

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

POLÍTICAS DE SUELO, VALORIZACIÓN INMOBILIARIA DIFERENCIAL Y EXPANSIÓN URBANA RESIDENCIAL. EL CASO DEL PARTIDO DE LA PLATA EN LAS ÚLTIMAS DOS DÉCADAS

Pérez, Valeria Irina

Frediani, Julieta Constanza (Dir.), Sánchez, María Beatriz (Codir.)

Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica (LPGE). Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNLP.

perez.valeria56@gmail.com

PALABRAS CLAVE: Políticas de Suelo, Valorización Inmobiliaria Diferencial, Expansión Urbana Residencial.

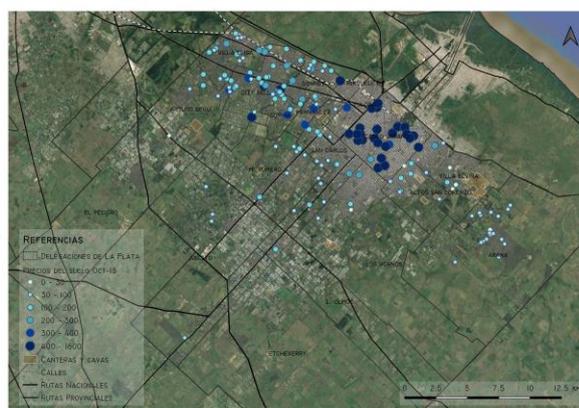
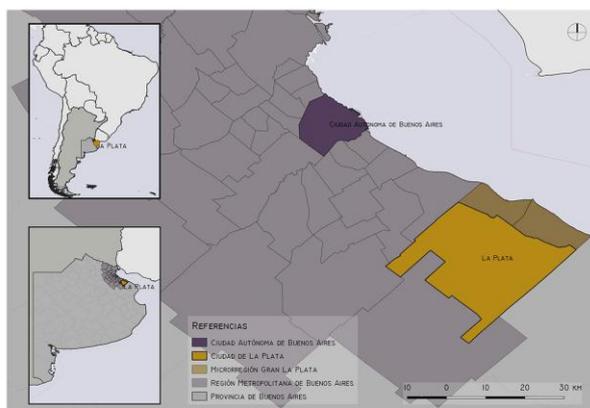
LAND POLICIES, DIFFERENTIAL LAND VALUATION AND URBAN EXPANSION OVER SOCIAL VULNERABILITY AREAS. THE CASE OF GRAN LA PLATA

KEYWORDS: Land Policies, Differential Land Valuation, Residential Urban Expansion.

Resumen gráfico

UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA **EBEC - RESUMEN GRÁFICO DEL PLAN DE TRABAJO - PÉREZ, VALERIA** arq. Valeria Irina Pérez
Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica (LPGE),
Facultad de Arquitectura y Urbanismo,
Universidad Nacional de La Plata (UNLP)

TEMA: POLÍTICAS DE SUELO, VALORIZACIÓN INMOBILIARIA DIFERENCIAL Y EXPANSIÓN URBANA. EL CASO DE LA PLATA.



EJEMPLO DE DATOS RELEVADOS Y PROCESADOS EN SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA (SIG) EN EL ANÁLISIS CUANTITATIVO DE LA VALORIZACIÓN INMOBILIARIA PARA UN SECTOR DEL CASCO URBANO DE LA PLATA. DATOS DE OCT/2018

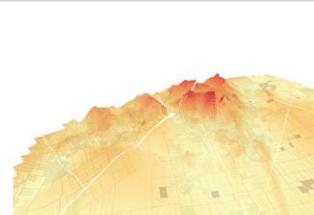
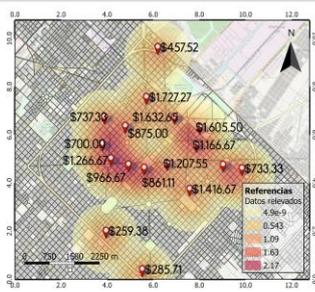
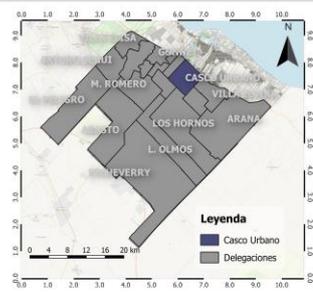


Fig. 4. Modelo de elevación a partir de curvas de nivel de precios del casco urbano vistas desde el visor 3D de Qgis.

Resumen

Esta investigación se propone analizar la incidencia que las políticas de suelo tienen en la gestión de la valorización inmobiliaria diferencial y en las dinámicas de expansión urbana residencial. La pregunta principal preocupada es: ¿cómo inciden las políticas de suelo urbano en la generación, movilización, distribución y apropiación de la valorización inmobiliaria? ¿Y de qué manera las políticas de suelo urbano modelan las diferentes dinámicas de expansión urbana residencial? A partir de estas preguntas se derivan otras: ¿qué reparto de cargas y beneficios de la urbanización establecen las diferentes políticas de suelo según el entramado de actores que les da origen? ¿Qué dinámicas de expansión urbana residencial configura cada tipo de política en relación a las condiciones de asequibilidad al suelo urbano?

Las decisiones de política urbana transforman los usos del suelo, cambian la intensidad de ocupación, impactan en la dotación de infraestructura y servicios de distintos valorizando diferencialmente el territorio (Duarte, 2006). La valorización inmobiliaria suele ser absorbida por los propietarios sin que el Estado recupere parte de la misma, esta cuestión limita las posibilidades de financiamiento del desarrollo urbano. La escasez de suelo urbanizado se traduce en sobreprecios y ello lleva a los decisores a promover políticas de ampliación de los perímetros urbanos. No obstante, en el mercado de suelo el incremento de suelo normativamente disponible puede ser compatible con el incremento del

precio del mismo. Esto se debe a que además de escasez normativa existe escasez económica (Morales, 2005). En otras palabras, el crecimiento de los perímetros urbanos puede ser compatible con procesos de la expansión urbana sin mejorar las condiciones de acceso al suelo urbano, dado que el crecimiento del área urbana no se traduce necesariamente en incrementos del flujo de oferta, ni con la magnitud ni con la orientación necesaria para mejorar la asequibilidad al suelo urbano.

Las políticas de suelo e instrumentos de gestión implementados por los gobiernos municipales inciden en la valorización inmobiliaria diferencial a través de la configuración de arreglos locales que establecen una determinada distribución de cargas y beneficios en el proceso de urbanización. Esta situación genera dinámicas de expansión urbana residencial con diferentes características en cuanto a las condiciones de acceso al suelo urbano. El estudio de la expansión urbana y de los diferentes instrumentos de regulación del mercado de suelo se vuelven necesarios, constituyendo una potencial contribución, especialmente al contrastar diferentes situaciones en relación al posicionamiento del sector público en relación a los procesos de expansión urbana residencial y gestión de la valorización inmobiliaria.

Multimedia

<http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/114245>