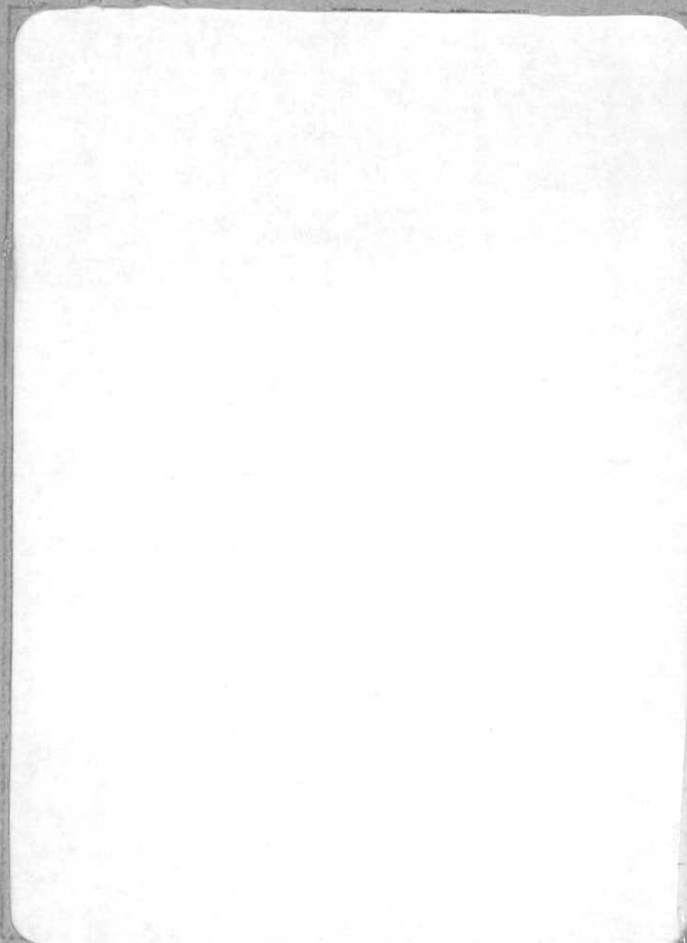


MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
DIRECCION DE ESTADISTICA Y CENSOS



SERIE ESTUDIOS

Nº 3

ABRIL 1986

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO  
DIRECCION DE ESTADISTICA Y CENSOS

DIRECCION GENERAL ESTADISTICA CENSOS - BIBLIOTECA -	
SECCION	Boletines
SIG. LIBRISTICA	603
VOLUMEN	
Nº INVENTARIO	030018

LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN LA  
CIUDAD DE BUENOS AIRES  
DICIEMBRE 1985 - FEBRERO 1986  
UN ESTUDIO EXPLORATORIO

Arq. Nora Clichevsky  
Abril de 1986

Serie Estudios

Nº 3

1986

DIRECCION DE ESTADISTICAS y CENSOS  
BIBLIOTECA

## INTRODUCCION

El objetivo de esta investigación es proveer de un instrumento metodológico para la medición de los cambios en los precios de la tierra de la ciudad de Buenos Aires.

Son suficientemente conocidas las implicancias que han tenido históricamente y poseen actualmente los diferentes precios de la tierra, dentro de la ciudad de Buenos Aires y del territorio de la Región Metropolitana, sobre las condiciones de vida de la población. La localización de la misma se realiza en función del acceso a los precios de la tierra, viviendas individuales y colectivas donde el precio de la tierra está incorporado al "costo" de dichas unidades. La llamada "segregación ecológica" está directamente ligada a los precios.

Estos precios están definidos por un mercado, articulado al mercado de viviendas, con características específicas según diferentes períodos de la historia de la ciudad -entendida ésta como el resultado de los procesos socio-político-económicos que se han desarrollado sobre un determinado medio natural. Ellos son la expresión de la renta urbana, categoría teórica que explica la estructura de precios, según características naturales y socio-económicas.

El informe que aquí se presenta consta de dos partes: la primera, trata, de manera sucinta, el tema de la renta urbana; en la segunda se exponen algunas consideraciones sobre el sistema de información y el análisis de los datos referidos a la ciudad de Buenos Aires entre los meses de diciembre de 1985 y febrero de 1986.

## PRESENTACION

El presente informe sintetiza los resultados de la investigación realizada entre los meses de abril - mayo de 1985 y - febrero - marzo de 1986. El objetivo de la misma es proveer un instrumento metodológico para la medición de los cambios en los precios de la tierra de la ciudad, como indicador de las modificaciones de la renta urbana.

Dificultades derivadas de la recolección de información dieron por resultado la discontinuidad del trabajo; ello dificultó, asimismo, el análisis de los resultados, dado que los datos de precios fueron recolectados en los meses del año en los cuales - el mercado atraviesa por una fase de retención.

Agradecemos la colaboración de los Arquitectos Teresa Pertot, Marcelo Dickman y Christian Griffin en la etapa de recolección de información, el Licenciado Alvaro Gonzalez Villalobos en la asesoría estadística y, muy especialmente, a la Licenciada Elsa Picollo, Directora de Estadística de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

## I. - LA TEORIA DE LA RENTA URBANA

El estudio de la teoría de la renta urbana ha sido preocupación de los economistas y científicos sociales especialmente a partir de los graves problemas urbanos y la necesidad de interpretar los mismos, con el fin de proponer soluciones, suscitados por la rápida expansión urbana, desde la década del 50.

Sin embargo, el estudio de los mecanismos de la definición de precios de la tierra, especialmente en el ámbito agrario, datan de alrededor de dos siglos. Ya los fisiócratas analizaron los mecanismos de generación y apropiación de plusvalías. Para Hume, la renta del suelo aparece como una forma originaria de la plusvalía, y el interés del capital es una forma secundaria. La existencia de la renta se debe a que grandes sectores de la sociedad están excluidos de la propiedad territorial y que por lo tanto, unos pocos terratenientes se benefician con ello. Adam Smith, en su libro "Acerca del origen de la riqueza de las naciones", aparecido en Inglaterra en 1776, retoma la idea general de los fisiócratas; es el período anterior a la aparición de la gran industria y por lo tanto, la mayor parte de la plusvalía es generada en el campo. Para Smith, la renta no es más que una parte del trabajo que el obrero añade a las materias primas y entrega gratuitamente al propietario de la tierra; no es más que una parte del trabajo sobrante que rinde por encima del tiempo necesario para resarcir su salario. Aun no establece formas especiales de ganancia y renta del suelo en función de la incorporación del capital a la misma y/o de diferentes calidades.

David Ricardo, en su libro "Sobre los principios de economía política y tributación", que aparece en el año 1817 en Inglaterra, realiza una exposición de la teoría de la renta. Según él, la renta es aquella parte del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de las fuerzas originales e indestructible del suelo. El pago de la renta se debe a que la tierra es un bien limitado y heterogéneo y en distinta situación respecto a los mercados.

Las porciones de tierra que poseen igual calidad, pagan renta según su localización. La necesidad de cultivar tierras peores a las ya cultivadas, determina el pago de una renta a las tierras de mejor calidad, ya que, según Ricardo, siempre se comienza a cultivar por la tierra de mejor calidad.

Quando se cultiva la tierra peor, el valor de cambio del producto nuevo subirá, pues se requiere más trabajo para obtenerlo. Lo que regula el valor de cambio es la cantidad de trabajo empleado necesariamente para su producción por aquellos que lo producen en las circunstancias más desfavorables. Las ventajas del cultivo en las tierras más fértiles son transferidas al propietario de las mismas.

Ricardo analiza, asimismo, los efectos de las mejoras en la agricultura, como los abonos, la rotación de cultivos y el perfeccionamiento de la maquinaria. Asimismo estudia las rentas de las minas, para las que empleó igual criterio que en la producción agrícola, es decir que el valor de los productos es el que fija la renta. Para él, el valor es igual al precio de producción, no hay renta absoluta; es decir que las tierras de peor calidad no pagan renta.

Esta teoría de la renta es muy importante pues ha servido de base a una de las líneas del estudio de las rentas urbanas.

Posteriormente, Marx retoma la teoría de la renta, profundizando los estudios de Ricardo; la principal diferencia con la teoría de éste último radica en que para Marx existen dos tipos fundamentalmente diferentes de renta: la diferencia, como había expuesto Ricardo, y la absoluta, que depende de la existencia misma de la propiedad de la tierra; es decir que todos los propietarios se apropian de renta, independientemente de la calidad de las mismas o su localización en relación a un mercado. Existe una sumatoria de rentas absoluta y diferenciales, a las que se incorpora asimismo la renta monopolica: por una situación de privilegio frente a otros propietarios, en



términos medioambientales, por ejemplo. Asimismo, distingue dos tipos de renta diferencial. La renta diferencial I se genera por diferencias de fertilidad y situación; la renta diferencial II se genera por la diferencia de acceso al capital y el crédito. Es efecto de la distinta concentración de capitales por unidad de superficie cultivada en tierras de igual o distinta fertilidad; se halla asociada directamente a la renta diferencial II.

Las teorías sobre la renta, tanto la ricardiana - como la marxista, han sido la base de los desarrollos teóricos sobre la teoría de la renta urbana.

Una serie de estudios surgen a partir de principios de siglo sobre la relación entre precios y localización de actividades, pero ellos son descriptivos y no profundizan en los aspectos explicativos de los mismos.

Son desarrollados, asimismo, una serie de modelos sobre las relaciones entre precios del suelo y transporte, que finalizan con los modelos de interacción espacial, como los planteados por Lowry y Wingo en los años '60 en los Estados Unidos de Norteamérica. Estos modelos, así como los franceses, de Granelle y otros, - que vinculan los precios de la tierra a las densidades residenciales no utilizan la categoría renta para explicar la existencia de la estructura de precios en la ciudad. Recién William Alonso, estudioso norteamericano que en los años '60, asimismo, analiza el comportamiento de las empresas y familias en la localización urbana, toma -- como base teórica la teoría ricardiana de la renta diferencial. La crítica mayor que se le puede hacer a su teoría es que no aparece la propiedad territorial como un elemento que genera renta-absoluta y que la existencia de propietarios de tierra determina que, con los escasos controles que ejerce el Estado sobre la propiedad individual en nuestros países, los mismos pueden definir sobre la mejor oportunidad de ocupación o venta sobre la tierra que poseen, generando posibilidades diferentes para los demandantes. Así, la llamada "especulación inmobiliaria" no existe para Alonso; por otra parte, todas las familias tienen iguales oportunidades para localizarse en las á

reas urbanas y solo dependen de sus preferencias; la estructura de clases y las decisiones de los propietarios sobre sus tierras no aparecen en sus análisis.

Desde otro marco conceptual, y a partir de los años '70 se han desarrollado estudios sobre el mercado de tierras urbano y la generación y apropiación de rentas. Los mayores aportes de los mismos se refieren a la interpretación de los precios como resultado de la sumatoria de las distintas rentas que se generan: diferencial I, diferencial II, absoluta y monopólica. Asimismo, los trabajos más importantes se vinculan con la discusión de la existencia misma de dichas categorías en lo urbano, o si es necesario agregar otras, o desagregar las existentes, para explicar la complejidad de situaciones que se presentan en las grandes ciudades actuales en relación a los precios de la tierra y, por tanto, cuales son las categorías de renta que dan lugar a dichos precios. Otro de los elementos en discusión se refiere a la importancia misma de la categoría renta en un momento de la historia - donde los propietarios de la tierra y los capitalistas -sector financiero no contraponen sus intereses sino que son, muchas veces, los mismos.

Para el caso de la ciudad de Buenos Aires, se puede afirmar que los tipos de renta que más influyen la estructura actual de precios, son la renta diferencial que proviene de las distintas accesibilidades a los centros de empleos, estudio y compras, de los diferentes barrios de la ciudad; la renta diferencial definida por las políticas del Estado, sean éstas normativas -el caso del Código de Planeamiento, que modifica las posibilidades constructivas en relación al anterior Código de Edificación- o inversiones directas- el caso de la construcción de la Autopista, por ejemplo; las rentas vinculadas a la propiedad de la tierra -las posibilidades que tienen los propietarios para retenerla, según su inserción económica, en general y en particular, aquellos que poseen tierra en determinados puntos estratégicos de la ciudad, renta monopólica.



### III. LOS PRECIOS DE LA TIERRA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

#### II. 1. Acerca de la recolección de información;

Los precios de la tierra en la ciudad han sido objeto de estudio por organismos de planificación de la ciudad - actualmente, el Consejo de Planificación Urbana- hacia el año 1960, y en - los primeros años de la década del '70. En este último caso, se realizó un análisis de los precios por barrios de la ciudad, y comparativa - mente a los precios del año 1960. No se han realizado actualizaciones de dicho estudio, y ni siquiera se cuenta con la información necesaria para realizar un análisis comparativo entre los datos actuales y aquellos.

Dada esta situación, se ha realizado un exhaustivo - análisis de fuentes de datos fuera de la Municipalidad de Buenos Aires, con el fin de precisar las posibilidades de realizar un estudio histórico. La consulta al Departamento Tasaciones del Banco Hipotecario Nacional, a la Asociación de Tasadores y las organizaciones inmobiliarias más importantes de la ciudad, dieron resultados negativos, ya que los únicos datos históricos, recogidos por el Banco Hipotecario, son muy - escasos, solamente referidos a terrenos que el Banco tenía que tasar, y por lo tanto, poco representativos del movimiento del mercado de -- tierras de la ciudad.

Ello dió por resultado la decisión de realizar sólo un análisis para 1985. Problemas derivados de la recolección de información dio por resultado que ella se efectuase entre los meses de diciembre de 1985 y febrero de 1986. Dicha recolección se efectuó a través de recorri - do peatonales y en automóvil, observando los anuncios de terrenos y diri - giéndose a las empresas inmobiliarias respectivas, o propietarios parti - culares, con el fin de informarse sobre precios, dimensiones, propieta - rios. Asimismo, se ha recolectado información en las organizaciones inmo - biliarias actualmente funcionando en la ciudad (Som, Belco, etc.) y en

las páginas de anuncios del diario Clarín, correspondientes a los días jueves y domingos.

Con la información recolectada de las diversas fuentes se construyeron las planillas -que se adjuntan-. La misma se ha volcado en el plano de la capital, donde se ha dibujado asimismo, la zonificación del Código de Planeamiento, para poder efectuar un análisis entre las diferentes zonas y los precios.

## II. 2.- Análisis de la información.

Como fue definido anteriormente, las dificultades para medir las diferentes rentas son importantes, y sólo se pueden realizar aproximaciones a partir de los precios, y de los elementos o variables que los modifican. Para ello se tiene que contar con un marco referencial interpretativo del mercado. El funcionamiento del mercado de tierras se halla íntimamente vinculado al funcionamiento del mercado de viviendas, y, en menor medida a los submercados de predios destinados a la actividad comercial e industrial. Asimismo, está vinculado a las políticas públicas y al sistema económico-financiero en su conjunto.

Las políticas públicas han tenido una enorme influencia en los últimos 10 años, debido a la implementación del Código de Planeamiento, a la Ley de Locaciones urbanas, que han causado gran cantidad de desalojos, a la erradicación de "villas miserias" de la ciudad de Buenos Aires, a la construcción de plazas y parques y al plan de autopistas, de la cual solo se ha construido una de ellas.

La política económica-financiera, interrelacionada con las políticas públicas para la ciudad, han influenciado asimismo el mercado. Las expectativas de obtención de mayores beneficios provenientes del sector financiero en detrimento del sector inmobiliario, dio por resultado un menor interés de los inversionistas por este mercado. La consecuencia de ello es la virtual paralización del mercado en muchos períodos de los últimos años, y un descenso relativo de los precios, respecto a años anteriores y a los costos de la construcción.

Desgraciadamente, la falta de datos, como se ha mencionado anteriormente, imposibilita la realización de un análisis de la situación. Estas consideraciones son importantes, para los estudios -- históricos que futuramente se podrán realizar a partir de la puesta en marcha de un sistema permanente de información sobre los precios de la tierra.

Los datos recolectados -433 valores- informan sobre los siguientes aspectos:

- Diferencias de cantidad de terrenos ofertados según diferentes áreas de la ciudad; ello está revelando áreas aún poco consolidadas, áreas de renovación y áreas de interés para localización de vivienda o comercios. Las áreas de mayores ofertas son las de Palermo, en especial la zona denominada de Palermo Viejo, Almagro, Parque Centenario, Flores, Núñez y Saavedra.

- Algunos barrios poseen escasos datos, con los cuales no se puede realizar ningún tipo de análisis comparativo con otras áreas. Tal el caso de la zona central, donde la ocupación es muy alta y los lotes y viviendas a demoler son muy escasos.

- En toda la ciudad, los precios recolectados, por la variedad de fuentes y pocos datos de la misma fuente, para un área determinada, imposibilitan relacionarlos con los equipamientos existentes en el área en cuestión: plazas, escuelas, hospitales, etc. El análisis respecto a la variación de los precios en función de las diferentes zonificaciones del Código de Planeamiento se torna, asimismo, muy deficitario.

- Sólo puede realizarse un análisis por grandes áreas y las diferencias de precios entre ellas. Al respecto, se puede subrayar lo siguiente:

- El centro, tal como era previsible, posee los valores más altos: llega a A 1725 el m<sup>2</sup>., para el caso de un terreno, y

y una media aproximada de A 1000 el m2. La zona de Belgrano es la que segunda, en relación a los valores más altos, ya que sobre la Avda. Cabildo los valores oscilan entre 600 y 700 A el m2. En la Recoleta, asimismo, se registran valores de A 600 el metro cuadrado. Es de destacar que los valores altos de Belgrano solo se encuentran sobre Cabildo, dado que en las calles interiores los valores oscilan entre 100 y 200 A el m2., similar a algunas áreas de Núñez, Saavedra y Caballito (en las áreas centrales de estas zonas). Asimismo, en algunas áreas de Devoto se llega a A 200 el m2. Pero la mayoría de los valores de Caballito, Saavedra, Coghlan se encuentran alrededor del valor más bajo A 100 el m2. Las zonas que siguen a continuación, son Caballito Sur y Parque Chacabuco, con valores de entre A 80 y 140 /m2. La zona de Constitución posee valores entre A 90 y 60 /m2, Floresta y Parque Avellaneda entre A 50 y 150 /m2. salvo en los distritos comerciales que llega a 200 A /m2. En Barracas se registran valores entre A 50 y 70 /m2. con excepción de algunos lotes que llegan a valores de A 100 /m2. En Chacarita y Villa Ortuzar, los valores son asimismo, bajos: entre A 40 y 70 /m2. La zona de la Capital con valores más bajos se registra en la comprendida entre Villa Luro, Villa Lugano y Soldati, donde los valores oscilan entre A 30 y 80 /m2., con excepción de algunos terrenos localizados en áreas comerciales, que llegan a alrededor de A 200 /m2. Palermo y Colegiales, con valores que oscilan entre 70 y 180 A /m2.

- La mayoría de los lotes poseen entre 300 y 500 - metros cuadrados; escasamente se registran lotes de 900/1000 m2; excepcionalmente, se ha observado un lote de 1900 m2. Asimismo, se registran pocos lotes de menos de 300 m2. -se han observado algunos de 210 y 180 m2.

- Respecto a la cantidad de lotes ofertados en relación a la zonificación según el Código de Planeamiento, desgraciadamente no se puede afirmar que exista una correlación entre ellos, dado el escaso número de casos registrados en muchas de las zonas.

- El análisis de los agentes da cuenta que, de los 233 casos en los cuales se ha registrado el nombre de los comercializadores, el número de agentes es de 199; es decir que en solo 34 casos los nombres de los agentes aparecen más de una vez. Veinte agentes realizan más de una oferta y solo uno realiza seis. Ello da como conclusión que existe una escasa concentración en la comercialización de terrenos en la Capital. Las inmobiliarias registradas, asimismo, no son las más importantes de Buenos Aires -aparentemente éstas solo están comercializando viviendas, tanto individuales como colectivas sino son empresas medias y chicas, que actúan especialmente en barrios determinados de la Capital.

## II. 3.- Consideraciones acerca de la continuidad de la investigación.

Un sistema de información permanente sobre el mercado de tierras de la ciudad de Buenos Aires, es imprescindible para las tareas referidas a la planificación de la misma.

El análisis de la modificación de los precios, así como de los agentes que intervienen en la comercialización, el número de ofertas por áreas de la ciudad, así como para los diferentes meses del año, son importantes instrumentos de apoyo para la definición de las políticas urbanas, así como para el análisis "ex post" a la implementación de las mismas.

La implementación de las políticas en los últimos años, en especial a partir de 1977, dieron por resultado grandes modificaciones en el mercado de tierras y viviendas, pero, desgraciadamente, debido a la falta de información sobre la evolución del mismo, antes, durante y posteriormente a su implantación, es imposible realizar un análisis específico.

Se espera que a partir de la existencia de un sistema de información sea posible la realización de este tipo de estudios, así como los referidos a los efectos en los cambios de uso del suelo, de los índices de ocupación de la modificación del sistema de transporte, por ejemplo, sobre la estructura de precios.

El análisis de los agentes permitiría conocer si los mismos actúan en otros ámbitos económicos o en otros submercados de tierra y vivienda -o en ambos- y por lo tanto, como se sentirían afectados por un cambio en la política normativa del municipio o en las políticas de intervenciones directas mantenidas por el municipio y por los diferentes organismos que actúan dentro de esta jurisdicción administrativa.

Para comenzar la realización de un sistema de información sobre los precios de la tierra en la Capital, sería importante recolectar la misma en los meses donde el mercado está -tradicionalmente más activo -independientemente de factores coyunturales que son los de abril a octubre. Podría elegirse dos meses del año, por ejemplo abril y setiembre, para efectivizar la recolección. La misma se realizaría a través de un pedido formal de información a las inmobiliarias barriales que se consideren más importantes, a través de la Dirección de Estadística de la Municipalidad, conjuntamente con la recolección a través de los anuncios de los diarios especialmente Clarín, de los días jueves y domingos de los meses respectivos. En todos los casos, los precios se registrarán por metro cuadrado de terreno y en dólares, para ser más fácil su comparación a lo largo del período que se quiera analizar. Asimismo, se recolectará el nombre de los agentes, la dirección y el tamaño de los lotes.

NOTA: En la Dirección de Estadística y Censos se encuentran para consulta de los interesados los planos de:

- Costo y Localización de cada uno de los terrenos detectados.
  - Valuación de la tierra por zonas.
- correspondientes ambos al presente trabajo.



PRECIO DE LOS TERRENOS EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES POR DISTRITO  
ESCOLAR , 1985.-

---

DISTRITO ESCOLAR	TERRENOS DETECTADOS	TERRENOS C/DATOS	PRECIO/ M2. mínimo máximo	
I	19	17	A 107	A 1725
II	34	25	92	371
III	25	22	54	314
IV	10	9	36	368
V	12	11	36	217
VI	27	19	56	242
VII	29	25	48	216
VIII	33	28	59	368
IX	55	46	66	265
X	55	39	57	387
XI	24	24	55	159
XII	24	20	53	200
XIII	14	14	29	277
XIV	30	28	46	178
XV	20	18	49	286
XVI	13	9	64	212
XVII	25	24	70	281
XIII	24	20	42	252
XIX	17	12	31	149
XX	13	13	38	153

FUENTE: Dirección de Estadística y Censos, Relevamiento Especial.

BOLETIN  
GOB  
DB001