

8

El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso¹

Loreana C. Espasa, Rosa A. Fittipaldi y María Paula Michalijos

Departamento de Geografía y Turismo - Universidad Nacional del Sur

@ [loreana.espasa@uns.edu.ar; fittipal@uns.edu.ar; mpmichalijos@uns.edu.ar]

Resumen

La ciudad de Monte Hermoso ha experimentado en los últimos años un marcado proceso de expansión urbana, fundamentalmente en respuesta al crecimiento de la actividad turística.

El objetivo del presente trabajo es analizar dicho proceso a través del papel que el mercado de suelo urbano ejerce sobre la conformación urbana, haciendo hincapié en el rol de los agentes inmobiliarios que actúan en este mercado generado una valorización diferencial de ciertos sectores del espacio urbano.

La metodología utilizada se apoya en el trabajo de campo, la aplicación de entrevistas semiestructuradas a informantes clave y la elaboración de cartografía temática para el análisis de los datos obtenidos y la comunicación de los resultados.

La consecuencia espacial más notoria de la actuación del mercado de suelo es la conformación de una de serie áreas urbanas, que adquieren características diferentes entre sí que se encuentran directamente influenciadas por el precio de los lotes.

Palabras clave: mercado de suelo urbano, Monte Hermoso, estructura urbana, turismo residencial, expansión urbana.

1 Este artículo forma parte de la tesis en curso de Lic. en Geografía de la prof. Loreana C. Espasa y se enmarca dentro del Proyecto de Investigación "Procesos espaciales y dinámicas territorializadoras de las inversiones públicas y privadas. Nuevas tendencias. Nuevos escenarios". Directora: Stella Visciarelli. Subsidiado por la Secretaría de Ciencia y Tecnología de la UNS.

O mercado do solo urbano e sua incidência
na configuração urbana.
Estudo de caso: cidade de Monte Hermoso

Resumo

A cidade de Monte Hermoso tem experimentado nos últimos anos um marcado processo de expansão urbana, fundamentalmente em resposta ao crescimento da atividade turística.

O objetivo do presente trabalho é analisar esse processo através do papel que o mercado do solo urbano exerce sobre a conformação urbana, sob o ponto de vista do papel dos agentes imobiliários que atuam nesse mercado, gerando uma valorização diferencial de certos setores do espaço urbano.

A metodologia utilizada se apóia no trabalho de campo, na aplicação de entrevistas semi-estruturadas a informantes chave e na elaboração de cartografia temática para a análise dos dados obtidos e comunicação dos resultados.

A consequência espacial mais notória da atuação do mercado de solo é a conformação de uma série de áreas urbanas, que adquirem características diferentes entre si e que se encontram diretamente influenciadas pelo preço dos lotes.

Palavras-chave: mercado de solo urbano, Monte Hermoso, estrutura urbana, turismo residencial, expansão urbana.

The urban land market and its impact on the urban configuration.
A case study: the city of Monte Hermoso

Abstract

In recent years, the city of Monte Hermoso has experimented a marked process of urban expansion, mainly as a response to the growth of tourism.

The aim of this paper is to analyze the above-mentioned process through the role that the urban land market exerts on the urban configuration, emphasizing the role of estate agents which operate in this market, thus generating a differential valuation of certain areas of the urban space.

The methodology used is based on fieldwork, the implementation of semi-structured interviews with key informants and the preparation of thematic mapping for the analysis of data and the communication of results.

The most remarkable result of spatial land market performance is the creation of a series of urban areas, which acquire properties that differ from each other and that are directly influenced by the price of the lots.

Key words: urban land market, Monte Hermoso, urban structure, urban growth, residential tourism.

Introducción

La fuerte expansión inmobiliaria asociada al desarrollo del turismo es uno de los factores que está provocando, en las principales localidades turísticas del SO Bonaerense, un aumento de la población residente, el surgimiento de nuevos asentamientos y la densificación del uso del suelo del espacio urbano, entre otros efectos.

La dinámica urbana presenta actualmente un alto grado de transformación asociado a nuevas modalidades de ocupación del espacio, así como la aparición de nuevos usos del suelo o actividades cuyas demandas están estrictamente condicionadas por las nuevas formas de consumo de bienes y servicios, las preferencias de determinados grupos, las nuevas pautas culturales y el desarrollo del turismo no tradicional, especialmente el auge del turismo residencial.

Según Antón Clavé (1998: 25) la funcionalización turística del espacio ha tenido como consecuencia más relevante la creación de estructuras urbanas de características singulares. La urbanización turística es resultado de la expresión de diversos procesos que han promovido el desarrollo de ciertas áreas urbanas con la finalidad de producir, vender y consumir bienes y servicios destinados, básicamente, a residentes temporales, es decir, a los turistas.

El proceso de urbanización implica necesariamente una demanda de tierras, que se refleja en la progresiva ocupación del suelo y en la densificación de la mancha urbana. No obstante, el crecimiento espacial de las ciudades se ve condicionado por las características del suelo, que pueden obstaculizar o favorecer el desarrollo de ciertas áreas. El suelo determina, entonces, la estructura urbana en general.

El mercado de suelo es un elemento fundamental en el proceso de construcción y configuración de las ciudades, ya que el mismo es “*soporte y materia prima del desarrollo urbano*” (Vinuesa, 1996; en Urriza, 2003: 6).

La investigación tiene como objetivo indagar las diversas dimensiones de actuación del mercado de suelo en el espacio urbano, considerando su influencia en los usos del suelo, y tratando de comprender su relación con el crecimiento espacial de la mancha urbana.

Con el fin de indagar acerca de las diversas dimensiones de actuación del mercado de suelo en el espacio urbano, se analiza la influencia del mercado

de suelo urbano en los usos del suelo, tratando de comprender su relación con el crecimiento espacial de la mancha urbana. Además nos proponemos determinar cuál es su influencia en las características del espacio construido, así como también, analizar el comportamiento selectivo de las inversiones, tanto públicas como privadas, de acuerdo a las condiciones impuestas por este mercado. Por último intentaremos conocer su incidencia en los patrones de asentamiento de los distintos sectores sociales y analizar su vinculación con la actividad turística.

La metodología utilizada para la elaboración de este trabajo se apoya particularmente en el análisis de entrevistas semiestructuradas realizadas a varios promotores inmobiliarios de Monte Hermoso. Los datos proporcionados por dichas entrevistas fueron luego corroborados y complementados con la consulta de bibliografía especializada en el tema y con trabajos de campo en el espacio urbano.

Para el tratamiento de la información obtenida se elaboró cartografía temática de gran utilidad para el análisis de las implicancias espaciales del mercado del suelo en la localidad de Monte Hermoso.

Caracterización del área de estudio

Monte Hermoso es una localidad balnearia situada a unos 120 km. al este de la ciudad de Bahía Blanca. Según los datos del censo de 2001, la ciudad contaba con 5.394 hab. Es la ciudad cabecera del partido homónimo. La Laguna Sauce Grande, el balneario y el curso inferior y la desembocadura del río que llevan el mismo nombre, también se encuentran bajo jurisdicción del partido de Monte Hermoso (Ver Figura 1).

Se trata de uno de los centros turísticos² más importantes del SO bonaerense y, junto con la comarca de Sierra de la Ventana, conforma el corredor turístico conocido como mar y sierra.³

2 Se entiende por *centro turístico*, de acuerdo con Boullón (1994:69) a “*todo conglomerado urbano que cuenta en su propio territorio o dentro de un área de influencia con atractivos turísticos de tipo y jerarquía suficientes para motivar un viaje turístico.*”

3 El Circuito Mar y Sierra es un corredor turístico de 166 km sobre la ruta provincial 72, situado en el SO Bonaerense que une Sierra de la Ventana con las localidades costeras de Monte Hermoso y Pehuen C6.

Según la clasificación propuesta por Boullón (1990: 26) se trata de un “centro turístico de estadia”, definido como aquel donde *“los turistas regresan todos los días al mismo atractivo a practicar (...) sus actividades preferidas”*. Esta clase de centro depende de un solo tipo de atractivo principal, cuyas características motivan estadias promedio de cinco o más noches. Desde sus orígenes, el modelo turístico dominante ha sido el de sol y playa, que aún en la actualidad, a pesar de existir una incipiente oferta de otras modalidades, continua siendo la principal actividad generadora de ingresos y condicionante de la estructura y funcionalidad urbana.

De acuerdo a los atributos del destino, la principal modalidad de implantación espacial de la actividad turística es el turismo residenciado. Este tipo de turismo es *“aquel que protagonizan las personas, normalmente agrupadas en unidades familiares, que (...) se trasladan a ciertos espacios, habitualmente destinos turísticos tradicionales, vinculándose a los mismos por largos períodos de tiempo mediante relaciones inmobiliarias, en los que realizan estancias más prolongadas que los turistas tradicionales, llegando incluso a fijar en ellos su residencia habitual, en busca de vivencias y satisfacciones similares a las de los anteriores, principalmente, la calidad de vida, las oportunidades de ocio, buenas comunicaciones y un ambiente socialmente satisfactorio.”* (Torres Bernier, 2003: 47). Esta modalidad turística es la más representativa de la localidad, llegando incluso a constituirse en su función especializada.

La complejidad del concepto de mercado de suelo

Un aspecto clave para entender el funcionamiento del mercado de suelo es comprender el contexto ideológico en el que se desenvuelve. Él mismo está fuertemente condicionado por la implementación del modelo neoliberal que en nuestro país, al igual que en la mayoría de los países de América Latina, comenzó a desarrollarse incipientemente a fines de la década de 1970 y alcanzó su máxima consolidación en los años '90.

La adopción de este modelo implicó llevar a cabo una serie de medidas tendientes a reducir el papel del Estado, entre las que se encuentran: la estabilización de los precios, la privatización de los medios de producción y las

empresas estatales, la liberalización de los flujos comerciales y de capital, la desregulación de la actividad privada y la reducción del gasto público.

El neoliberalismo es mucho más que un modelo económico, es una ideología que influye en todos los órdenes de la vida cotidiana y que opera en todas las escalas. El mercado es un ente autárquico que se transforma en el principal regulador de la economía, relegando al Estado a un papel subsidiario. A pesar de ello, el Estado interviene en la distribución de los valores del suelo urbano de diversas maneras mediante la definición del uso y ocupación del suelo, la recaudación de impuestos, las inversiones en obras públicas y la implementación de un código de zonificación, entre otros mecanismos.

Hernández (2009: 2) realiza un profundo estudio sobre el neoliberalismo y propone una serie de dimensiones para su análisis, entre ellas la dimensión económica en la cual destaca que el neoliberalismo está regido por la ley de oferta y demanda. La posesión de capital se transforma en fuente de poder, prestigio y diferenciación social. Esto se ve claramente en el mercado de suelo urbano, donde el crecimiento de las urbanizaciones, se debe a procesos de capitalización sobre tierras baldías o vacantes, a través de la inversión en la provisión de todo tipo de servicios urbanos. De esta manera se genera una plusvalía entre la compra del terreno en las condiciones iniciales y su posterior venta a un precio bastante más elevado, de manera que permita recuperar la inversión inicial y obtener un margen de ganancia. Esta inversión genera una expansión de la oferta con su correspondiente demanda.

Podemos definir al mercado como cualquier arreglo mediante el cual vendedores y compradores acuerdan un precio determinado en el cual los bienes pueden ser intercambiados. (Harvey J, 1987: 19; en Urriza, 2003: 9). Según Guillermina Urriza (2003) el suelo es un término abstracto que engloba al conjunto de transacciones que se realizan con el bien. El mercado de suelo no es un único mercado, sino que se encuentra fraccionado en diferentes submercados que identifican las distintas condiciones urbanas, como también los usos a los que puede ser destinado el suelo (residencial, residencial de altos ingresos, comercial, etc.)

El mercado de suelo es, entonces, un fenómeno complejo en el que intervienen diversos factores (económicos, políticos y sociales) que inciden en su funcionamiento y evolución. Este mercado interactúa con las demás variables urbanas; las determina y es determinado simultáneamente. A ello

debemos agregar la participación de diferentes actores que responden a distintas racionalidades e intereses, que en muchas oportunidades no coinciden, buscando maximizar sus beneficios.

En el presente trabajo se emplea el concepto mercado de suelo y no mercado de tierras, ya que la palabra suelo alude a la tierra que ha sido transformada, en mayor o menor grado, pero que fundamentalmente está dotada de un valor económico. Es decir, la tierra se transforma en suelo cuando *“ha dejado de ser un medio de producción para convertirse en un bien de cambio.”* (Aledo Tur, A. 2008: 101). Así entendido el suelo pasa a formar parte del plano urbano y a estar sujeto a otras leyes y a otros significados distintos de los que tenía cuando se lo entendía como tierra. En esta nueva concepción, el suelo se convierte *“en la principal y casi única fuente de riqueza, poder y prestigio.”* (Aledo Tur, A. 2008: 101).

Principales características del suelo urbano

La primera de las características a tener en cuenta, fundamental para el funcionamiento del mercado, es que el suelo urbano es un bien escaso. Su escasez relativa radica en el carácter no reproducible y en su disponibilidad limitada en determinadas áreas de la ciudad y apto para determinadas actividades.

Esta disponibilidad de suelo urbanizable, es decir, en condiciones de incorporarse al espacio urbano, tanto física como funcionalmente, viene determinada, por un lado, por las regulaciones que establece la normativa estatal, pero también por los agentes privados propietarios de la tierra.

Otras características son su permanencia, ya que es un bien indestructible, y su inamovilidad, es decir, tiene una localización fija en la estructura funcional urbana que le otorga ciertos atributos.

Factores que intervienen en la diferenciación del precio del suelo

En las mercancías que son producidas para ser vendidas y consumidas, no acumuladas, el precio es muy sensible a los flujos de producción

y consumo. Pero cuando se trata de stocks que no son producidos para ser vendidos y consumidos (como el suelo, el dinero, las acciones, o las obras de arte), es decir que se valoran por sí mismos como inversión, su valor de mercado responde sólo a la fracción de dichos stocks, que cambian de mano y, en buena medida, tienen un valor virtual o ficticio. Ello en el sentido de que resulta poco sensible al costo y a la producción del bien patrimonial en cuestión, ya que depende sobre todo de consideraciones y expectativas ajenas a ellos.

La determinación del precio de una parcela urbana no es algo sencillo, ya que deben tenerse en cuenta una serie de factores, que contribuirán a diferenciar el valor de cada una de ellas, entre los que podemos mencionar:

- Su ubicación y relación con el resto de la ciudad.
- El uso permitido por la normativa.
- Las características ambientales.
- El entorno social dominante.
- Tamaño del lote.
- Existencia de infraestructura.

En verdad, no existe un único mercado de suelo para toda la ciudad, sino que existen varios submercados que se definen según el tipo de bien ofertado y las formas de comercialización, que responden a diferentes demandas. Las diferencias más importantes están dadas por el tamaño de los lotes, los servicios de infraestructura, la localización y las condiciones ambientales.

El valor del suelo urbano tiene una doble perspectiva, como *valor de uso* y como *valor de cambio*. El valor de uso se refiere a su utilidad como soporte de distintas actividades; el valor de cambio expresa la capacidad de compra de otros bienes que proporciona la posesión de ese objeto.

En definitiva, podríamos decir, coincidiendo con Guillermina Urriza (2003: 10) que *“el valor del suelo urbano está determinado principalmente por factores externos al terreno...”* esto es, las características del entorno y su localización en la estructura urbana.

“Las externalidades que intervienen (...) en la valorización de la tierra, surgen de las intervenciones públicas y privadas, y no pueden ser alteradas por la acción individual del propietario. Es decir, el mercado expresa mediante los precios de la tierra las diversas externalidades que se dan en el espacio urbano”
(Urriza, 2003:10)

Espacio de consumo

Al hablar de mercado de suelo queda implícita la noción de consumo, ya que fomentar el consumo es uno de los objetivos de todo mercado. De acuerdo con Antón Clavé (1998) los espacios turísticos son un producto de consumo cultural, ya que permiten adquirir una manera de vivir, poner de manifiesto un determinado gusto o demostrar la posesión de capital. En definitiva, la calidad del consumo se asocia a la diferenciación social.

En este sentido, como sostiene Pablo Ciccolella (1998: 202), las transformaciones económicas de la década de los '90 han llevado al reemplazo de la producción como factor clave en la estructuración de los espacios urbanos por el consumo, que se expresa en la reorganización y la creciente importancia que adquieren las actividades comerciales y recreativas.

El turismo puede considerarse entonces como una actividad de consumo. En el caso de la ciudad de Monte Hermoso resulta evidente como la actividad turística se convierte en el elemento clave para la organización del espacio urbano. Podemos decir que gran parte de la ciudad de Monte Hermoso es un espacio de consumo.

El papel de los agentes inmobiliarios

La forma que adopta el espacio turístico es resultado de la interacción entre los agentes que intervienen en su producción. Los propietarios, los promotores inmobiliarios y los empresarios turísticos forman el conjunto productivo del espacio de destino turístico.

La promoción inmobiliaria es una de las actividades que mayor relevancia adquiere en términos de impacto territorial, ya que tiene un efecto directo e inmediato sobre la estructura, la morfología, la función y el paisaje urbano. Así, las inversiones inmobiliarias se convierten en uno de los elementos más importantes en el rediseño territorial de la ciudad y la configuración de un espacio urbano parece articularse alrededor del proceso de acumulación del capital, en el que predomina la lógica de la obtención del beneficio.

Los agentes inmobiliarios participan en el mercado de suelo motivados por aumentar su nivel de ganancia mediante la adquisición y ventas de bienes. En muchos casos, suelen hacerse cargo de operaciones de urbanización,

construcción, financiación y ventas de viviendas, locales comerciales, entre otros, a fin de lograr una mayor rentabilidad de sus inversiones. Una de sus estrategias más utilizadas es la urbanización de suelos alejados del área central de la ciudad dejando amplios terrenos vacantes, para luego incorporarlos al mercado con un valor mayor, una vez que se han revalorizado debido al proceso de expansión urbana y a la consecuente dotación de infraestructura y equipamiento que suele acompañar a dicho proceso.

El fin último de estos agentes es obtener el mayor aprovechamiento posible del suelo en cuanto a su uso e intensidad. Para ello tratan de sacar el mayor provecho a una porción de suelo, mediante atomización del precio por metro cuadrado de suelo. Es decir que para recuperar su inversión y obtener un amplio margen de ganancia tratan de maximizar la construcción de ese espacio. En este sentido resulta mucho más rentable la construcción de un edificio de 10 pisos y la posterior venta de los departamentos, que la construcción de una vivienda unifamiliar.

Frente a los agentes inmobiliarios que actúan condicionados por el valor de cambio del suelo, se encuentra la población que, de acuerdo a sus necesidades habitacionales, demanda suelo por su valor de uso.

Mercado de suelo urbano en Monte Hermoso

Las transformaciones espaciales actuales están produciendo cambios importantes en el territorio, ya sea en la distribución de funciones y recursos en el espacio, así como en la organización de las mismas, en el equipamiento selectivo de zonas urbanas, en la priorización de lugares, en la asignación de precios al suelo y al espacio urbano, en el modo en como la ciudad se constituye y en la profundización de la segregación espacial, que adquiere una magnitud inédita. Este espacio urbano no se construye de forma “natural” y aislada, sino que se va conformando por la acción de actores sociales, de relaciones sociales específicas y de inversiones, entre otros factores.

En el mapa de la figura 2 se representan los valores promedio en dólares de un lote baldío, obtenidos a partir de las entrevistas a los agentes inmobiliarios. Es posible observar que los valores más altos se registran en la zona central y en las cuadras más próximas a la costa. Las áreas ubicadas al interior de la ciudad, en cambio, presentan los valores más bajos.

Para determinar el impacto del mercado de suelo urbano en la estructura urbana de Monte Hermoso, se consideraron los siguientes factores:

- 1) la influencia en los usos del suelo;
- 2) su relación con el crecimiento espacial de la mancha urbana;
- 3) su determinación en las características del espacio construido;
- 4) el comportamiento selectivo de las inversiones, tanto públicas como privadas, de acuerdo a las condiciones impuestas por este mercado;
- 5) su incidencia en los patrones de asentamiento de los distintos sectores sociales;
- 6) su vinculación con la actividad turística, ya que gran parte del espacio urbano se destina a la construcción de alojamiento, hotelero o residencial, para satisfacer la creciente demanda de turistas.

Cabe aclarar que cada uno de estos factores tiene una relación de interdependencia, y que, el mercado de suelos influye y es influido por cada uno de ellos por separado y también en conjunto.

En cuanto a la incidencia del mercado de suelo en los usos del mismo es posible observar que el desarrollo de nuevas áreas residenciales como respuesta a una demanda turística creciente, promueve la convergencia de varios tipos de usos del suelo en determinadas zonas del espacio urbano. Esto facilita la especulación de los agentes inmobiliarios que generan actividades vinculadas a viabilizar inversiones en aquellas zonas más favorecidas de la ciudad.

El uso otorgado a determinada porción del espacio urbano influye significativamente en el valor que el mismo va a adquirir en el mercado de tierras, dado que el suelo vale en función de lo que sobre él se pueda construir y de las actividades que en el mismo se puedan desarrollar.

Podemos decir entonces que, el uso define el valor del suelo urbano y, que a su vez, el precio determina su futuro aprovechamiento. En la figura 2, se puede observar la distribución de lotes según el valor que adquieren en el mercado, siendo coincidentes los de mayor valor con los usos destinados a la actividad turística, representada por la zona residencial costera (Ver figura 3).

Los sectores que presentan mayor heterogeneidad y convergencia de varios tipos de usos del suelo son, en general, los más valorados por el mercado, sobre todo aquellos que cuentan con usos directamente relacionados

con la actividad turística, como puede ser por ejemplo, el uso comercial y hotelero (Ver figura 3).

Con respecto al crecimiento de la mancha urbana (Ver figura 4) se observa que las nuevas modalidades de gestión urbana, es decir, la disminución de la intervención del estado en la regulación del mercado de suelo urbano, ha llevado a la expansión de los centros urbanos sobre la base de negocios inmobiliarios.

Particularmente en el caso de Monte Hermoso es posible observar que los sectores incorporados más recientemente a la trama urbana, son los que presentan valores más altos que rondan entre los 120.000 y los 150.000 USD, en Monte Hermoso del Este (Ver figura 2).

La sobrevaloración del suelo urbano o urbanizable denota que el mismo se valora más por las expectativas que ofrece, que como materia prima para construir. Este fenómeno se debe, en parte, a la calidad paisajístico – ambiental superior que este nuevo sector presenta con respecto al resto de la trama urbana. Se trata de una urbanización especial, con características similares a un barrio parque. Esta zona se incorpora efectivamente al plano urbano a fines de la década de 1990.

Otro de los sectores que se incorporó a la planta urbana, en la década de 1980; es el Barrio Las Dunas, que se encuentra más alejado del área central de la ciudad. En este caso, a diferencia de la urbanización Monte Hermoso del Este, la puesta en valor de esta porción del espacio urbano por parte de los agentes inmobiliarios estuvo íntimamente relacionada con la especulación, ya que resulta mucho más tentador localizar los proyectos inmobiliarios en la periferia urbana, que enfrentar los altos costos de los terrenos centrales. El caso de las áreas periurbanas, ocupadas por sectores sociales más favorecidos demuestra que el precio del suelo depende básicamente del nivel de ingresos de la población que los ocupa. En la medida que dichas áreas se revalorizan, el aumento de precios excluye a otros sectores sociales o actividades menos rentables.

En cuanto a las características del espacio construido es evidente que el precio del suelo incide directamente en la calidad de las construcciones, ya que un aumento en el valor del lote representa un aumento correspondiente en los costos de construcción. La zona más cara de la ciudad, que se localiza sobre las primeras cuadras de la Av. Costanera Presidente Perón, frente al mar (Ver figura 2), presenta una muy buena calidad arquitectónica en la mayoría de las construcciones, que se evidencia sobre todo en la prolifera-

ción de edificios de semipisos de propiedad horizontal de entre 8 y 10 pisos, que cuentan con amplios departamentos equipados con cocheras y una gran variedad de amenities.⁴ (Ver Figuras 5, 6 y 7).

Este tipo de construcciones ha aumentado significativamente en los últimos 10 años, con una fuerte tendencia a la concentración espacial.

El proceso de desregulación impulsado por el neoliberalismo, impactó en la organización territorial de las ciudades. Uno de los aspectos en donde este impacto se percibe claramente es en la localización de las inversiones. Ellas, tanto públicas como privadas, tienden a concentrarse en aquellas zonas mejor valoradas por el mercado de suelos. La radicación de las inversiones contribuye además a elevar el precio de los terrenos. Se observa una clara polarización de las inversiones en el sector comprendido entre las calles: Av. Costanera J. D. Perón - Faro Recalada, entre Av. Majluf y Piedrabuena, (Ver Figura 4) como queda representado en el mapa de mercado de suelo urbano (Ver Figura 2).

Entre las iniciativas públicas se encuentran todas aquellas relacionadas a la renovación del sector céntrico, como por ejemplo: la construcción de la rambla de madera, la remodelación de la rambla céntrica, el ensanchamiento de veredas céntricas, la recuperación del edificio histórico del Centro Cívico, la creación del centro de convenciones, etc.

Los poderes públicos intervienen directa e indirectamente en el mercado de suelo de diversas maneras, mediante la regulación del uso y ocupación del suelo, la creación de infraestructura y equipamiento, la ejecución de programas de viviendas sociales y de renovación urbana, la gestión de inversiones, entre otras.

En lo que se refiere a patrones de asentamiento de los distintos grupos sociales, el mercado de suelos actúa como una especie de “filtro” que posibilita el asentamiento de ciertos sectores sociales en determinados sitios del espacio urbano, contribuyendo a generar una segregación socio espacial en la ciudad. Así, los sectores sociales con mayor disponibilidad de recursos, como la clase media-alta y alta tienen la posibilidad de elegir aquellas

4 En bienes inmuebles, las *amenities* engloban al conjunto de instalaciones que representan beneficios tangibles o intangibles de una propiedad, especialmente aquellos que incrementan su atractivo o valor o que contribuyen a su bienestar o la comodidad. Entre los servicios tangibles se encuentran hermosas habitaciones, comedor, parques, piscinas, clubes de salud, gimnasios, spa, salas de fiestas, teatros o salas de medios de comunicación, centros comunitarios, servicios o garajes, por ejemplo. Los servicios intangibles pueden incluir agradables vistas, disponibilidad de actividades cercanas, buena calidad ambiental, etc.

zonas más favorables para el asentamiento de la población, mientras que los sectores sociales más marginados carecen de posibilidades de elección. Este fenómeno se manifiesta claramente en el espacio urbano: las primeras cuadras de la Av. Costanera y los nuevos emprendimientos urbanos privados (Monte Hermoso del Este, Las Lomas.) albergan a los sectores sociales más favorecidos.

La población con menores recursos, que se trata en su mayoría de residentes permanentes, se localizan preferentemente en el interior de la ciudad. Uno de los rasgos más característicos de este tipo de asentamiento son los barrios planificados de viviendas, destinados a los estratos sociales menos favorecidos (Ver Figura 8).

En cuanto a la relación entre mercado de suelo y actividad turística, y particularmente el turismo residencial, se plasma en el espacio urbano mediante la proliferación de proyectos inmobiliarios destinados a incrementar la oferta de alojamiento, ya que la gran mayoría de los lotes que se encuentran disponibles en el mercado tienen como fin último la construcción de segundas residencias, destinadas a los turistas que llegan no sólo de la región de influencia, sino de todas partes del país.

El alojamiento es una de las características determinantes de la actividad turística y produce un notable impacto en la estructura urbana del centro receptor (Ver Figura 3).

Es evidente que el valor del suelo aumenta notablemente en proporción a las expectativas de crecimiento de la demanda turística. La vinculación entre mercado de suelo y turismo residencial, es tal que Antonio Aledo Tur (2008: 101) llega incluso a afirmar que el objetivo central del turismo residencial no es traer turistas y ofrecerles servicios, sino producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas. Sostiene que el proceso turístico residencial comprende cuatro operaciones: la compra de la tierra, su transformación en suelo urbano, la construcción de viviendas y urbanizaciones y la venta de las mismas.

Reflexiones finales

Es importante destacar la complejidad que adquiere el análisis del mercado de suelo urbano. Dicha complejidad está dada por un lado, por la gran cantidad de factores que intervienen y su diferente peso en la valorización

de una determinada porción del espacio urbano. Por otro lado, debido a la interrelación entre los distintos elementos de la estructura urbana que influyen y a la vez son influidos por el funcionamiento de este mercado.

Este artículo constituye una primera aproximación al análisis del mercado de suelo urbano de la localidad de Monte Hermoso, por lo que seguramente surgirán aspectos que escapan a los objetivos del presente trabajo y que serán analizados en futuros estudios referidos a esta temática.

A través del análisis realizado es posible observar cómo el mercado de suelo urbano constituye un agente de primer orden en la estructuración del espacio urbano de Monte Hermoso. La estructura de los precios del suelo está fuertemente condicionada por la localización, es decir, la relación del sitio con el entorno inmediato y con toda la ciudad en el contexto más amplio.

Un ejemplo de ellos es que los valores del suelo reflejan el marcado carácter monocéntrico de la ciudad. Las arterias principales como Av. Costanera, Faro Recalada y Av. Majluf, suponen mayores valores relativos de suelo puesto que canalizan un importante flujo vehicular y de personas, así como la instalación de todo tipo de comercios y servicios. En este caso se evidencia cómo la presión de la demanda en determinados sectores de la ciudad afecta directamente los precios.

En cuanto a los agentes inmobiliarios, ellos operan siguiendo la lógica del modelo capitalista, y en la búsqueda de aumentar su margen de ganancia, priorizan ciertos sectores del espacio urbano, generando una valorización diferencial del mismo. Esto provoca una reacción en cadena que continúa atrayendo las inversiones públicas y privadas, la concentración de la oferta turística y de población se da en las cuadras próximas a la línea de costa y en el sector céntrico de la ciudad, comprendido entre las calles Av. Costanera Juan Domingo Perón y Faro Recalada, entre Trafal Bis y Piedrabuena. Éste área resulta ser la más valorizada en el mercado inmobiliario como pudimos corroborar en la representación cartográfica de la figura 2.

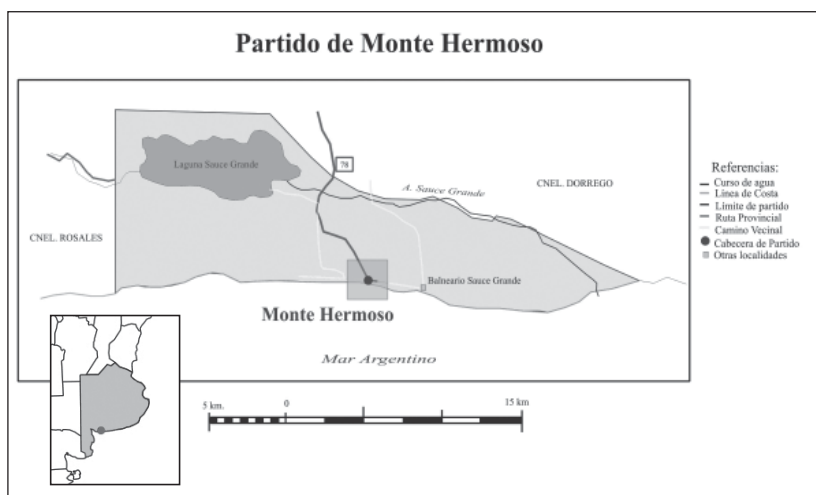
Bibliografía

- ALEDO TUR, A. (2008). "De la tierra al suelo: La transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial". *ARBOR Ciencia, Pensamiento y Cultura*. CLXXXIV – enero-febrero 2008, pp. 99-113. En línea: <http://arbor.revistas.csic.es/index.php/arbor/article/viewArticle/164>
- ANTÓN CLAVÉ, S. (1998). "La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística". *Revista Documents d'Anàlisi Geogràfica*. Año 1998, N° 32, pp. 17-43. En línea: <http://ec3.ugr.es/in-reces/articulos/29469.php>
- BOULLÓN, R. C. (1990) *Los municipios turísticos*. México: Editorial Trillas, 110 p.
- CICCOLLELA, P. (1998). "Territorio de consumo. Redefinición del espacio en Buenos Aires en

- el fin de siglo". En *Ciudades y Regiones frente al avance de la Globalización. Red Iberoamericana sobre Globalización y Territorio (RII). Sección Argentina*. Gorenstein, Silvia y Bustos Cara, Roberto (Comp.) Bahía Blanca: EdiUNS, pp. 201-230.
- ESPASA, L. (2009). "Turismo y expansión urbana en la localidad de Monte Hermoso". XIX Jornadas de Investigación de la Facultad de Ciencias Humanas. "La complejidad de la investigación universitaria en contextos de cambio". Universidad Nacional de La Pampa. General Pico. Publicación en CD: EdUNLPam. ISSN 1669-7030.
- ESPASA, L. y MICHALIJOS, M. P. (2010). *La expansión urbana y sus efectos territoriales en la localidad de Monte Hermoso: áreas potenciales de conflicto. La Travesía de la Libertad ante el Bicentenario, IV Congreso Interoceánico de Estudios Latinoamericanos, X Seminario Argentino – Chileno, IV Seminario Cono Sur de Ciencias Sociales, Humanidades y Relaciones Internacionales*. Instituto de Filosofía Argentina y Americana (Facultad de Filosofía y Letras, UNCuyo), el Centro de Estudios Trasandinos y Latinoamericanos (Facultad de Ciencias Políticas y Sociales UNCuyo) y la Secretaría de Extensión Universitaria FFyL –UNCuyo. Mendoza. Publicación de trabajos completos en CD ISBN: 978-987-9441-40-4.
- GENCHI, S. (2006) *Las recientes transformaciones socio-territoriales en el municipio de Monte Hermoso y su incidencia en la actividad turística*. Tesis de Licenciatura en Geografía. Departamento de Geografía y Turismo. Universidad Nacional del Sur. Bahía Blanca.
- GRIPPO, S. B. y VISCIARELLI, S. M. (2007). "La acción territorializadora del turismo residencial: su relación con las políticas públicas y la promoción inmobiliaria". *Ciencias Sociales Online. Revista electrónica*. Julio 2007. Vol. IV, N° 2. Universidad de Viña del Mar. Chile. En línea: <http://www.uvm.cl/csonline>.
- HERNÁNDEZ, F. M. (2009). "*Urbanizaciones privadas en América Latina, los 'guetos' del Siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la costa atlántica argentina*". 12 Encuentro de Geógrafos de América Latina. 3 al 7 de Abril de 2009 - Montevideo, Uruguay. En línea: <http://egal2009.easyplanners.info/>
- TORRES BERNIER, E. (2003). "El turismo residencial y sus efectos en los destinos turísticos". En *Estudios Turísticos*, N° 155-156. pp. 45-70. Instituto de Estudios Turísticos, Secretaría General de Turismo. Secretaría de Estado de Comercio y Turismo. España.
- URRIZA, G. (2003). *El mercado de suelo urbano en Bahía Blanca, Argentina. La consolidación de un modelo de crecimiento urbano de diferenciación socioespacial*. Tesis de Magister en Desarrollo Urbano. Pontificia Universidad Católica de Chile. Santiago.

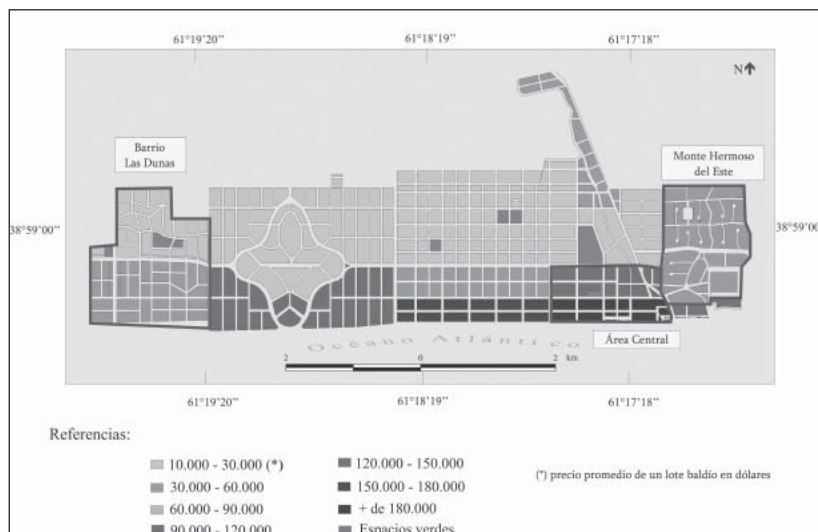
Anexo: Figuras

Figura 1. Localización del área de estudio.



Fuente: Elaboración propia.(2010) Mapa base extraído de “Argentina Pueblo a Pueblo”. Tomo 4, p. 568. Clarín. 2006.

Figura 2. Mercado de suelo urbano en la localidad de Monte Hermoso.



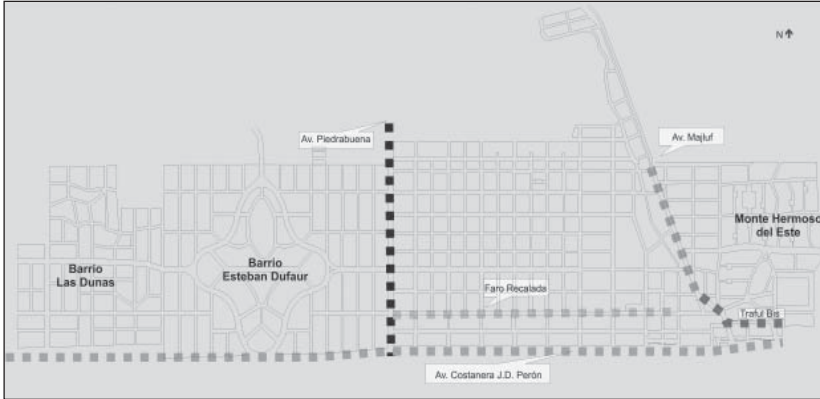
Fuente: Elaboración propia (2010) en base a datos aportados por inmobiliarias de Monte Hermoso.

Figura 3. Usos del suelo permitidos por las Normas de Zonificación y Usos del Suelo.



Fuente: elaboración propia en base a Normas de Zonificación y Usos del Suelo – Municipalidad de Monte Hermoso.

Figura 4. Principales arterias urbanas de la localidad de Monte Hermoso.



Fuente: elaboración propia en base a plano turístico de Monte Hermoso.



Figura 5. Edificios del frente costero.
Fuente: Espasa, L.
Noviembre 2009.



Figura 6. Detalle de edificio costero.
Fuente: Espasa, L.
Noviembre 2009.

Figura 7. Detalle de edificio costero.
Fuente: Espasa, L.
Noviembre 2009.



Figura 8. Viviendas de planees sociales sobre la calle Puerto Madryn.

