

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LIII, N.º 208, verano 2021

Págs. 463-480

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.208.10>

CC BY-NC-ND



# Dinámica de precios del suelo y acceso a la tierra urbana en el partido de La Plata, Argentina

VALERIA PÉREZ<sup>(a)</sup>

JULIETA FREDIANI<sup>(b)</sup>

DANIELA CORTIZO<sup>(c)</sup>

<sup>(a)</sup>Be�aria doctoral del CONICET<sup>(a)</sup>

<sup>(b)</sup>Dra. Investigadora del CONICET

<sup>(c)</sup>Dra. Be�aria posdoctoral del CONICET

**RESUMEN:** Los procesos de urbanización de las últimas décadas en el Partido de La Plata se han caracterizado por una fuerte valorización diferencial de tierras. Esto conlleva a que las áreas urbanas se definan mayoritariamente por las diferentes posibilidades de acceso al suelo de la población, siendo éste, la base material fundamental para la reproducción de la vida urbana. Ante este escenario, el objetivo del presente trabajo es analizar la dinámica de precios del suelo y la posibilidad de acceder al mismo, en un contexto de crecimiento urbano difuso del Partido durante esta última década. La investigación permite reconocer que el acceso a la tierra en La Plata se halla definido principalmente por su precio, las políticas implementadas –o la ausencia de ellas– para regular el mercado de tierras y por un mercado que destina distintas áreas de la ciudad a los diversos sectores sociales.

**PALABRAS CLAVE:** Precio del suelo; Acceso a la tierra; Mercado de suelo; Valorización diferencial del territorio.

Recibido: 14.05.2020; Revisado: 13.10.2020.

Correo electrónico: [perez.valeria56@gmail.com](mailto:perez.valeria56@gmail.com); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6982-1726>

Correo electrónico: [jfrediani@yahoo.com](mailto:jfrediani@yahoo.com); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7238-1979>

Correo electrónico: [cortizodaniela@gmail.com](mailto:cortizodaniela@gmail.com); N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8953-3978>

Las autoras agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

<sup>1</sup> Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de Argentina.

## Land-price dynamics and access to land in La Plata District, Argentina

**ABSTRACT:** The urbanization processes of the last decades in La Plata district have been characterized by a strong differential valuation of land. This problem leads to the situation where urban areas are mostly defined by the different possibilities of access of the population to urban land, this being, the fundamental material basis for the reproduction of urban life. Faced to this scenario, the aim of this paper is to analyze the dynamics of land prices and the possibility of access to it, in a context of a diffuse urban growth process in La Plata throughout this last decade. As a result of this investigation, it has been recognized that the access to land in La Plata is mainly defined by the price of land, by the policies implemented –or the absence of them- to regulate the land market and by a market that adjudicates different segments of the city to the diverse social sectors.

**KEYWORDS:** Land price; Access to land; Land market; Differential valuation of land.

### 1. Introducción

Las ciudades latinoamericanas comparten rasgos muy particulares producto de su sistema de acumulación capitalista de carácter periférico, que afectan directa o indirectamente en la propiedad de la tierra. Estos rasgos o características comunes son recurrentes y están vinculados con la estructura social de estas ciudades que, a través del funcionamiento del mercado de suelo, se plasman en el territorio. A este contexto se le adiciona una debilidad estatal tanto en su recaudación fiscal y la consecuente provisión de bienes y servicios colectivos, como en su capacidad reguladora, dotando al mercado inmobiliario de gran dinamismo para intervenir en la urbanización de la ciudad (JARAMILLO, 2008).

En relación a este último aspecto, ABRAMO (2011) hace referencia al papel de los mercados de suelo e inmobiliario (formal e informal) en la construcción de la estructura urbana latinoamericana. En este sentido, reconoce dos importantes formas urbanas que se asocian a las tradiciones culturales y urbanísticas de las sociedades modernas occidentales. Por un lado, una tipología de ciudad compacta que se caracteriza por un uso intensivo del suelo. Y por el otro, una forma urbana tradicional como es la ciudad difusa, que se caracteriza por un uso del suelo extensivo con bajas densidades y dejando espacios intersticiales sin ocupar.

En estos dos modelos urbanos dicotómicos, el mercado inmobiliario promueve una estructura de uso de suelo de características híbridas, tanto en relación a las formas urbanas compactas y difusas como en los usos formales e informales en ciudades con formas urbanas particulares, dando como resultado una forma urbana única, lo que el autor denomina como ciudad *com-fusa* (ABRAMO, 2011). Una de las explicaciones principales a estas formas urbanas, tiene que ver con el funcionamiento del mercado de suelo e inmobiliario en tanto que, cuando éste produce una ciudad difusa, genera costos de desplazamiento y crea demandas de centralidad. De la misma manera, cuando el mercado produce una ciudad compacta, aumenta densidades y los costos para vivir en la aglomeración, por lo tanto, genera la demanda por una ciudad difusa. Esta situación se produce bajo un circuito inmobiliario que se auto-regula siguiendo una lógica de valorización-desvalorización constante de las diferentes áreas y materialidades de la ciudad (ABRAMO, 2011).

En este marco, Argentina es uno de los países latinoamericanos de más antigua urbanización. Sin embargo, se caracteriza por no articular una política urbana a nivel nacional, ni contar con una ley de suelo y ordenamiento territorial<sup>2</sup>, como sucede en otros países latinoamericanos de régimen federal. Sólo se cuenta con instrumentos que inciden de manera sectorial e indirecta la gestión del territorio (CATENAZZI & RESSE, 2010)

<sup>2</sup> En el año 2012 se impulsó desde el gobierno nacional un Anteproyecto de Ley Nacional de Planificación y Ordenamiento Territorial, con el objetivo de "regular las facultades concurrentes del Ordenamiento Territorial para el desarrollo sustentable, armónico, equilibrado y responsable en todo el Territorio de la República Argentina", como norma marco

para garantizar condiciones de compatibilidad entre el desarrollo de las actividades antrópicas y el manejo sustentable del uso del suelo, sea éste urbano o rural. Sin embargo, este anteproyecto no prosperó y todavía se encuentra sin efecto en la actualidad

En este punto, es importante mencionar que las áreas urbanas se definen –aunque no exclusivamente– por los diferentes modos de acceso de la población al suelo urbano. Estas formas distintas de acceso están definidas por los precios de la tierra, por el régimen legal de propiedad y por las normas y políticas que el Estado implementa para regular el funcionamiento del mercado de tierras. Todo esto, a su vez, incide en la definición de los precios del suelo, constituyéndose en un factor explicativo de la localización residencial de la población según su ingreso o condición socioeconómica.

Las posibilidades de acceso al suelo por parte de los sectores populares a través del mercado formal han sido mínimas en las últimas décadas, incrementándose así los procesos de informalidad urbana. La falta de empleo, y/o las precarias condiciones del mismo, los bajos o nulos

ingresos sumado a la falta de políticas públicas tendientes a favorecer el acceso al suelo, trae aparejado un fuerte incremento en el número de habitantes que no puede acceder al mercado formal o “legal” de tierras (CLICHEVSKY, 2012).

Asimismo, y como señala GARGANTINI & al. (2014), el aumento del 500% en el precio del suelo en casi todas las ciudades de Argentina, agravan aún más esta situación. Sin embargo, SMOLKA (2017) señala que el verdadero problema no es el acceso al suelo sino el acceso al suelo servido, como consecuencia de su baja oferta y de su alto precio (FIG. 1). Al respecto, BAER & KAUW (2016) señalan que el problema habitacional y de acceso al suelo formal, bien ubicado, con buenos servicios y ambientalmente seguro, se ha agravado incluso en un contexto de crecimiento económico como el del período 2003-2013.

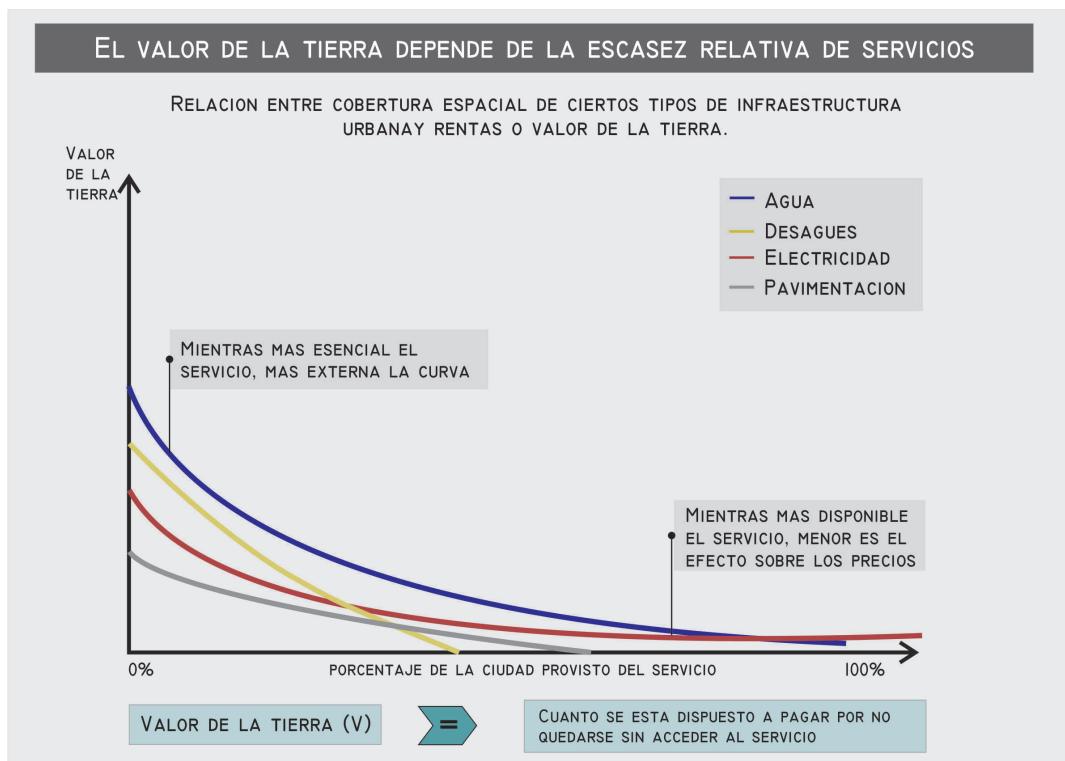


FIG. 1/ Relación entre la cobertura espacial de infraestructura urbana y rentas o valor de la tierra.

Fuente: Elaboración propia a partir de SMOLKA (2017).

En relación al caso de estudio, el Partido de La Plata, localizado a 56 kilómetros en dirección sudeste de la Ciudad de Buenos Aires (capital de la República Argentina), no está exento de las características antes mencionadas que

hacen a la urbanización latinoamericana y a la debilidad estatal en la gestión del territorio. La ciudad de La Plata se ha caracterizado por contar con un crecimiento urbano difuso en las periferias con un tejido de bajas densidades, que

a su vez contrasta con áreas centrales consolidadas. Los diferentes sectores de la ciudad se producen bajo la lógica de valorización-desvalorización de áreas, generando una competencia de los diferentes actores por obtener la propiedad de una parte de ese territorio. Es así que se generan en el proceso de urbanización, "áreas residuales", sin interés para el capital, y "áreas estratégicas", sectores en donde se concentran las inversiones (FREDIANI, 2014). Este proceso puede entenderse mejor si se tiene en cuenta cómo funciona la formación de precios del suelo a través de la capitalización de la renta urbana, y cómo funciona el mercado inmobiliario.

Cabe destacar que la ciudad de La Plata, capital de la Provincia de Buenos Aires (Argentina), cuenta al año 2020 con una población de 713.947 habitantes –según estimaciones del Instituto Nacional de Estadística y

Censos– INDEC del año 2015- en una superficie de 942,23 km<sup>2</sup>, y se encuentra disociado morfológicamente del Área Metropolitana de Buenos Aires por el Parque Pereyra Iraola (FIG. 2). Actualmente, La Plata constituye el centro administrativo de la provincia, sede universitaria y se encuentra próxima a las instalaciones del complejo portuario-industrial y de la zona franca de Ensenada, desde donde parten buques de gran calado, en especial petroleros. En la ciudad se distinguen dos áreas principales, por un lado el casco urbano fundacional, que fue diseñado y planificado a través de las ideas del movimiento higienista hace más de un siglo, el cual representa para el mundo entero un modelo de planificación urbana. Por otro lado, la ciudad creció más allá de esos límites establecidos, conformando distintas periferias, con características muy diferentes unas de las otras.

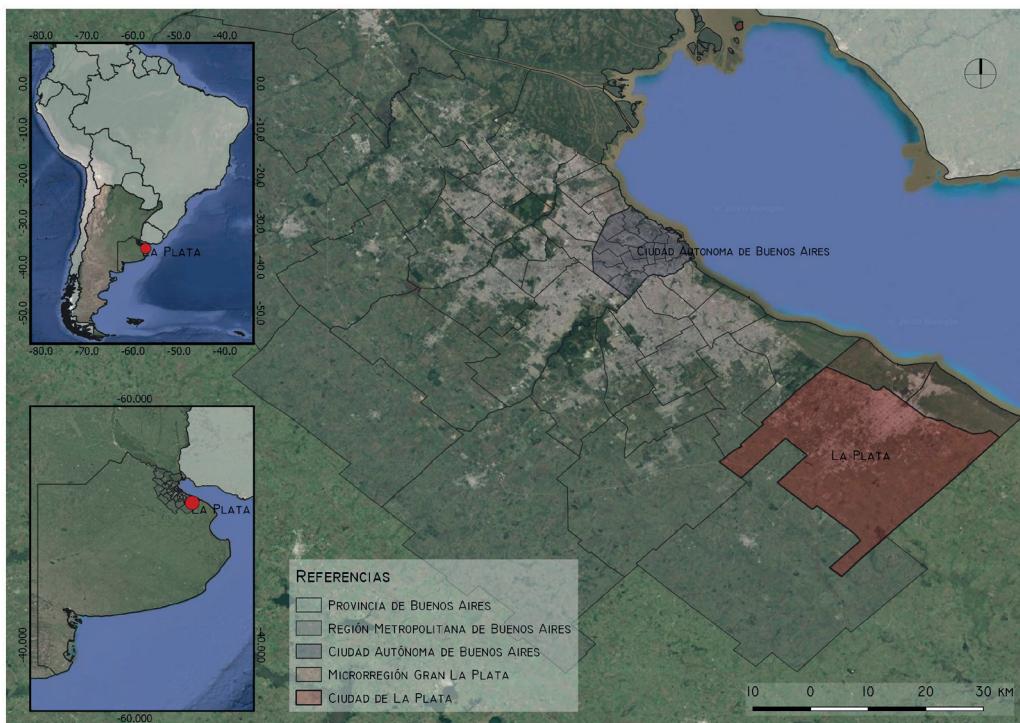


FIG. 2/ Localización del Partido de La Plata al interior de la Provincia de Buenos Aires.

Fuente: Elaboración Propia mediante QGIS 3.3.

En el Partido de La Plata, la dificultad de acceso al suelo se ve representada fundamentalmente a través de la ocupación del espacio urbano a partir de la modalidad informal, la cual responde a una lógica de la necesidad, producto del crecimiento de las dificultades socio-económicas,

el desempleo y la exclusión social. Esta lógica no es acompañada por una política del Estado que oriente la localización de estos sectores de la población de bajos recursos, lo cual trae aparejado el emplazamiento de los asentamientos en terrenos periféricos –predios fiscales y/o

particulares desocupados–, muchas veces no aptos para el asentamiento humano, con riesgos sanitarios y de salud.

En La Plata, se registra en la actualidad un total de 128 urbanizaciones informales –entre villas<sup>3</sup> (22.5%), asentamientos informales<sup>4</sup> (69%) y otros tipos de hábitats precarios<sup>5</sup> (8.5%) (RPPVAP, 2015)– que se asientan generalmente en áreas de fragilidad socio-ambiental de la periferia urbana, en tierras tanto de propiedad privada como fiscal. Dichas familias recurren, frente a la imposibilidad de acceso al mercado formal, a la toma organizada de tierras y a la autoconstrucción, como modo de satisfacer la necesidad de acceder a una vivienda.

En este marco, el objetivo del artículo consiste en analizar la dinámica de los precios del suelo y su relación con la posibilidad de acceder al mismo en el marco de un proceso de crecimiento urbano difuso en el Partido de La Plata a lo largo de esta última década.

## 2. Valorización diferencial del suelo urbano y derecho a la ciudad

Cuando la producción de las ciudades está liberada al accionar del mercado inmobiliario de suelo, y/o la planificación urbana genera efectos tendientes a favorecer a los actores que se mueven a partir de lógicas mercantiles, se revalorizan determinadas áreas urbanas y se desvalorizan otras, generando una limitación en los sectores populares para ejercer su derecho a la ciudad. Éste último es definido como el derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos el cual depende de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización en el contexto capitalista (HARVEY, 2012; LEFEBVRE, 1967).

El problema del acceso a la tierra representa un elemento de desigualdad en el ejercicio del

derecho a la ciudad y es un flagelo que se extiende en toda Latinoamérica, lo cual afecta no sólo a los sectores populares sino también a los sectores de ingresos medios de la población.

Esta compleja problemática genera una mayor segregación residencial<sup>6</sup>, en otras palabras, espacios de desigualdad. Asimismo, las diferentes posibilidades de acceso a oportunidades económicas y/o a la satisfacción de necesidades que se puedan realizar a partir de la localización de un inmueble, generan una valorización diferencial del suelo urbano. De esta manera, en los procesos de urbanización hay una tendencia general a la ocupación y rápida valorización de aquellas tierras cuya localización resulte más privilegiada en términos de oportunidades económicas y acceso a bienes y servicios. Una vez ocupado un determinado espacio, la demanda de suelo se desplaza hacia zonas cada vez más alejadas extendiendo el perímetro urbano y generando periferias dispersas.

En ese acelerado crecimiento urbano, la ocupación del espacio se genera de manera desfasada con la correspondiente provisión de infraestructura y servicios públicos. Al interior de las periferias de las ciudades latinoamericanas se observan áreas desprovistas de servicios básicos e infraestructura con la excepción de ciertos barrios residenciales o áreas urbanas más privilegiadas. Es así que, en las periferias de las ciudades latinoamericanas, suelen encontrarse zonas contaminadas, basurales a cielo abierto, cavas y población expuesta a situaciones de riesgo hídrico. A esto suele sumarse, la falta de infraestructura, conectividad y accesibilidad del transporte público para llegar el centro de la ciudad. De este modo, la forma de ocupación del espacio tiende a reflejar la estructura social: los sectores de mayores ingresos ocupan las zonas más privilegiadas en términos de localización y acceso a bienes y servicios, mientras que las clases populares se concentran en zonas urbanas más marginales, generalmente asentados

<sup>3</sup> Se entiende por villa a las urbanizaciones o auto urbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a las familias provisoriamente, cuyas características son tramas irregulares (organizados en intrincados pasillos), viviendas construidas con materiales precarios, alta densidad poblacional, escaso o nulo espacio verde e infraestructura autoprovista.

<sup>4</sup> Se entiende por asentamiento precario a los barrios informales (en términos dominiales) con trazados urbanos que tienden a ser regulares y planificados, y que generalmente (aunque no de modo excluyente) cumplen algunas de las siguientes características: son decididos y organizados colectivamente, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún grado de firmeza y su ubicación puede encontrarse en tierras degradadas.

<sup>5</sup> En la categoría otros tipos de hábitat precarios se incluyen otros barrios con situaciones particulares que conforman parte de la misma problemática, como por ejemplo un barrio que presente mixtura entre villa y asentamiento.

<sup>6</sup> Se entiende por segregación residencial a las formas de desigual distribución de grupos de población en el territorio que se manifiestan de diferentes maneras, como: (a) la proximidad física entre los espacios residenciales de los diferentes grupos sociales; (b) la homogeneidad social de las distintas subdivisiones territoriales en que se puede estructurar una ciudad; y (c) la concentración de grupos sociales en zonas específicas de una ciudad. Puede definirse como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que éste se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicos, entre otras posibilidades (RODRIGUEZ & ARRIAGADA, 2004).

sobre áreas anegables y desprovistas de servicios básicos (OSZLAK, 1983).

Según MORALES (2005) una de las explicaciones a este contexto está vinculada a las reglas con las que juega la propiedad en la asignación de usos del suelo, al proveer servicios e infraestructura, y al dejar el suelo al libre juego del mercado. Con respecto a esta última premisa, es importante aclarar que el suelo no tiene el mismo comportamiento que cualquier mercancía de producción y consumo competitivo, sino que el mercado de suelo actúa como un mercado de competencia imperfecta. El suelo urbano presenta características que lo hacen un bien que se comporta de manera muy diferente a otros dentro del mercado. Entre ellas se puede mencionar las características propias del terreno –como dimensiones, forma– pero principalmente las características extrínsecas –como la ubicación relativa del mismo en la planta urbana y con respecto a otros terrenos– (BAER, 2013). Es así que el suelo es una mercancía única, ya que cada terreno tiene una ubicación exclusiva, y por lo tanto es irreproducible. Por este motivo, los propietarios del terreno poseen una mercancía única que conforma un mercado segmentado y con precios diferenciados. Cuando los productos poseen mayor heterogeneidad, existe una mayor libertad para fijar el precio de cada uno de ellos, siendo ésta una de las principales características que genera que el mercado de suelo sea un mercado imperfecto. De la misma manera, la heterogeneidad del producto también puede vincularse a la escasez o inelasticidad de la oferta ante el aumento de la demanda en el corto o mediano plazo (BAER, 2013). Es decir que, aunque aumente la demanda de terrenos, la cantidad se mantiene fija y el precio tiende a aumentar en mayor escala que si se tratara de un mercado de competencia perfecta.

A su vez, al interior del proceso de revalorización del suelo, el accionar del sector privado –más precisamente del sector inmobiliario– se orienta fundamentalmente a satisfacer las demandas de viviendas de los grupos sociales de ingresos altos y medio-altos, aprovechando un nicho de mercado donde poder obtener el máximo beneficio económico. Guiado por esta lógica, y bajo el fuerte convencimiento de que el problema del acceso a la vivienda de una parte importante de la población debe ser atendido fundamentalmente por el Estado, y el sector inmobiliario no se interesa en proporcionar espacios residenciales para los grupos sociales de menores ingresos, contribuye a la expansión de los mercados inmobiliarios informales, y a una fuerte división del territorio entre espacios

estratégicos (de fuerte concentración de inversiones) y espacios residuales (sin interés para el capital).

Este proceso de valorización diferencial puede entenderse mejor si se considera que el suelo, como se mencionó anteriormente, no se comporta como un bien de consumo tradicional, dado que su consumo no implica la extinción del mismo. Las áreas urbanas se definen –aunque no exclusivamente– por los diferentes modos de acceso de la población al suelo urbano. Estas formas distintas de acceso están definidas por los precios de la tierra, por el régimen legal de propiedad y por las normas y políticas que el Estado implementa para regular el funcionamiento del mercado de tierras, tendiente a garantizar el derecho a la ciudad para toda la ciudadanía, entendido éste como un derecho colectivo (FREDIANI, 2012).

## 2.1. Mercado de suelo desregulado y dinámicas de precios del suelo

Para entender el aumento de precios del suelo a lo largo de esta década es necesario realizar algunas aclaraciones sobre los mecanismos de captación de la renta urbana. Como se mencionó anteriormente, la tierra en la sociedad capitalista opera como una mercancía. De este modo, el precio del suelo se puede explicar a partir de la teoría de la renta. Es decir, que el precio se “construye” a través de un mecanismo que se denomina capitalización de la renta, que se puede obtener del suelo o en términos nominales, estaríamos hablando de “plusvalías” referido a los incrementos del precio producto del proceso de urbanización (JARAMILLO, 2003; MORALES, 2005).

Por su parte, SMOLKA (2013) define que el precio del suelo se constituye de incrementos de valor acumulados en el tiempo o capitalizaciones en el presente del potencial de plusvalías que se espera captar en el futuro (FIG. 3). Es decir que se toma el concepto del precio del suelo como un valor de naturaleza residual, ya que no depende de un costo de producción por parte de la sociedad como en cualquier otra mercancía, el suelo no puede producirse en serie sino por la conformación misma de la urbanización. Y eso es lo que le aporta la singularidad a cada terreno, ya que no existen parcelas totalmente idénticas y cada una tiene una localización exclusiva. Es así que, el precio se forma por el tirón de la demanda (lo que no le implica ningún costo al propietario en las ventas de localización de su terreno) que se ejerce

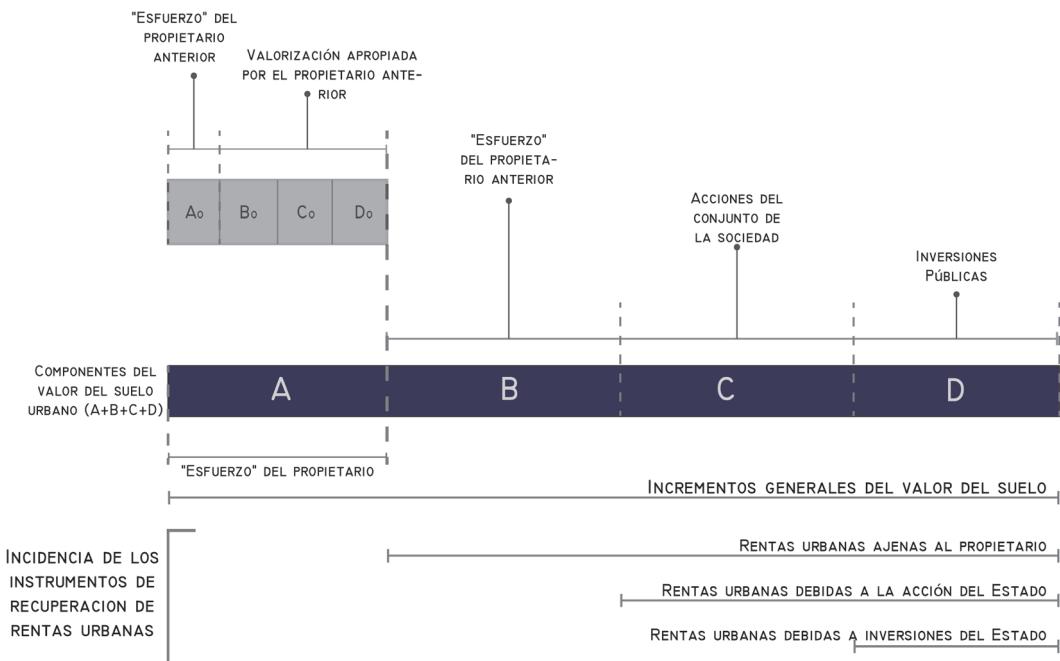


FIG. 3/ Componentes del Valor del Suelo Urbano.

Fuente: Elaboración propia en base a SMOLKA (2013) y FURTADO (2003).

para acceder a diferentes tipos de localizaciones (MORALES, 2005).

Asimismo, el suelo no se destruye ni se deprecia con el pasar del tiempo, por lo tanto, posibilita la acumulación de riqueza y es visto como uno de los activos más importantes para preservar o incrementar el valor patrimonial, especialmente en países con economías débiles, a la vez que es una mercancía cara, siendo una de las mercancías que más presiona sobre la estructura de gastos de las personas (BAER, 2013). El suelo vale por la actividad urbana que éste pueda dar soporte. La demanda compite en relación a las ventajas que se pueda obtener en el uso de un terreno con respecto a otros, por su valor potencial relacionado al beneficio conferido al usuario y/o al propietario del terreno (SMOLKA & FURTADO, 2001). De la misma manera, otros autores le llaman a esta particularidad como “mayor y mejor uso”, tanto en términos económicos como en lo que refiere a normativa urbana (MORALES, 2005).

A su vez, en el mercado de suelo –entendido como un mercado de localizaciones en donde el precio está condicionado por lo que sucede en el entorno inmediato y mediato (REESE, 2005)–, intervienen diferentes agentes que tienen incidencia en la formación de precios. Dentro de la

oferta, se puede incluir a los desarrolladores inmobiliarios y propietarios de la tierra. Los desarrolladores inmobiliarios son los encargados de comprar, acondicionar y edificar el terreno para luego venderlo, y son los intermediarios entre los propietarios originales y los finales, por lo que conformarían lo que se denomina como demanda derivada de suelo urbano (BAER, 2013).

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

### 3. Metodología

El presente trabajo se realizó a partir de dos relevamientos de precios del suelo del Partido de La Plata, teniendo en cuenta la oferta de terrenos en dólares perteneciente al buscador Sistema Inmobiliario de Oferta por Computación (en adelante, SIOC). Estos relevamientos se realizaron en el año 2010 y 2018 respectivamente. La elección de este recorte temporal se debe a la sanción en el año 2010 de la Ordenanza 10.703/10 que establece un nuevo Código de Ordenamiento Urbano para el Partido de La Plata en el que se aumentan considerablemente los indicadores de densificación y se produce una ampliación en las zonas urbanas y zonas para barrios cerrados, *counries* y clubes de campo. Por este motivo también se pretende ver la relación entre los datos recopilados antes y después de la aplicación de esta ordenanza.

Se recopilaron 190 casos de terrenos categorizados como vacantes en el partido de La Plata para el año 2018 y 265 en el año 2010 lo que permitió hacer un informe comparativo entre ambos años. Los datos recabados se analizaron a través de una constante confrontación con el marco teórico-conceptual, revalorizando el abordaje dialéctico y la problematización teórica-empírica de lo que se pretende indagar, en pos de cumplimentar los objetivos propuestos en este trabajo.

En este marco, se verificó que los terrenos relevados estuvieran vacantes, si bien los mismos contaban con pequeñas construcciones deterioradas. En estos últimos casos se tomaron esos terrenos como parte de la oferta siendo que su potencial para construir era mucho mayor que el costo de demolición de la superficie construida. Esta situación se tuvo en cuenta principalmente en el casco urbano donde es más difícil encontrar terrenos sin ningún tipo de construcción y donde generalmente los terrenos se destinan a grandes construcciones que a su vez tienen un precio mayor por su localización, por lo tanto, son los más utilizados como forma de capitalización de la renta urbana por parte de promotores inmobiliarios.

Los datos fueron procesados en Sistemas de Información Geográfica (SIG), representándose

con puntos diferenciados a través de diferentes tamaños: los más pequeños para referenciar a los terrenos más baratos y los mayores tamaños para aquellos terrenos más caros. Los datos del año 2010 fueron representados con una gama de colores cálidos (gama de rojos) y para el año 2018 se utilizó una gama de colores fríos (gama de azules). Asimismo, se determinaron cuatro intervalos para la clasificación de los precios por metro cuadrado: de 0 a 20; de 20 a 50; de 50 a 100; de 100 a 300 y por último, los valores mayores a 300 dólares por metro cuadrado. La unidad utilizada para medir los datos obtenidos en los dos relevamientos ha sido la de dólares por metro cuadrado (US\$/m<sup>2</sup>). Esta metodología fue utilizada para realizar el relevamiento tanto para el año 2010 como para el año 2018 (FIG. 8). A partir de la obtención de los datos para estos dos cortes temporales, se realizó una comparación y explicación de las dos situaciones, lo cual nos permitió arribar a conclusiones parciales.

Asimismo, para dar cuenta del acceso al suelo de la población del Partido, se obtuvieron datos de la Encuesta Permanente a Hogares<sup>7</sup> (en adelante, EPH) del Instituto Nacional de Estadísticas (INDEC). Se trabajó con los datos del cuadro de hogares según escala de ingreso total familiar en el tercer trimestre del 2017 para el Aglomerado del Gran La Plata<sup>8</sup>. Este es un dato significativo a destacar, siendo que en 2018 se produjo una gran devaluación: el dólar comenzó el año con un valor de \$18,65 pesos argentinos, y el 28 de diciembre llegó a cotizar \$38,60 pesos argentinos. Lo cual implica que habría una diferencia significativa tanto en el valor nominal de los ingresos del 2017 y 2018, como en su capacidad adquisitiva. Es por esto que se considera que utilizando el dato de los ingresos totales familiares para el año 2018 reflejaría una dificultad de acceso al suelo urbano aún más acentuada.

Por otro lado, es importante mencionar que la EPH proporciona el dato de los salarios en forma de rangos por decil<sup>9</sup>. Por este motivo, se calcularon los ingresos medios por cada decil para el aglomerado del Gran La Plata (FIG. 4) que luego, para calcular la posibilidad de acceder a un terreno por parte de cada decil de población, se realizaría la conversión de este dato a dólares

<sup>7</sup> La Encuesta Permanente de Hogares (EPH) es una encuesta de propósitos múltiples, realizada en 31 aglomerados de la República Argentina, que releva información sobre hogares y personas en torno a las siguientes temáticas: situación laboral, características demográficas básicas, características migratorias, habitacionales, educacionales e ingresos. Más allá de su gran amplitud temática, los aspectos laborales adquieren una relevancia central.

<sup>8</sup> La dificultad de acceder a estos mismos datos para el año 2018, llevó a utilizar la información proporcionada por el INDEC correspondiente al año 2017.

<sup>9</sup> El concepto de decil se refiere a uno de los nueve valores en que se divide una serie de datos ordenados en diez partes iguales, de manera que cada parte representa 1/10 de la población.

DATOS DE LA EPH (3º TRIMESTRE 2017)					
Escala de ingresos					
Número decil	Desde	Hasta	Ingreso medio por decil	Porcentaje de hogares	Porcentaje de personas
1	1.000	8.000	5.794	10	6,2
2	8.000	12.000	10.459	10	8,8
3	12.000	15.000	13.774	10	9,4
4	15.000	16.480	15.657	10	10,5
5	16.500	20.000	18.238	10	8,8
6	20.000	23.000	21.137	10	9,6
7	23.000	28.000	25.689	10	12,7
8	28.000	35.000	31.626	10	11,8
9	36.000	51.000	42.203	10	10,7
10	51.000	95.000	64.451	10	11,6
				<b>24.799</b>	<b>100</b>

FIG. 4/ Tabla con los datos extraídos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) y los ingresos medios por decil calculados.

Fuente: Elaboración propia.

Paralelamente, se calculó un valor medio de precios del suelo por delegación municipal<sup>10</sup>. Es así que se tomó la mediana aritmética de los valores de precio por metro cuadrado por delegación (FIG. 5). Cabe destacar que se eligió calcular la mediana y no la media aritmética debido al comportamiento de los precios del suelo y su gran dispersión. Esto tiene que ver con que, generalmente, se encuentra un sector con precios muy altos con áreas producto de un proceso de valorización diferencial y otras áreas muy alejadas de centros administrativos y servicios o sobre áreas degradadas que generan una baja significativa en su precio. Esto también puede observarse más adelante en el gráfico de barras comparativo del precio del suelo por metro cuadrado según las diferentes delegaciones.

Con los dos datos mencionados –precio del suelo por delegación e ingresos medios familiares por decil– se realizó el cociente entre ambos. El dato resultante permitió reconocer la cantidad de meses en los que se necesita invertir la totalidad del ingreso familiar para acceder a un terreno. Luego, se calcularon los años, dividiendo ese valor por doce meses. Este ejercicio se repitió para todas las delegaciones del Partido de La Plata. En este sentido, el indicador construido pretende ser sólo una aproximación

a la posibilidad de acceso al suelo por parte de los diferentes sectores sociales de la población local, teniendo en cuenta que difícilmente, el ingreso familiar se ahorre en su totalidad.

#### 4. Precios del suelo y dificultad de acceso a la tierra urbana en La Plata

En el caso de La Plata, el proceso de valorización espacial diferencial refleja una acentuada debilidad en la intervención estatal a favor de generar un modelo de desarrollo que extienda la posibilidad de acceso al suelo urbano a amplios sectores sociales. Por el contrario, muchas de las políticas de suelo implementadas por el municipio platense en el periodo 2010-2018, tendieron a favorecer el aumento del contraste entre áreas estratégicas para la inversión y la especulación inmobiliaria, y áreas degradadas, desprovidas de servicios e infraestructura básica.

El primer relevamiento fue realizado en 2010 previo a la sanción de la Ordenanza Nº 10.703 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo para el Partido de La Plata. Los cambios normativos generaron un contraste aún mayor entre el

<sup>10</sup> El concepto de delegación municipal refiere a las diferentes unidades espaciales que forman parte de la Ciudad de

La Plata y fueron delimitadas por el Municipio, principalmente desde el punto de vista físico y territorial.

MEDIANA DEL PRECIO DEL SUELO POR DELEGACIÓN						
SERVICIOS	Nº	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )	PRECIO DEL TERRENO (US\$)	PRECIO DEL M <sup>2</sup> (US\$)	LOCALIDAD	UBICACIÓN
TODOS LOS SERVICIOS	13	100	85.000	850.00	CASCO	37 E/ 22 Y 23
GAS Y ELECTRICIDAD	62	366	65.000	177,60	CITY BELL	31 BIS Y 477
AGUA Y ELECTRICIDAD	73	375	60.000	160,00	HERNANDEZ	138 ESQ. 50I
AGUA LUZ Y GAS	81	300	45.000	150,00	LOS HORNOS	65 E/ 164 Y 165
NO TIENE SERVICIOS	85	392	58.200	148,47	GORINA	489 ESQ. 133
NO TIENE SERVICIOS	92	362	47.000	129,83	GONNET	20 E/ 517 Y 518
LUZ GAS CLOACAS AGUA	102	300	35.000	116,67	SAN CARLOS	521 E/ 136 Y 137
NO TIENE SERVICIOS	103	746	84.300	113,00	VILLA ELISA	407 E/ 17 Y 21
LUZ AGUA GAS CLOACAS	105	340	38.000	111,76	ALTOS DE SAN LORENZO	77BIS E/ 24 Y 25
LUZ AGUA GAS CLOACAS	121	680	64.000	94,12	MELCHOR ROMERO	155 ESQ 38
AGUA GAS ELECTRICIDAD	123	360	33.500	93,06	VILLA ELVIRA	8 E/ 602 Y 602
GAS, AGUA Y ELECTRICIDAD	134	300	25.000	83,33	ARTURO SEGUÍ	443 E/ 132 Y 133
LUZ	161	300	18.000	60,00	SICARDI	14 E/ 651 Y 652
NO TIENE SERVICIOS	163	1000	58.000	58,00	EL PELIGRO	RUTA 36 Y 425
AGUA Y LUZ	168	800	43.000	53,75	OLMOS	157 E/ 40 Y 41
LUZ AGUA GAS CLOACAS	183	1326	38.666	29,16	ABASTO	Av 520 E/ 198 Y 200

FIG. 5/ **Mediana del precio del suelo por delegación del Partido de La Plata.**

Fuente: Elaboración propia.

casco urbano y la periferia de la ciudad, modificándose los indicadores constructivos que incrementaron la cantidad de metros cuadrados permitidos para construir en un 1361% en el casco urbano y un 372% en la periferia de la ciudad de La Plata (LOSANO & BARAKDJIAN, 2012). A esto se le adiciona nuevas zonas para clubes de campo y la ampliación del área urbana del Partido en un 9.45% entre la Ordenanza de Usos del Suelo del año 2000 y la del año 2010. En la periferia se crean nuevas zonas urbanas por un total de 412 hectáreas donde antes eran complementarias o rurales. Y también se aumentan los indicadores en la periferia mediante el incremento del Factor Ocupacional del Suelo (FOS) y/o la densidad, en 1.979 hectáreas de la periferia urbana (LOSANO, 2017).

Con respecto a esto, cabe mencionar que los intereses que se pueden desencadenar al expandirse el perímetro urbano son muy grandes, en tanto permite obtener importantes ganancias extraordinarias para los propietarios estratégicamente ubicados, sea que se trate de grandes o pequeños desarrollos (SMOLKA, 2013). Por lo cual, todos estos cambios introducidos en las nuevas normativas propiciaron una mayor competencia entre los agentes que intervienen en el

mercado de suelo, en particular los que constituyen la demanda derivada –promotores o desarrolladores inmobiliarios–, por la obtención de una parte del territorio que contemple el mayor y mejor uso, para luego venderlo.

En el relevamiento del año 2018 se exponen datos de todas las delegaciones<sup>11</sup> del Partido de La Plata. Sin embargo, se registra menor cantidad de oferta en algunas delegaciones como El Peligro, Hernández, Ringuelet y Tolosa (FIG. 6). En estas últimas dos, contiguas al casco urbano, no registraron ofertas de tierras caracterizadas como vacantes. Esta situación contrasta con la mayor cantidad de oferta sobre el centro y eje noroeste del Partido: en delegaciones como City Bell, La Plata (casco urbano), Villa Elisa y Gonnet. Se ha identificado que las áreas más valorizadas económicamente, concentran la mayor oferta de terrenos. Esta situación podría fundamentarse en varios motivos: el elevado precio del suelo en estos sectores responde a una mayor demanda acompañada por precios que incentivan al propietario del suelo a ofertar el mismo en el mercado inmobiliario. Es decir, estos terrenos ya han alcanzado un precio lo suficientemente elevado que no justifican su retención especulativa por parte de los propietarios.

<sup>11</sup> El Partido de La Plata se conforma por las siguientes delegaciones: Abasto, Arana, City Bell, El Peligro, Joaquín Gorina, Hernández, Lisandro Olmos, La Plata (Casco Urbano) Los Hornos, Manuel B. Gonnet, Melchor Romero, Ringuelet,

Tolosa, Villa Elvira y Villa Elisa. Villa Elvira hacia el 2010 incluía la delegación de Sicardi, que posteriormente fue dividida en dos delegaciones.

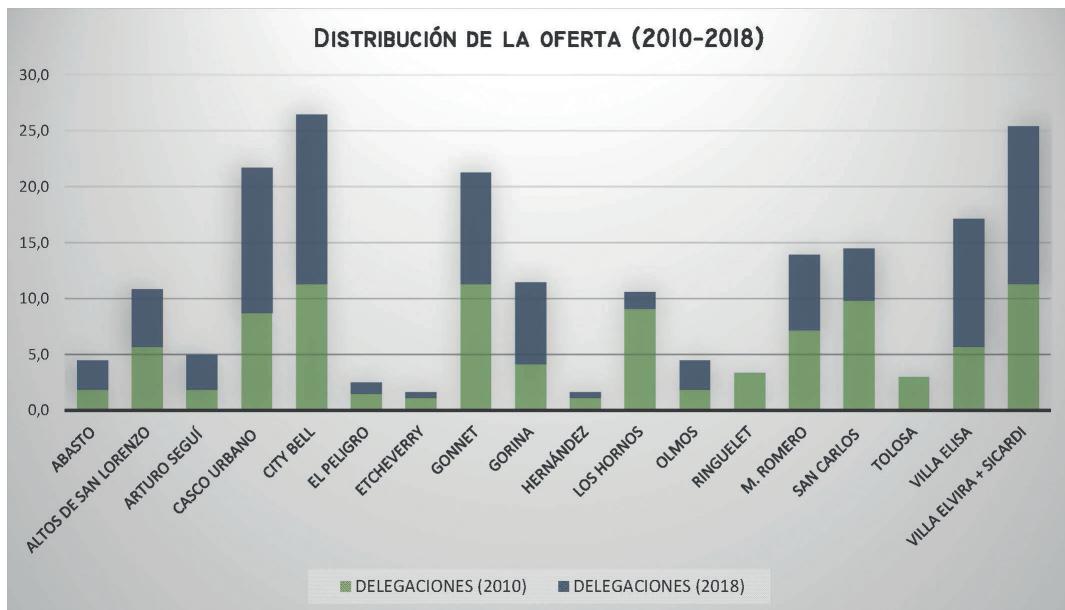


FIG. 6 / Cantidad de oferta por delegación en octubre del 2018.

Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, a excepción del casco urbano y las delegaciones contiguas, el resto de ellas presentan un tejido urbano en proceso de consolidación, por lo cual es más factible el registro de tierra vacante. Los terrenos del casco urbano, por su parte, representan un campo atractivo para los desarrollos inmobiliarios en función de las expectativas sobre el tipo e intensidad de uso que dicho suelo tolera en términos económicos y de normativa urbana. Finalmente, también cabe aclarar que los cambios en la coyuntura económica a nivel nacional impactaron en la actividad inmobiliaria local siendo que, ante un sistema económico inestable con fuertes devoluciones en la moneda local, los inmuebles representan una forma de ahorro sólida ligada a la moneda extranjera.

Las zonas con precios más elevados en el período estudiado son las áreas centrales del Partido de La Plata (casco urbano) y la zona de la delegación de City Bell (FIG. 7). En el caso del casco histórico, donde se encuentran los precios por metro cuadrado más elevados de la ciudad, se dio un proceso de revalorización urbana por medio de obras públicas y privadas, en particular en torno al eje fundacional de la ciudad. Se realizaron obras públicas tendientes a mejorar el paisaje urbano sobre la avenida 51 y obras privadas con equipamiento de consumo destinado a sectores de ingresos medios, medios-altos y altos, residencias en altura, locales comerciales,

gastronómicos y hoteles en este mismo sector. Para comprender los cambios que se dieron en los precios del suelo entre 2010-2018, y cómo estos incidieron en la expansión urbana, es necesario mencionar que la dinámica de los valores del suelo no resulta homogénea ni en el tiempo ni en el espacio, lo cual demuestra una valorización diferencial del suelo que incide en la conformación de factores tan diversos como: condiciones físico-ambientales, regulaciones específicas que definen el uso y el potencial de aprovechamiento urbanístico, situaciones coyunturales del propio mercado, subjetividades socioculturales, entre otros (FREDIANI, 2012).

La desigual distribución de valores del suelo en el territorio permite apreciar las áreas más valorizadas como el casco urbano, seguidas por las delegaciones en las cercanías de las principales vías que conectan al Partido de La Plata con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como son: City Bell, Hernández, Gorina y Gonnet (FIG. 7). En el caso de los terrenos relevados en la delegación de Gorina, en su mayoría corresponden a barrios abiertos que se ofertan para vender como una propiedad compartida con la figura de Propiedad Horizontal (PH). Esta situación se repite en las delegaciones de Gonnet y Hernández. La mayoría de las tierras vacantes registradas en estas delegaciones corresponde a esta nueva modalidad de barrios abiertos.



FIG. 7/ Evolución del precio del suelo por delegación del Partido en el período 2010-2018.

Fuente: Elaboración propia.

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

En este sentido, a través del trabajo realizado se puede verificar, primeramente, un aumento de precios del suelo en todas las delegaciones. Es así que, en promedio, la variación porcentual de los precios en todas las delegaciones fue de un 123%. Si observamos los terrenos con precios más elevados-que corresponden al eje noroeste- estos continuaron en aumento, en promedio llegaron a una variación porcentual del 140%, seguido por las delegaciones del eje sudoeste que registraron un 125% de aumento y el eje sudeste un 101% (FIG. 9).

Sobre el sector noroeste de la ciudad, se ve un incremento en los precios de las delegaciones de City Bell, Gorina y sobre el sector norte de Arturo Seguí. En estas delegaciones gran parte de la oferta se constituye de nuevos emprendimientos

inmobiliarios en forma de barrios abiertos y barrios cerrados. En estos terrenos se registra un considerable aumento en los precios de los terrenos si comparamos con terrenos registrados en las mismas delegaciones para el año 2010.

Hacia el sector Sur de la ciudad, las delegaciones que registraron una mayor variación porcentual de los precios desde el 2010, son Los Hornos y Lisandro Olmos. No obstante, en este sector la oferta de tierras vacantes en área urbana era reducida.

Observando la última tabla (FIG. 10), en la columna donde se calculó la mediana aritmética, podemos ver que el primer decil de la población debería invertir entre 10 y 47 años sus ingresos totales para poder acceder a un terreno, dependiendo el sector de la ciudad a la que quisiera acceder. Incluso, si consideramos cuánto tardaría en acceder este sector a un terreno con los servicios básicos y a una distancia de 13 km del centro administrativo y comercial en la delegación de Melchor Romero, se debería invertir la totalidad del ingreso familiar por 35 años. Asimismo, en el caso del segundo decil de la población para poder acceder a este mismo terreno, le implicaría invertir la totalidad de su ingreso familiar por 19 años. Siendo que la Canasta Básica Total (CBT)<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Este dato es utilizado como base para medir la línea de pobreza en Argentina y es proporcionado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadísticas (INDEC). Consiste en el

precio de un conjunto de bienes y servicios para satisfacer necesidades alimentarias y no alimentarias consideradas esenciales.

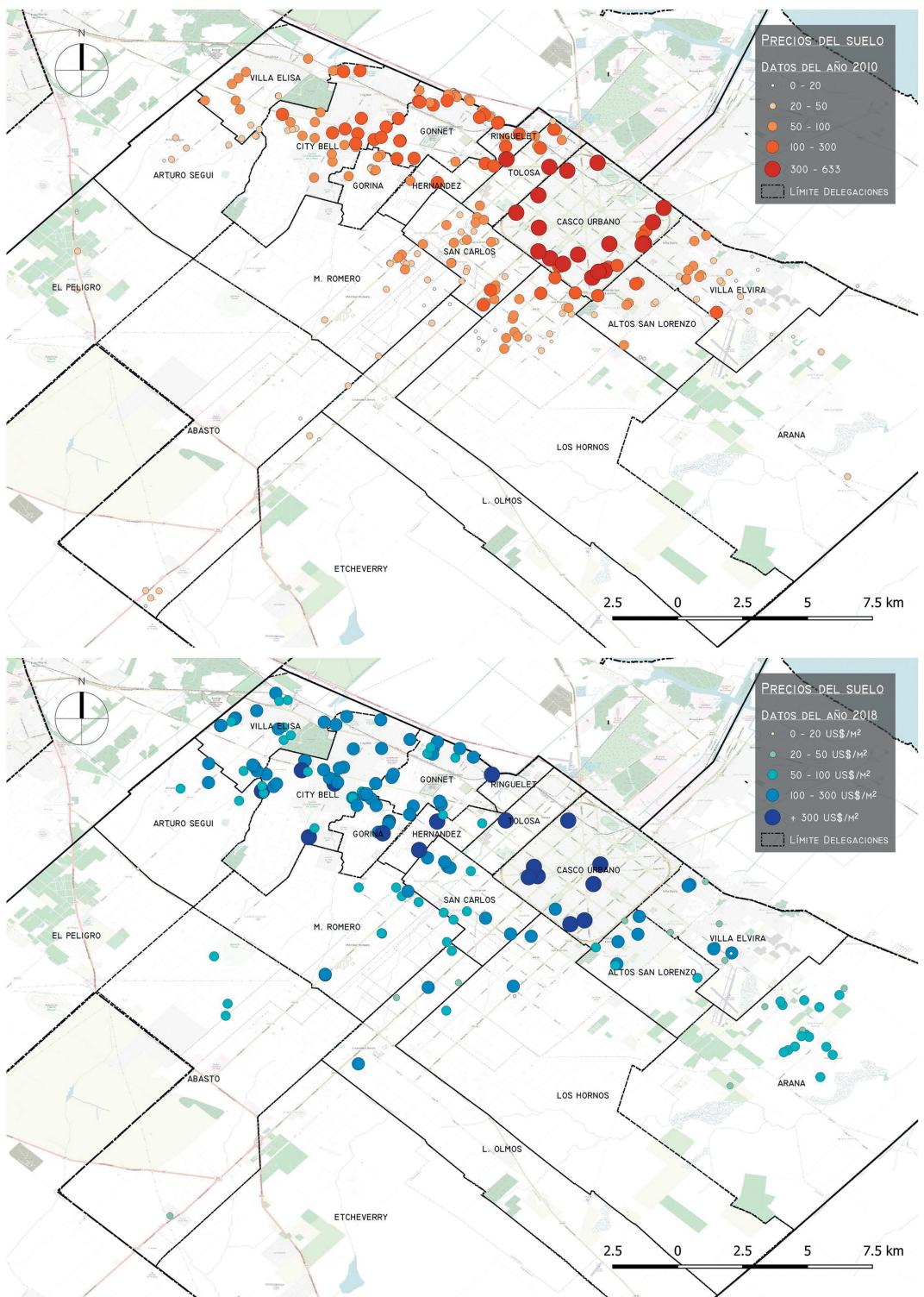


FIG. 8/ Mapas de precios del suelo a partir de datos relevados en el año 2010 y 2018.

Fuente: Elaboración propia.

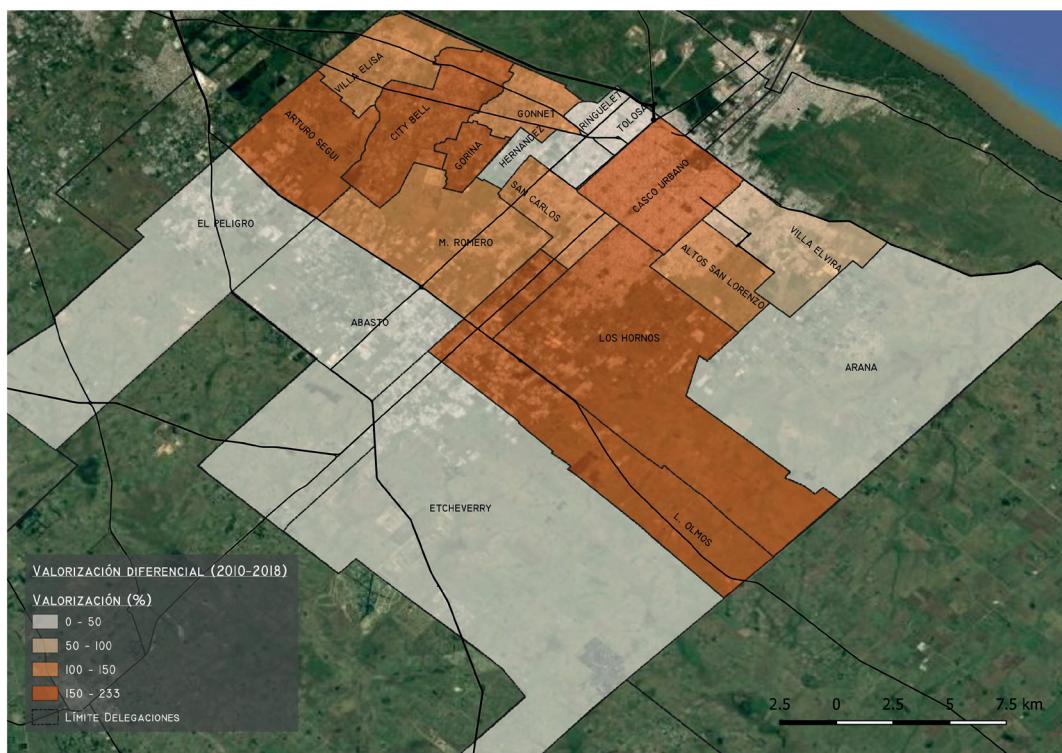


FIG. 9/ Valorización diferencial en La Plata, expresada en variación porcentual por delegación (2010-2018).

Fuente: Elaboración propia.

para un hogar de cuatro integrantes en octubre del año 2017 era de \$15.676,56, se considera que la población del primer, segundo, tercero y cuarto decil no podría acceder o sería muy difícil que pudiera contar con un terreno por sus propios medios.

Para los sectores de ingresos medios y medios-alto –deciles 5 y 6–, les implicaría entre 10 y 11 años de destinar la totalidad de sus ingresos familiares para poder acceder a dicho terreno con los servicios básicos y medianamente bien ubicado. Parece más factible poder acceder al suelo entre el decil 9 y el 10, siempre con el aporte de algún crédito hipotecario o subsidio. En relación a esto, el terreno tomando como referencia no es el más barato de todos, sino la mediana. Si se toma el precio más bajo, como es el caso del terreno en Sicardi, de 300m<sup>2</sup>, el indicador disminuye para todos los deciles, pero se trata de una zona inundable, sólo cuenta con luz como servicio y tiene una distancia considerable a los centros administrativos y demás servicios. Por lo tanto, los sectores de la población que tienen mayores posibilidades de acceder al suelo urbano bien ubicado y servido serían los sectores medios-altos y altos.

En la mayoría de los casos, de todas formas, se debería contar con alguna forma de financiación que ayude a sobrellevar el costo de la inversión.

A partir de los datos construidos (FIG. 10), se puede deducir que los terrenos del casco urbano de La Plata, particularmente los que se ubican en el centro geográfico de la planta urbana, estarían destinados a satisfacer a la demanda derivada, es decir, a los promotores o desarrolladores inmobiliarios, en tanto los precios de los terrenos no son accesibles para el ingreso familiar más alto registrado en el aglomerado del Gran La Plata. La demanda derivada sería el perfil que se circunscribe en las posibilidades de acceder a este tipo de terrenos, ya que cuenta con los medios para la compra del terreno, construcción de la edificación de acuerdo a los indicadores de la zona (hasta 14 pisos con premios) y posibilidad de venta. Sumado a esto, al momento de relevar los datos de los terrenos, las publicaciones mostraban avisos haciendo referencia a que eran “ideal para inversores” y haciendo alusión a las posibilidades constructivas que admiten estos terrenos.

Datos EPH			Cociente entre ingreso y precio del suelo. Tiempo en el que se debería invertir la totalidad del ingreso familiar y poder acceder a la compra de un terreno (Meses)															
Decil	Ingreso Medio US\$	Terrero N° 13	Terrero N° 62	Terrero N° 96 (mediana)	Terrero N° 73	Terrero N° 81	Terrero N° 85	Terrero N° 92	Terrero N° 102	Terrero N° 103	Terrero N° 105	Terrero N° 121	Terrero N° 123	Terrero N° 134	Terrero N° 161	Terrero N° 168	Terrero N° 163	Terrero N° 183
1	152,3	558	427	420	394	295	382	309	230	553	249	420	220	164	118	282	381	282
2	274,9	309	236	233	218	164	212	171	127	307	138	233	122	91	65	156	211	156
3	362,1	235	180	177	166	124	161	130	97	233	105	177	93	69	50	119	160	119
4	411,6	207	158	155	146	109	141	114	85	205	92	155	81	61	44	104	141	104
5	479,4	177	136	133	125	94	121	98	73	176	79	133	70	52	38	90	121	90
6	555,7	153	117	115	108	81	105	85	63	152	68	115	60	45	32	77	104	77
7	675,3	126	96	95	89	67	86	70	52	125	56	95	50	37	27	64	86	64
8	831,4	102	78	77	72	54	70	57	42	101	46	77	40	30	22	52	70	52
9	1109,4	77	59	58	54	41	52	42	32	76	34	58	30	23	16	39	52	39
10	1694,3	50	38	38	35	27	34	28	21	50	22	38	20	15	11	25	34	25
Delegación	Casco	City Bell	Villa Elvira	Hernández	Los Hornos	Gorina	Gonnet	San Carlos	Villa Elisa	Altos de San Lorenzo	Melchor Romero	Villa Elvira	Arturo Seguí	Sicardi	Olmos	El Abasto		

Datos EPH			Tiempo en el que se debería invertir la totalidad del ingreso familiar por decil para poder acceder a la compra de un terreno (Años)															
Escala de ingreso	Decil	Terrero N° 13	Terrero N° 62	Terrero N° 96 (mediana)	Terrero N° 73	Terrero N° 81	Terrero N° 85	Terrero N° 92	Terrero N° 102	Terrero N° 103	Terrero N° 105	Terrero N° 121	Terrero N° 123	Terrero N° 134	Terrero N° 161	Terrero N° 168	Terrero N° 163	Terrero N° 183
1000 a 8000	1	47	36	35	33	25	32	26	19	46	21	35	18	14	10	24	32	24
8000 a 12000	2	26	20	19	18	14	18	14	11	26	12	19	10	8	5	13	18	13
12000 a 15000	3	20	15	15	14	10	13	11	8	19	9	15	8	6	4	10	13	10
15000 a 16480	4	17	13	13	12	9	12	10	7	17	8	13	7	5	4	9	12	9
16500 a 20000	5	15	11	11	10	8	10	8	6	15	7	11	6	4	3	7	10	7
20000 a 23000	6	13	10	10	9	7	9	7	5	13	6	10	5	4	3	6	9	6
23000 a 28000	7	10	8	8	7	6	7	6	4	10	5	8	4	3	2	5	7	5
28000 a 35000	8	9	7	6	6	5	6	5	4	8	4	6	3	3	2	4	6	4
35000 a 51000	9	6	5	5	3	4	4	3	2	4	2	3	2	1,2	0,9	2	3	2
51000 a 95000	10	4	3	3	3	2	3	2	2	4	2	3	2	1,2	0,9	2	3	2
Delegación	Casco	City Bell	Villa Elvira	Hernández	Los Hornos	Gorina	Gonnet	San Carlos	Villa Elisa	Altos de San Lorenzo	Melchor Romero	Villa Elvira	Arturo Seguí	Sicardi	Olmos	El Abasto		

FIG. 10 / Cantidad de años que tardaría cada decil de la población en acceder a un terreno de precio medio de cada delegación del Partido de La Plata en el año 2018.

Fuente: Elaboración propia.

En adicional, estas áreas que presentan grandes ventajas de localización, ya sea por tratarse de un área central, su estatus social y/o por la calidad de su infraestructura y servicios urbanos, por lo cual, suelen tener los precios más elevados de la ciudad y suelen ser muy solicitadas.

Por otro lado, se registra una situación compleja en el acceso al suelo de los sectores de ingresos medios y medios bajos, considerando la dificultad que implicaría: en primera instancia, destinar la totalidad de un ingreso familiar en un solo mes, y en segundo lugar, considerando la extensión del tiempo que implicaría la inversión.

Se pueden observar grandes divergencias en la posibilidad de acceso al suelo urbano por parte de los distintos sectores sociales que habitan en el Partido de La Plata, mostrando una gran concentración de la riqueza y niveles de pobreza en una de las dimensiones donde se refleja la desigualdad social: su expresión territorial. Esto se refleja en las diferentes áreas urbanas sobre las que cada sector social puede acceder, ya que no todas cuentan con los servicios urbanos básicos –provisión de agua, desagües, electricidad, gas, pavimentación y luminaria pública– ni la infraestructura necesaria para la movilidad y conectividad de sus habitantes con las centralidades urbanas.

## 5. Conclusiones

El hecho de que modelo de desarrollo urbano del Partido de La Plata esté librado al comportamiento del mercado de suelo, sumado a sus particularidades debido a su sistema de acumulación capitalista periférico, deriva en una gran cantidad de problemáticas socio-territoriales y una diversidad de situaciones urbanas que dan como resultado de la conformación de una ciudad desigual. Ésta, a su vez, se refleja en una polarización de escenarios urbanos: por un lado, un aumento generalizado de los indicadores de construcción y cambios en el uso del suelo, lo cual incentiva un modelo de desarrollo urbano rentista sin ninguna compensación; por otro lado, áreas ocupadas con servicios urbanos mínimos, nulos y/o sectores expuestos a situaciones de riesgo ambiental o hídrico.

Al interior de las periferias del Partido conviven dos situaciones contrastantes. Por un lado, población con ingresos altos y medios-altos ocupando viviendas de lujo y gran valor y/o compitiendo por apropiarse de un terreno

con mayores privilegios. Por otro lado, población de ingresos bajos y medios-bajos en busca de acceso a una porción de territorio, viéndose forzada a asentarse en áreas cada vez más alejadas de los centros urbanos y de las principales infraestructuras y servicios. Estos sectores permanecen en gran medida expuestos a situaciones de fragilidad ambiental asentados en terrenos que son “residuales” para el mercado inmobiliario, por no poder acceder a sectores de la ciudad bien servidos y ubicados que han sido fuertemente revalorizados.

El aumento de los precios del suelo se da tanto en forma generalizada y en forma diferencial. De forma generalizada en todo el partido, los precios del suelo registraron un aumento promedio de 123%. Si esto se relaciona con el contexto que se da a nivel macroeconómico en donde los ingresos se devalúan a la par de la moneda local, se puede concluir que el acceso al suelo se hace cada vez más ardua, en particular para los sectores de ingresos medios, medios-bajos y bajos.

En cuanto a la valorización diferencial del territorio, las áreas con mayor variación en términos porcentuales son las que pertenecen a las delegaciones del eje noroeste, en donde la oferta registrada de suelo urbano corresponde a la modalidad de barrios abiertos y barrios cerrados, destinados a una población de ingresos medios-altos y altos.

En cuanto a los sectores de ingresos medios, una familia debería destinar la totalidad del ingreso familiar por una duración de 11 años para poder acceder a un terreno con los servicios básicos y a una distancia de 13 km del centro administrativo y comercial de la ciudad. Por lo cual, implica una gran dificultad en el acceso al suelo siendo que este tiempo sería aún mayor considerando que los salarios sufrieron una gran devaluación y que los precios del suelo del suelo a lo largo del tiempo continúan incrementándose.

En cuanto a los sectores de medios-bajos y bajos, las posibilidades de acceso al suelo bien servido y ubicado, se restringen aún más. Deberían destinar entre 20 y 35 años la totalidad de su ingreso familiar. Esto demuestra una situación preocupante en el acceso al suelo de los sectores populares y refleja la imposibilidad de contar con los medios propios para poder acceder a un hábitat digno.

En síntesis, el acceso al suelo urbano bien ubicado y servido parece constituir un lujo que sólo pueden gozar las clases sociales de mayores

ingresos, reduciéndose el derecho a la ciudad para los sectores medios y aún más para los sectores populares. Las regulaciones urbanísticas en este contexto, sólo han contribuido a acentuar estos contrastes sociales a través de aumentar los indicadores urbanísticos que permiten un modelo de desarrollo urbano rentista que tiende a restringir aún más las posibilidades de hacer ejercicio del derecho a la ciudad para amplios sectores de la población.

En este contexto, se hace evidente la necesidad de reducir las condiciones de desigualdad en el acceso al suelo urbano en el Partido de La Plata. En este sentido, se destaca la importancia de las políticas de suelo para regular la valorización diferencial del territorio y evitar la apropiación privada de beneficios generados por el Estado sin ninguna compensación así también como contrarrestar la inequidad social que se produce en el crecimiento de ciudades sin regulaciones en el mercado de suelo.

## 6. Bibliografía

- ABRAMO, P. (2011): *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. OLACCHI. Ecuador.
- BAER, L. (2013): Principios de economía urbana y mercados de suelo. En ERBA (Coord.): *Definición de Políticas de Suelo Urbano en América Latina* (pp. 221-241). E-book. Lincoln Institute Of Land Policy.
- BAER, L. & KAUW, M. (2016): Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE* (Santiago), 42(126), 5-25. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- CLICHEVSKY, N. (2012): Acceso a la tierra urbana y políticas de suelo en el Buenos Aires metropolitano: apuntes para la reflexión. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 1 septiembre 2012, núm. 8, p. 59-72. <http://hdl.handle.net/2099/13034>
- FREDIANI, J. (2014): "Procesos de Urbanización, Valorización del Suelo y Vulnerabilidad Territorial en clave de Inteligencia Territorial". Capítulo del Libro en: BOZZANO, H. y GIRARDOT, J. (Coord.). *Inteligencia Territorial. Teoría, métodos y casos en Europa y América Latina*. Edulp - Editorial Universitaria de La Plata. 164-170.
- FREDIANI, J. & RODRÍGUEZ TARDUCCI, R. & CORTIZO, D. (2012): *Valor diferencial del suelo urbano y localización de la población en áreas de vulnerabilidad territorial en el Partido de La Plata*. XI INTI International Conference La Plata 2012. GDRI - INTI-CNRS y TAG-IdiHCS, UNLP-CONICET. La Plata. Disponible en: [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.2653/ev.2653.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.2653/ev.2653.pdf)
- GARGANTINI, D. & PASQUALE, M. F. & GARABELLOTTO, L. (2014): Políticas de acceso al suelo urbano: repensar las categorías de análisis. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 7(14), 202-217. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.CVU7-14.pasu>
- HARVEY, D. (2012): *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, España, Ediciones Akal.
- JARAMILLO, S. (2003): *Los Fundamentos económicos de la participación en la plusvalía*. Lincoln Institute of Land Policy.
- (2008): "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas" En: *Territorios - Revista de Estudios Regionales y Urbanos* N°2, Bogotá, 1999.
- LEFEBVRE, H. (1967): *El marxismo sin mitos*, Buenos Aires, Argentina, A. Peña Lillo Editor.
- LOSANO, G. & BARAKDJIAN, G. (2012): *Mercado inmobiliario y código de ordenamiento urbano. Efectos en la ciudad de La Plata*, Argentina. Categoría: Número 39. Publicado el miércoles, 13 junio 2012.
- LOSANO, G. (2017): Normativa de Ordenamiento Territorial como Instrumento del Extractivismo Urbano: El caso de La Plata. *XIX Jornadas de Investigación y Enseñanza de la Geografía*, 15 al 16 de noviembre de 2017, La Plata, Argentina. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/67371>
- MORALES SCHECHINGER, C. (2005): *Conceptos avanzados de suelo urbano*. Textos preparados por el autor para los cursos sobre Mercado del Suelo Urbano en Ciudades Latinoamericanas y Financiamiento de Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano, preparados en 2005.
- OSZLAK, O. (1983): *Los sectores populares y el derecho al espacio urbano*. Estudios Cedes. *Punto de Vista*, 1983. <http://www.oscaroszlak.org.ar/images/articulos-prensa/Los%20sectores%20populares%20y%20el%20derecho%20al%20espacio%20urb.pdf>
- RODRIGUEZ, J. & ARRAGADA, C. (2004): Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *Revista Eure*, Vol. XXIX, N° 89), pp. 5-24, Santiago de Chile.
- RPVAP (2015): *Registro Provincial de Villas y Asentamientos Precarios*. Subsecretaría de hábitat de la comunidad, Ministerio de Desarrollo de la Comunidad. Disponible en: <http://181.171.117.68/registro/publico/>
- SMOLKA, M. (2013): *Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano*. Enfoque en Políticas de suelo. Lincoln Institute of Land Policy.
- (2017): Curso intensivo: *Movilización social de la valorización inmobiliaria. Fundamentos del Mercado del Suelo Urbano*. Buenos Aires, Argentina. 6 y 7 de noviembre de 2017. Lincoln Institute of Land Policy.

**Estudios**

*Dinámica de precios del suelo y acceso a la tierra urbana. La Plata (Argentina)*

Valeria Pérez & Julieta Frediani & Daniela Cortizo

SMOLKA, M. & FURTADO, F. (2001): *Recuperación de plusvalías en América Latina: Alternativas para el desarrollo urbano*. Eure Libros. Lincoln Institute of

Land Policy. Instituto de Posgrado e Investigación  
Pontificia Universidad Católica de Chile.