca con miembros de comunidad que hay una comunicación mucho más fluida y son mucho más unidos y saben cuánto se paga, no pasa tanto por la inmobiliaria. Las inmobiliarias de la zona para mí están más para el negocio inmobiliario más urbano, de casas quinta, de campos, pero lo que tiene que ver con el arrendamiento poco y nada, me parece”.*

En este sentido referente a las Inmobiliarias, los técnicos manejan posturas diferentes algunos plantean la idea que las inmobiliarias no tienen mucha relevancia en el sector, otros que cumplen su función y ejercen la conjunción entre la oferta y la demanda. Para otros técnicos las inmobiliarias son los principales especuladores del sector ya que buscan lucrarse de los negocios inmobiliarias, por ende dejamos este factor en el último lugar para generar un mayor análisis.

A continuación alguna de las respuestas de una de las principales Inmobiliarias de la zona, referente a la valorización de la tierra y los arrendamientos en el sector:

Nosotros estamos desde El Pato (que es en el cruce con la ruta N° 2), hasta la ruta n° 36 a la altura de 66 pero muy pocos campos tenemos para ese lado y después todo lo que es Etcheverry, Abasto, Ruta N° 2

A: ¿Qué zonas son las que buscan principalmente? Si viene un productor y te dice que está buscando un terreno en tal zona...

R.F: *La que tenga mejor acceso, la mayoría de lo que se busca es Colonia Urquiza, Estancia Chica y Ruta N°2. En Colonia Urquiza buscan más los que son japoneses para las flores. El boliviano busca más lo que es Etcheverry, Estancia Chica porque ellos también tienen una colectividad, tienen paisanos, tienen amigos, tienen conocidos por si les pasa algo están más cerca, son bastante solidarios.*

A: ¿La zona de Olmos no?

R.F: *Lo que pasa es que Olmos está muy urbanizado, queda muy poco ahí, yendo de 192 a 52, quedan pocas quintas ahí; lo que es el radio de Olmos la mayoría ya fue urbanizado porque en Olmos se generó un centro comercial para Etcheverry, Abasto, en vez de ir a La Plata que hay más movimientos van a Olmos que tenés farmacias, almacenes, lo que busques.*

Voz de otra persona: ¿Los precios varían mucho?

R.F: *Sí varía, No sale lo mismo en El Peligro que en El Pato, está de novecientos a mil pesos la hectárea hoy y si hablamos de Estancia Chica podemos hablar de mil quinientos, que si sacas el cálculo por mes por hectárea...*

Voz de otra persona: ¿Cuál es el lugar más caro que manejan ustedes?

R.F: *Estancia Chica y Colonia Urquiza*

A: Abasto, Romero...

R.F: *En Romero no queda muchas quintas está muy urbanizado, si salís desde 173 para el fondo que ya estás en Colonia Urquiza son los campos que quedan pero la mayoría están loteados por el tema de esta ley del PROCREAR que salió, muchas parcelas que no teníamos pensado subdividir las, ahora sí porque la Ley de PROCREAR te deja.*

Voz de otra persona: ¿La presión urbana se siente?

R.F: *Sí, todo el tiempo, no se puede frenar, vendemos más lotes que casa u otras cosas y con el tema de la inundación en la ciudad de La Plata se fueron un montón de personas que te decían que tenían en venta su casa en pleno centro, en la Loma, en zona norte, y quieren en Estancia Chica, en Colonia Urquiza, lejos de donde sea zona alta.*

A: ¿El crecimiento urbano no se está dando planificado acá en La Plata?

R.F: *Más o menos, porque con el tema del PROCREAR se están haciendo muchos desastres porque entregaron mucha cantidad de créditos y cuando se dieron cuenta*

no había tantas parcelas para vender y ¿dónde va esa gente? Quieren su casa y tienen todo el derecho a tenerla.

A: *¿Ustedes para alquilar un terreno tienen en cuenta el código de ordenamiento urbano?*

R.F: *Sí porque varía el precio. Vos vas por 520 derecho y ahí tenés todo lo que es la zona industrial, una hectárea en zona industrial para hacer un galpón para producción de jabón, no sale lo mismo que una hectárea sobre la avenida de la zona industrial que te sale quince o veinte mil pesos por mes.*

A: *¿esas quintas que uno ve por 520?*

R.F: *Son quintas en zona industrial, pero es el dueño el que las está produciendo que para nosotros es un desperdicio total porque está en zona industrial. Podría hacerse una industria, podría hacerse una zona comercial, podrían hacerse un montón de cosas porque hectáreas todavía hay como para ocupar ese lugar que es un lugar privilegiado.*

R.F: *La mayoría de los dueños de la tierra son clase media. Se especula con todas, es más hay casas particulares de gente que tenía la tierra en comodato (préstamo de uso) y que las han ido retirando porque se está loteando todo y el tipo le dice que lo espere al menos dos meses para poder sacar la cosecha que tiene y para poder cosechar y sin embargo, le están haciendo la vida imposible para sacarlo. La ley de ruralidad tiene un plazo, vence tal día para poder entrar en el loteo y ocupado no lo puedes meter*

Voz de otra persona: *¿El valor de la tierra varía de acuerdo al valor del arrendamiento?*

R.F: *Es directamente proporcional, una hectárea en Colonia Urquiza está 40 mil dólares y en Estancia Chica estás en treinta y cinco mil dólares y se paga mil quinientos pesos por mes de alquiler. Con las inversiones inmobiliarias hay poco margen de ganancia pero seguras; hay un calculo que hace cualquier economista de que la renta tiene que ser el 1% anual del valor de la tierra, más no lo podemos subir.*

Voz de otra persona: *Si quiero comprar pero tengo poca guita ¿a dónde puedo ir?*

R.F: *Ruta N° 2 al fondo, el Peligro, nada que esté pegado a la ruta.*

A: *Todo lo que esté pegado a la ruta ¿es lo más costoso? Hablando con productores los precios más caros que se encuentran están en Olmos*

R.F: *Obviamente como todo, de acuerdo al acceso va bajando el precio, los servicios, no es lo mismo. Eso se ve todo el tiempo, hay una que tenemos en venta que serán fácil cinco kilómetros para adentro de runa N° 2 son diez hectáreas en cien mil dólares, nosotros tardamos casi 40 minutos en llegar.*

Voz de otra persona: ¿En ruta N°6 no hay producción?

R.F: *En esa ruta se trabaja más con lo que es la producción de pollo, hay muchos criaderos y bastantes galpones, por el acceso que tiene a Buenos Aires, se armó una zona más industrial*

A: ¿A la hora de definir el precio si soy el dueño de la tierra puedo decir a la inmobiliaria que quiero arrenda (por decir) en 4 mil pesos, tú me puedes decir que 4 mil es mucho o es poco?

R.F: *El valor de la tierra se puede alquilar en 1500 pero no te sirve el lugar, a nosotros tampoco nos sirve publicitar que venga gente a pagar un mínimo porque cuando le decís el precio se van, pero el dueño de la tierra viene con el precio en la cabeza. Te dicen que la quieren alquilar a mil pesos y mil pesos no es nada pero lo están calculando a cierta cantidad de meses.*

Voz de otra persona: ¿Hay productores que vienen y te dicen que quieren alquilar por menos tiempo o se acomodan con los tres años?

R.F: *Les conviene los tres años porque ellos ya tienen armados los cálculos de lo que pueden llegar a producir en tres años.*

Voz de otra persona: ¿Es un mercado que se mueve constantemente?

R.F: *No, está bastante estático, no hay nada raro que te pueda sorprender, es permanente la entrada de bolivianos, la venta de tierras va directamente proporcionada con la economía, ahora con el tema del dólar la venta de tierras se frenó enormemente, el arrendamiento sigue normalmente, la venta está imposible, hablando de mil hectáreas son contadas con la manos la venta que otros colegas han llegado a hacer yo no he hecho ninguna. Tampoco se fomenta tanto la producción ni la inversión, ni te ayudan ni te respaldan diciendo que vos compras el campo y yo después te hago un crédito por tanta cantidad de plata o te aseguro que tu producción va a ser vendida, pero no te ponen trabas en el puerto, trabas acá, trabas allá. Lo que te sirve para ahorrar dinero es hacer edificio, lo sé por amigos míos que venden campos para hacer edificio.*

ANEXO 3.

Respuestas de los productores entrevistados a las variables de análisis propuestas.

En el cuerpo de la tesis encontramos las consideraciones que más enriquecieron la construcción de los resultados y nos permitieron discutirlos. A continuación están detalladas por completo las entrevistas.

✓ **Especulación del Valor de la Tierra.**

Teniendo en cuenta este factor, los productores consideran que el tipo de especulación pasa por el hecho de querer o no vender la tierra en forma de Loteo.

Á.G: *“Tal vez loteada la vende, pero así no”.*

Á.G: *“Loteada sí porque le conviene a él”.*

M.F y S: *“A él le conviene lotearlo. Si, loteado más sale”.*

S: *“Y no sé, los alquileres también si tenés 3 o 4 hectáreas, no es tan mal negocio”.*

En otros casos los dueños de la tierra no quieren vender la tierra y no tienen problema de alquilarla por más años.

D: *“Hasta el momento no me ha dicho nada, si querés te renuevo el contrato podés trabajar 7, 8 años más, no tengo ningún probablemente dijo”.*

J.G: *“Por el momento no, no quiere vender”.*

S.O: *“Porque creo que cobrando alquiler por ahí ganan más que vendiendo”.*

W.B: *“Antes de que vengamos a alquilar estaba en venta, había un cartel tirado, pero después se arrepintió”.*

Siguiendo con los factores de especulación del valor de la tierra. Para algunos productores esta especulación se ve afectada por el valor del alquiler que quiere cada propietario de la tierra quiere.

L: *“Para ser sincera, es porque los dueños quieren, además de eso, como suben tanto las cosas y sube el dólar y cuando sube el dólar ellos quieren ganar más y también porque la plata hoy en día no alcanza y mientras ellos más obtengan es mejor para ellos”.*

L: *“Si porque el dueño quiere ganar más plata y hoy en día es raro que encuentres una tierra pagando barato y el dueño quiere ganar más y cuando más cerca de la ruta y cuando tengas acceso a más camiones más caro te va a salir”*

S.O: *“Lo que quieren los dueños de la tierra es alquilar para cobrar su alquiler, pero hay otros que ponen alquiler su tierras sin darse cuenta que engañan a la gente porque son tierras malas, mayormente uno como no conoce la tierra se va a meter y así tiene que estar hasta cumplir los 3 años de contrato”*

Y: *“Si, eso también. Nosotros no ponemos a pensar que el alquiler es muy caro, al principio cuando nosotros entramos ahí pagábamos 750 y ahora que nos subieron a 2500 es demasiado, si nosotros nos ponemos a pensar y averiguamos y vemos otro lugar nos cobran el doble de lo que nos están cobrando o nos vamos más centro del barrio que no se puede ni transitar y hay flores y nosotros ya pasamos por flores y no nos fue tan bien. A las flores las tenés que plantar esperar 6 meses y si te viene bien, bien, sino perdiste todas las flores que plantaste y no tenés nada y algunas veces nos quedamos ‘¿cómo pagamos el alquiler sino tenemos la ganancia de lo que perdimos?’ tenían que estar prestándonos familiares”*

✓ **Ubicación dentro o fuera de la frontera productiva.**

Dentro de este factor para los productores entrevistados lo importante pasaba por la posición geográfica que tienen las quintas con respecto a otras, en muchos casos los arrendatarios creen que pagan mayor el valor del arrendamiento por estas condiciones. Otros expresan que dejarían sus quintas por otras donde se encuentren cerca al asfalto. Además de la cercanía con rutas y calles principales, de fácil acceso y salida hacia los mercados, cercanía a escuelas, agronomías y hospitales.

Á.G: *“Por La zona será, no sé, siempre esta zona es muy cara. (Zona Abasto, Calle 203 entre 44 y 520)”*.

Á.G: *“Que esté del lado de la ruta, que esté cerca de la escuela para los chicos, eso sería”*.

J.G: *“Si, se paga más porque está cerca de la ruta, igual he reclamado porque está muy adentro, y quedó ahí y me cobran igual”*.

D: *“Si, también me dice eso, más que nada por eso por estar cerca a la ruta”*.

D: *“Que esté cerca de la ruta, que tenga una buena entrada, que sea un lugar donde siempre circulen muchos camiones para poder hacer el negocio bien”*.

D: *“La mejor zona en la que me gustaría estar es en Etcheverry, Olmos, porque allá mayormente circulan más camiones que siempre vienen de lejos y dicen que se vende un poquito mejor la verdura”*.

J.G: *“No le podría decir, pero he escuchado que están pagando un montón de plata cerca de la ruta”*.

J.G: *“Si, más, más porque está la ruta. Aquí mismo en la 62 paga un poquito más, sí”*.

L: *“Yo me quiero quedar ahí, si me dieran a elegir yo me quedo ahí en la ruta 36. Fuera de ser central es un lugar más, no sé, a mí que me gusta más el campo -no es campo ni ciudad- es una parte donde puedes respirar aire puro, donde sí, transitan autos pero es un lugar donde me siento cómoda, me siento tranquila en ese lugar; tenés accesos disponible, tenés la escuela disponible, tenés el micro, tenés la ruta, si pasa algo con mi mamá o con mis hermanos -bien o mal de cómo te atiendan- tenés el hospital, tenés la posibilidad de agarrar el auto -tenemos un auto- e irte al hospital”*.

M.F y S: *“Porque sale más la verdura y más camiones tenemos y si vamos a un lugar más adentro te dan dos o tres pesos menos, además tenés que tirar escombros porque a eso nadie te lo pone y el camión no entra, cuando hay barro no entra ni uno. Si estás más al fondo tenés que hacerte el camino directamente, de acá de la 206 hasta la 203 ¿cuántas cuadras son?”*

N: *“Según nos dijeron por la zona, por estar más cerca de Abasto”*.

N: *“que tenga acceso a la tierra, más que nada por el camino”*.

S: *“Tendría que tener por lo menos una vivienda apropiada, tendría que tener un acceso ideal para no tener dificultades con las cargas, que esté cerca de la ruta, que esté cerca por lo menos a una escuela; no me iría lejos, a un lugar donde se me haga más difícil el acceso para los compradores, que no se me haga difícil ir a los centros comerciales”.*

S: *“Toda la zona de todo el cinturón hortícola no es para nada despreciable en tanto tenga las condiciones que yo te he dicho que tenga buen acceso y que esté cerca por lo menos de una escuela. No hay lugares malos ni lugares buenos como decirte Olmos es mejor que Abasto o mejor Etcheverry que Arana. Esta el lugar específico en el mismo lugar puede haber algunas como puede haber zonas muy buenas, altas donde se puede trabajar sin problemas”.*

S: *“Si, que tenga una escolita, en eso se fija la gente porque quiere llevar a sus chicos a la escuela”.*

S: *“Creo que no, lo más importante para la gente es la escuela para mandar a sus chicos, siempre la gente se fija en la escolita para ir a comprar no se preocupa mucho”.*

S: *“Si, en Etcheverry se mueve mucho, Etcheverry es el mejor lugar me parece”.*

S: *“y depende de qué lugar busques, si vas para el lado de Poblet, eso es nuevo así que supongo que debe haber tierras, pero en la ruta 6 creo que no hay”.*

S.O: *“Si sobre la asfaltada está más el alquiler, estamos hablando de 2 mil pesos por hectárea”.*

S.O: *“A una parte que sea tierra buena para producir y me que quede cerca de la escuela, el colectivo”.*

S.D.M: *“Vivir cerca de la ruta y arreglar una sería lo mismo, que el Estado nos dé una mano con el arreglo de la ruta para que entre la movilidad, estaría bien, sin importar estar cerca de la ruta. La escuela sí por el estudio”.*

S.D.M: *“Es mejor pero el alquiler te aumenta mucho en esta zona. Las inmobiliarias y los dueños hacen un estudio entonces ya que por estar cerca ‘hay que sacarles el cuero’, eso es lo que mirar ellos, no quiere que el paisano levante nada, entonces es todo trabajar para ellos. Aquí legalmente los pisanos estamos trabajando, comenzando primero la tierra, después la semillera, después la madera, después el nylon, todo hay que sacar para ellos, para ellos hay que trabajar primero ¿y nosotros dónde estamos? Somos esclavos totales aquí. Como bolivianos somos esclavos de todos aquí, entonces comenzando desde la quinta, todo el alquiler es lo primero que nos están ajustando, después la madera ya no nos va a alcanzar para comprar un poste, después el nylon, después los venenos, los caños, todo es una inversión, por eso somos esclavos, francamente”.*

S.D.M: *“Si, está cerca por eso aguantamos aquí, porque tenemos los servicios cerca. Pero está todo muy pesado acá, a veces dejamos de comer para juntar para pagar el alquiler, estamos sufriendo mucho ya, francamente. Hay mucha inversión, tenemos que invertir mucho en la quinta, aumentó un montón el plástico, los plantines, sacamos verduras de vuelta para invertir”.*

W.B: *“El camino, tiene que estar sobre la calle, en una zona buena, que sea una calle que esté sobre la ruta”.*

W.B: *“Por la venta, la venta de la verdura siempre sobre la calle tiene más venta”.*

Y: *“que estuviera cerca a la ruta para no darle sólo a un camión sino a varios. En nuestro caso no estamos cerca de la ruta, estamos en un barrio cerrado y nos sacan dos camiones, en cambio las personas que viven cerca de la ruta llevan 2,3,4,5 camiones y tienen precios variados, digamos que un camión la jaula de lechuga la pasa a 10, otro a 15 otro a 20. En cambio nosotros no podemos estar decidiendo ‘bueno pásame a 15’ si le decimos pásame a 15 es obvio que nos va a decir que no y después ¿Quién nos saca las verduras’ nadie”.*

Y: *“Ellos tienen más beneficios. Ellos puede elegir el precio, ellos tienen el beneficio de que pasan camiones y si vos no le querés llevar van a pasar otros. En cambio si nosotros decimos un precio que no nos dicen ellos, no nos van a llevar y ¿Quién nos saca la verdura? Nadie. Los que viven cerca de la ruta tienen el beneficio de estar eligiendo y de poner el precio que ellos quieren”.*

Y: *“Si, por ejemplo en el mercado el cajón de tomate lo venden a 180 y a nosotros nos pasan a 80 pesos o a 50 y no podemos pedir más, nosotros nos enteramos de cuánto está en el mercado y pedimos un precio justo, si está 180 en el mercado no nos pueden dar 180 pero 150, pero ellos dicen que no”.*

✓ **Accesibilidad al transporte de la producción.**

Los productores al ser preguntados por la accesibilidad al transporte de la producción, a identificar si los camiones entraban y salían de sus quintas con frecuencia, en su mayoría hacen énfasis en la ubicación de sus quintas, a que los caminos se encuentren en condiciones ya que para algunos el hecho de estar cerca al asfalto les permite que su verdura sea mejor pagada que otros que se encuentran más adentro de las calles. Hacen comparación con zonas como Arana las cuales considera que aunque se pague menos alquiler es muy difícil la comercialización de sus productos.

Á.G: *“Es más barato el alquiler pero menos camiones van con mercadería allá. (Zona de Arana)”*.

Á.G: *“Muy pocos camiones entran, cuando llueve no va nadie”*.

Á.G: *“Sí, aquí un poquito más. (En referencia a tener La calle 203 a metros de su quinta, considera que pagan más por su verdura)”*.

D: *“Cuando se vende mucho, por ahí un camión viene como estás más cerca siempre entra, en cambio si estoy más lejos no”*.

D: *“Sí. El precio normalmente lo traen ellos, uno aquí si tiene la verdura si o si tiene que sacarla y si no la saca en ese momento se pasa y listo”*.

J.G: *“Si el camión entra, lo bueno es que es directo y funciona el camino, por ahí cuando hay demasiado barro, pero no entran siempre”*.

J.G: *“La 208 es imposible, el camino se tiene que secar”*.

J.G: *“La 66 se sale, pero a veces le queda una vuelta porque tiene que ir a Olmos”*.

J.G: *“Sí, la 62, pero bueno, cuando el camión anda cargado, carga todo por encargue pero a veces tiene que salir por acá ir al otro lado, salen por la 221 a la 220”*.

J.G: *“No, menos que ellos no, pero supongamos que sale la 62, es lo mismo. A los que están en la ruta le pagan mejor porque es todo asfalto y es ahí nomás. A veces hasta 10 veces más”*.

J.G: *“La 208 por los menos sale a la cooperativa, como son quinteros grandes los dejan entrar y cargan todo ahí en la cooperativa. Si llueve dos días recién pueden entrar a los tres días pueden pasar, los días de lluvia no pasan”*.

L: *“Sí, en eso también porque ahí tenés más posibilidades –mi padraastro ya tiene los camioneros que vienen hace años-, pero tenés más facilidad porque si no viene un camión, viene otro, cuando no se vende la verdura es porque no entra nadie, pero siempre entrar porque si le ofreces a un camionero que lo conociste hace cinco años atrás, lo podes volver a llamar y él no tiene problema porque está a la mano”*.

L: *“Un poco podes negociar, sí, por ahí tenés más ventaja porque entran más camioneros y tenés de elegir a este camionero lo mando porque puede pagar dos o tres pesos más y este no, por el tema de que si viven lejos entra un camión que paga re barato; ellos te dicen, ellos llevan verdura y te pasan lo que ellos quieren, en esa ventaja sí, por ahí elegís pero no podes pelear muchos los precios porque a los camioneros les gusta ganar más”*.

S: *“Van bastantes camiones, es un camino muy transitado para ir al central, al mercadito”. de Varela, van mucho (Refiriéndose a la ruta 6)”*.

S: *“Si, porque al tener la entrada muy al fondo por ahí el camionero no quiere entrar porque por ahí se le puede romper un eje o algo así y si no está bien hecho el camino es muy difícil de que entre”.*

S: *“Por ahí vienen con un valor y pero viste ¿cuánto vale? Entonces ahí si le podes arrancar la cabeza, pero cuando está más o menos bajo es todo parejito”.*

S: *“No, sabes cómo van ahí, mis cuñados están ahí. (Zona de Etcheverry)”.*

S: *“Cuando entras a Etcheverry, entras en el pueblito al lado de la escuelita están y tienen gente y entran muchos camiones”.*

S.O: *“Se dificulta bastante por la lluvia porque cuando llueve hay barro y los camiones no quieren entrar y hay que arreglar el camino y muchas veces los vecinos no quieren ayudar, hay muchas dificultades”.*

S.D.M: *“Si, si estás en una quinta muy adentro no te entra nadie a sacar la mercadería”.*

S.D.M: *“No, lo que pasa es que hoy hay muchas quintas y hay muchas competencias porque ahora te ponen el precio ellos, los que vienen del mercado te dicen ‘tanto pago’ y listo si querés ese precio te pago y si no nada”.*

W.B: *“Si, porque cuando no hay mucha venta no van a buscar hasta el fondo y si está feo el camino no entran”.*

W.B: *“Si, es muy metido y poca verdura se vende ahí. No he trabajado por ahí pero sé que no se vende mucho, vienen de ahí aquí a buscar tierras (refiriéndose a la zona de Arana)”.*

W.B: *“No sé si pagan, pero siempre entran más, si tenés una quinta en el fondo tenés que tener mucha verdura, pero aquí por 10 o 15 bultos entran porque es cerquita, pero al fondo no te van por 10 o 15 bultos”.*

✓ **Distancia a centros urbanos.**

Los entrevistados en referencia a la distancia a los centros urbanos, señalan que no les importaría estar lejos de estos, en referencia a lugares como Poblet, Bavio y la Ruta 6, los cuales son alejados de los centros principales, donde pueden tener acceso a los servicios, la ventaja que encuentran es el menor valor en los arrendamientos y el valor de la tierra. En otros casos valoran su posición en referencia a tener barrios seguros cercas y a no querer cambiar su lugar de producción.

D: *“porque son más baratos los alquileres, las tierras son más baratas para los que quieren comprar, que están un poco mejor y por eso se van para allá”.*

D: *“Puede ser que la escuela y un barrio quede lejos, pero las personas que comentaron eso debe ser ya vieron eso más o menos, porque yo de conocer no conozco, sólo escuche un comentario así nomás”.*

D: *“Está buena la ruta 6, pero hay que tener en qué moverse porque es un poquito lejos, pero si tenés en qué moverte o en qué traer la verdura yo creo que estaría muy bueno”.*

D: *“Esa zona la verdad que no la conozco, si la conocería me vendría, pero ahora no la conozco (Arana) pero dicen que son muy buenas tierras, en Arana y todos esos lugares pero yo nunca fui para ahí”.*

L: *“En ruta 36 y 460. La tierra ahí está media desgastada, no es tan vieja, pero está desgastada, pero lo bueno de ahí es la posición que tenés porque es un barrio más o menos tranquilo –aunque nos entraron a robar- es un barrio que está cerca de la ruta, tenemos casi en el mismo barrio la escuela, tenemos la salita, tenemos la facilidad del hospital del hospital Romero que es muy importante y también tenemos la posibilidad de los micros; yo cuando salir a estudiar me tendría que levantar re temprano, porque para caminar un camino lejos no me conviene, en cambio yo salgo de mi casa y camino poco y ya estoy en el micro y ya me voy a La Plata, más que nada es por eso”.*

M.F y S: *“Si, allá es mejor, pero está muy a la izquierda ya (Arana)”.*

S: *“Poblet, Bavio es cercano a los mercados ahí no tendría mucho lio para irme, habría que considerar los valores, pero ya hablando de Belgrano y otros lugares del interior es tentador pero tendría que pensar en el mercado local y ya no para trabajar para vender en los mercados del Gran Buenos Aires o el interior del país”.*

S: *“Esa es una de las razones y otra es que son tierras que todavía no han sido usadas en esto y la gente es medio nómada, antes cuando acá había pocas quintas la gente que se dedicaba a las verduras la mayoría trabajaba por la zona del Peligro, El Pato y después todos se trasladaron para acá con el tema de la verdura, acá no trabajaban con verdura, en Abasto, Olmos no trabajaban con verdura chica, muy pocos. Después fue un boom se vinieron todos, ahora ya gastaron todo lo que tenían que gastar acá y se están pasando para allá, se fueron para Etcheverry, ahora se están yendo también a Poblet para esos lugares. Es medio nómada la cuestión por el deterioro del suelo”.*

S: *“Yo creo que a esas tierras se las usó mucho con el tomate, el pimiento, pero creo que son buenas, sobre todo en Arana que hay zonas muy altas, no es que sea malo”.*

S: *“(Arana) Son más grandes, parcelas mucho más grandes y creo que la mayoría ahí son propietarios, pero de a poco algunos se están yendo, en un momento se consideraba lejos para lo que es esta zona núcleo a la que se le llama Olmos, Abasto, Etcheverry, ahora creo que se está viniendo mucha gente para ese lado, tanto como los que se han ido para Bavio”.*

S: *“Hay una tendencia a no estar cerca de los barrios porque lo primero que hay es robo hormiga, todos lo que están cerca de los barrios terminan perdiendo mucha mercadería, siempre te sacan, por ahí es para consumo pero a veces representa una gran cantidad, pero también está el tema del peligro de robos más importantes pero no se si tiene que ver con que se viva cerca del barrio porque a lugares alejados han ido y han hecho desastres”.*

S: *“No, quién se va a ir ¿quién te va a querer ir a cargar allá? Al menos que tengas un camión propio y que tengas un puesto en el mercado para poder ir llevar tu producción y venderla sino ¿cómo haces para venderla después?”*

S: *“Sí, porque sino (tener camión propio) El camión no va hasta allá, ponle que tengas 100 bultos un camión no te va”.*

S.O: *“Sí me iría (ruta 6) pero donde hay agente porque estar solo también es muy peligroso”.*

S.O: *“Yo creo que sí, acá nosotros tenemos quintas alrededor, tal vez estando solos por ahí puede ser muy peligroso para nosotros”.*

S.D.M: *“Si, cerca de la escuela sí, al barrio no. Ojalá pudiéramos unir a todos los bolivianos y tener nuestra escuela propia, pero así en un barrio con toda índole de gente no se puede vivir entonces hay otro punto de analizar, entonces eso no es conveniente”.*

✓ **Expansión y presión urbana.**

Para los productores entrevistados esta no fue una variable de alto impacto en sus respuestas, ya que consideraron que aún no se siente una presión urbana en las zonas donde se produce. En territorio esto se hace notorio en las zonas de Olmos, Abasto, Las Banderitas y Etcheverry, aunque en sus respuestas no plasmaron esto algunos mencionan el hecho de la desaparición de quintas por construcción de casas.

D: *“Me parece que los barrios cerrados que están más para Banderitas porque por aquí no se escucha nada”.*

M.F y S: *“No por la zona no se siente la presión urbana”.*

N: *“Algunas partes están loteando, yo creo que es para hacer casas”.*

S: *“Yo creo que eso no viene a consecuencia de la inundación, creo que ya viene de antes, acá mismo, al lado hay una quinta que la gente vive ahora hay, no vive porque son casas de fines de semana, compraron, era una quinta y le dieron apenas 3 meses para que saque todas sus cosas y se vaya al que estaba alquilando ahí, pero viene ocurriendo hace mucho tiempo en tanto que algunos dueños de la tierra le sirva alquilar, siguen alquilando, pero algunos ya se van tentando con el tema inmobiliario,*

de lotear y olvidarse porque saben que la venden y van a tener un buen ingreso. Si bien se desprenden de la propiedad de la tierra, tienen un capital para dedicarse a otra cosa”.

✓ **Ordenanzas territoriales.**

En referencia a esta variable los entrevistados fueron preguntados si veían que en la zona de producción se estaban haciendo con frecuencia casas para vivienda, o de lo contrario pensaban que las quintas seguían siendo las de mayor cantidad en la zona. Se consultó si se estaban generando proyectos de Procrear en la zona o si esta seguía siendo desde su parecer protegida como área de producción. En algunos se pregunto si cambiarían de lugar si su zona se delimita para viviendas y si estarían dispuestos a moverse a zonas como Bavio o Poblet.

Á.G: *“No se que irá a pasar, si van a seguir aumentando las casa, eso no se sabe, qué irá a pasar de aquí en adelante”.*

J.G: *“No, no me han dicho nada y si me parece que sigue siendo para producir. Por Etcheverry cerca de la plaza han dicho que se han sacado todas las quintas desde la 99 hasta la 44 han sacado quintas”.*

J.G: *“No, la 99 hasta la 52 hasta la placita, han loteado todo, las quintas ya no están”.*

L: *“En el barrio de Colonia Urquiza no lo he sentido porque ahí son todos chinos, japoneses, hay algunos portugueses e italianos pero la mayoría está trabajando. En frente de mi casa hay un negocio chino; todos ya tienen su casa, algunos trabajan con flor otros que no, otros lo alquilan como es el caso de la tierra donde trabajamos, pero eso ya es un barrio. Hay pocas, en la esquina creo que estaban intentando vender, pero creo que ya la vendieron, ahí ya tienen sus dueños propios y no quieren vender”.*

W.B: *“Me parece que se viene mucha gente, hay mucho barrio, me parece que está avanzando”.*

Y: *“Antes no había, era más campo, ahora vos vas al barrio y hay casas, countries, en un solo lugar hay más de dos o cuatro casas que están invadiendo el barrio y hay gente más alta ya no somos los mismos de antes, es más hay muchos que se van del barrio como a Abasto o Etcheverry”.*

Y: *“Porque directamente están vendiendo las tierras donde estaban ellos alquilando y no les queda otra que irse de ahí porque ya el dueño de la tierra lo vendió a esas personas que están haciendo un country”.*

Y: *“Si, yo justo estoy en una zona donde tengo barrios cerrados cerca, por la ruta 36, hacia banderitas y los porteños”.*

✓ **Inmobiliarias.**

Para esta variable los productores fueron preguntados, por el valor del alquiler que pagan en sus respectivas zonas, por la renovación de los contratos y de precios, como ven la situación con el aumento de precios, la influencia de las inmobiliarias en el valor de los arrendamientos. Para algunos de los entrevistados es mucho más confiable tener contrato con las inmobiliarias que con los propios dueños, para otros las inmobiliarias generan más especulación y hacen “su negocio” con los valores para cada zona.

Á.G: *“Con inmobiliaria, para estar un poco más seguro con el contrato, porque si es así con el dueño por ahí te doy una semana o dos semanas y no alquilo más, en cambio con la inmobiliaria no pueden hacer eso”.*

Á.G: *“Se puede hablar, se puede negociar a la hora de renovar, aunque mucho no”.*

Á.G: *“Es muy caro, no es como antes que era más barato el alquiler”.*

Á.G: *“Ahí sí. Ahí la madera era barata y ahora se puso más difícil”*

D: *“Con inmobiliaria, con una abogada”.*

D: *“Para mí es lo mismo que una inmobiliaria, no hemos tenido muchos problemas sólo a veces, cuando el dueño dice una cosa, pero después no”.*

D: *“Si, el alquiler a aumentado bastante”.*

D: *“creo que 2500 por ahí, las seis hectáreas y ahora estamos pagando un valor de diez mil 600”.*

D: *“Todo depende de cómo me hicieron el contrato, por ahí si me dice por dos años, o si los tipos me dicen cuando ya puse lo palos y todo eso a veces si se aprovechan. A nosotros a demás se nos hace más complicado porque ya tenemos todo ahí y para volver a arrancar es el doble de caro”.*

J.G: *“Si ha subido, hace un año que renové el contrato, subió el doble yo pagaba barato, pagaba 800 pesos”.*

J.G: *“Me dijeron que todo subió y que es barato en comparación de lo que pagan en otro lado. Pagar barato no le conviene al dueño”.*

J.G: *“Puede ser que yo pague barato por eso porque el agua entra y nosotros hablamos con los propios dueños, tenemos muchísimo trato con el dueño”.*

J.G: *“Si, si nos suben. A nosotros nos gustaría hacer el contrato con el propio dueño, aparte tenés que pagar. Supone que estamos pagando 2600 y la inmobiliaria se queda con 600 o 300, pero en vez de pagar eso, se lo pagamos al dueño y ya está”.*

L: *“No sé si interviene tal vez sí, porque ya de por sí que tenga acceso a una ruta, a un micro te suben el precio”.*

L: *“Si, porque tenés un camino, asfalto, tenés la posibilidad de estar más cerca de la ciudad y cuando más cerca estás de una ciudad o un poblado más caro vas a pagar a que te vayas al Peligro a la parte lejos. Ahí se paga mucho menos y no pueden cobrar más porque sino nadie quiere ir. Acá pagas un poco más caro, pero sí, entre más comodidades, más cerca tengas la ruta más caro vas a pagar”.*

M.F y S: *“Si, puede ser porque al lado del asfalto siempre es más caro, porque mi prima que está más adentro paga más barato”.*

N: *“Sí, ha variado por la inmobiliaria, como hay un contrato cada año sube el precio”.*

N: *“Según, vos vas trabajando la tierra y ven que estás produciendo un poco mejor, y sí te levantan bastante el precio”.*

S: *“Absolutamente, no te puedo decir un porcentaje pero creo que empecé pagando 200, 300 pesos la hectárea, ahora estamos pagando 1750 por ahí, por hectárea”.*

S: *“Por cuestiones de devaluación, estiman un 25% anual que está estipulado en el contrato y cada año se ajusta, en el mismo contrato está estipulado que cada año se ajusta un porcentaje”.*

S: *“No te sabría decir pero hay comentario de que sí, es decir que vos cuando empezas pactas el precio -puedes decir ‘yo puedo pagar esto porque recién estoy empezando’-, pero una vez que ya estás adentro no tenés margen de discusión, no puedes discutir los precios, no puedes negociar los alquileres directamente te dicen es tanto o te vas, que es casi lo mismo que estás diciendo vos, ya estás adentro, ya hiciste la inversión bécate lo que viene”.*

S: *“Está claro que para ellos es un negocio, tiene un porcentaje por eso es que ellos le tiran un número a los dueños de la tierra diciéndole que esto vale tanto, porque de esa partes es de lo que ellos se quedan, pero puede haber dueños de la tierra que aspiran a más, pero los que dominan la cuestión es la inmobiliaria”.*

S: *“No, viste que por mes te van subiendo, en todo alquiler te ponen que a los 6 meses te tenés que sentar a charlar y ahí directamente va la inflación”.*

S: *“y seguro que sí, no pueden seguir aumentando tanto ¿cómo haces para pagar un alquiler de 2000 pesos’ que es lo que están pagando, No puedes poner a 30 pesos la lechuga porque no te rinde; vas a comprar remedios están carísimos, fertilizantes lo mismo al fin de cuentas se te termina dando vuelta la plata, 20 pesos o 10 pesos ya no sirven”.*

S.O: *“El dueño de la tierra se lleva 1500 lo restante es para La inmobiliaria, es un negocio que tienen ellos”.*

S.O: *“Si estuviera más cerca de la 44 sería más el alquiler, siempre sobre la asfaltada el camino es bueno y es más el alquiler”.*

S.O: *“Porque ellos dicen que está cerca de la ruta y siempre el valor es más”.*

S.D.M: *“Si hay, pero son tierras más grandes. 300 de entrada, están con los mismos Cattoni, con inmobiliaria, de entrada 300 pero va a salir lo mismo que aquí porque va subiendo mes a mes, cada cuatro meses ya van elevando, entonces al fin de año termina pagando lo mismo que aquí, entonces eso es un negocio de las inmobiliarias que están cagando a la gente. Te hace entrar, todo bonito ‘haga su casa’ todo listo, y te dicen que no vas a poder irte entonces ya van cagando a la gente; eso hacen las inmobiliarias ahora, te hace pisar el palito y después lo van ahorcando al pobre paisano, eso es lo que no me gusta. Si hiciera un contrato fijo por 6 años por lo menos, pero no, yo he estudiado a las inmobiliarias y es así te hacen pisar el palito y te empiezan a cobrar 300 pesos por hectárea y al final de cada cuatro meses ¿cuánto sale? Entonces no velan el interés del paisano, es el interés para ellos y el pobre paisano se caga trabajando para ellos, eso es ahorcar, matar al pobre, no quieren que prospere el paisano, solamente ellos cuidan sus cosas, al dueño de la tierra lo cuidan, eso es lo que nos está matando”.*

S.D.M: *“Menos, pero a ese lugar (Arana) ya lo estudiaron las inmobiliarias, los están haciendo pisar el palito como digo por 300 o 600 pesos cada 4 meses porque si es a 3 años ya es otro precio, entonces el estudio de la inmobiliaria nos hacen pisar el palito y al lo último lo van a ajustar así que es lo mismo, como le van a sacar el cuero al pobre, lo hacen trabajar para ellos, es lo mismo”.*

W.B: *“Con la inmobiliaria es más seguro”.*

W.B: *“Si, dicen eso también. Pero si es con el dueño, si lo quiere vender te caga porque te saca directamente, dicen. En cambio si lo haces con inmobiliaria no te pueden hacer eso, pero mucho no se”.*

✓ **Calidad de la Tierra.**

Aunque no fue una variable tenida en cuenta por los técnicos entrevistados, para los productores es una variable a considerar y por tanto la cual generaría que estén dispuestos a pagar mayor valor por los arrendamientos rurales en la zona, ya sea porque quieren tener tierra nueva o virgen para producir o porque está este a niveles altos, o con bombas de riego instaladas. Para muchos de los productores en la zona la tierra es vieja y con muchos años de trabajo lo cual generaría que la calidad y

rendimiento en la producción disminuya, por ende buscarían otros lugares para producir, inclusive fuera del cinturón hortícola Platense.

Á.G: *“Que la tierra sea nueva es imposible”.*

Á.G: *“Ya están todas trabajadas, ya las trabajaron”.*

Á.G: *“Si eso sí, porque si es bajo cuando llueve se te inunda todo”.*

Á.G: *“En Olmos hay partes que son bajas”.*

D: *“Claro, que sea virgen la tierra porque eso mayormente trae más beneficios, porque si la tierra es trabajada, si está mucho tiempo trabajada ya no funciona bien”.*

J.G: *“Que sea buen la tierra y que sea alto para que no entre el agua, para que no se inunde”.*

J.G: *“Si, eso mucho, si, que esté un poco mejor el camino, que sea la tierra linda y que esté en la altura”.*

J.G: *“Si, eso. La tierra que fue trabajada muchos años ya no da la misma verdura, hay campos que ves ahí que tienen tierras que están descansadas, pero hay tierras que están demasiado trabajadas y tienen muchos bichos, yo saco linda verdura acá”.*

J.G: *“Ya están cansadas, no da lechuga, las lechugas se quedan y cuando va media lechuga todas se quedan chiquititas y no sirve. Estos invernaderos dos años van a tener y la lechuga está parejita y son invernaderos nuevos”.*

L: *“Lo principal es que no sea una tierra desgastada, es decir, que no sea una tierra vieja, que no se haya utilizado mucho tiempo. Otro sería la altura, que no sea ni tal alta –porque no llega el agua- ni tan baja porque se inunda todo con una pequeña lluvia; que sea una tierra fértil más que toso eso. Donde yo vivo, ahí me quedaría, si tuviera la posibilidad e comprarme un pedazo de tierra ahí me quedaría”.*

M.F y S: *“Que la tierra no esté mucho trabajada, que sea un lugar alto porque si es baja se llena de agua y que esté cerca, más accesible a la ruta porque si te vas más para el fondo nadie entra. Es muy importante que esté cerca del camino”.*

N: *“Si porque cuando a la tierra recién la empezas a trabajar más producís así que es mejor”.*

N: *“Que sea normal, bajo me parece que es mucho mejor”.*

S: *“Obviamente, eso ni siquiera está en discusión, si te vas a una zona baja tenés muchas chances de sufrir las inundaciones”.*

S: *“Esa es la otra opción, si te vas a una tierra ya usada tenés que observar qué es lo que hacían antes y a qué te vas a dedicar, hay gente que ya dejó la quinta porque la tierra no daba más y después caes vos y querés plantar lo mismo y terminas fracasando. La tierra que hizo verdura no da para más verduras y tiene que pasar a otras hortalizas como el tomate o el pimiento”.*

S: *“Que sea virgen”.*

S: *“Justo la de nosotros es la más alta que hay, así que no tuvimos problemas. Al principio sí porque no estaban bien los canales, pero después arreglaron los canales y ya”.*

S: *“Que sea tierra nueva, que no sea trabajada”.*

S.O: *“Que sea una tierra virgen, que no se haya trabajado, que sea tierra buena, tierra negra, si usted alquila y la tierra es greda no sale nada de producción, usted lo planta y todo se amarilla”.*

S.O: *“Sí, lo tengo mucho en cuenta porque si vas a una tierra baja por supuesto que si llueve mucho nos inundamos y no sacamos nada, en cambio en una tierra alta toda el agua baja a la cantarilla”.*

S.D.M: *“La tierra tiene que ser negra, buena, si ya está trabajada no sirve, que sea en la altura, que tenga caídas, porque si es de nivel bajo cuando vienen tormentas, lluvias se inunda toda la verdura”.*

W.B: *“Si, que sea una tierra nueva, que no esté trabajada”.*

W.B: *“Si, porque donde entra el agua ya no sirve, tiene que ser en una altura”.*

Y: *“Principalmente tener un dinero para pagar el alquiler si es que voy a trabajar yo sola, también tengo que ver en qué situación está a tierra porque hay muchas tierras que vos plantas y no produce el fruto, no produce la hoja, es decir tendría en cuenta la calidad de la tierra y también el lugar, si pueden entrar los camiones -si es que no tengo un vehículo para trasladar la verdura que tengo para vender-, por ejemplo donde nosotros vivimos antes no transitaban los vehículos -camiones que llevan verduras a los mercados- antes no se podía porque era un barrio donde el camino era muy angosto y era muy de tierra. Por ejemplo en un temporal de lluvia que se hacía muy barroso no transitaba nada, en cambio ahora ensancharon más el camino, tiraron un poco de cascote para que puedan pasar los vehículos como los camiones para que nosotros podamos darle la mercadería”.*

S: *“Me parece que esta zona nomás porque la tierra de ruta 6 no es tan buena, es decir, hay partes buenas y hay partes malas. La tierra buena te das cuenta porque vas preparando el hierro y va dejando manchones blancos y negros, ya en las partes blancas no tira tanto”.*