

EUTOPIA-14

Revista de Desarrollo Económico Territorial - N.º 14 - diciembre 2018



FLACSO
ECUADOR

EUTOPIA 14

Director: Luciano Martínez Valle
Editor: Liosday Landaburo Sánchez
Asistente editorial: María Sol Fransoi y Vanessa Encalada

Comité editorial

Francisco Rhon Dávila (CAAP/FLACSO Ecuador);
Fernando Guerrero Cazar (PUCE Ecuador)
Cristina Cielo (FLACSO Ecuador)

Comité Asesor Internacional

Francisco Entrena Durán, Universidad de Granada, España
Giancarlo Canzanelli, PNUD-ART Internacional, Bélgica
Geneviève Cortes, Université de Montpellier 3, Francia
Clara Craviotti, FLACSO, Argentina
Carmen Diana Deere, University of Florida, Estados Unidos
Arilson Favareto, Universidade do ABC, Brasil
Bert Helmsing, ISS, Países Bajos
Cristobal Kay, ISS, Países Bajos
Liisa North, York University, Canadá
Gerardo Otero, Simon Fraser University, Canadá
Juan Pablo Pérez Sáinz, FLACSO, Costa Rica
Sérgio Schneider, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Brasil

Cuidado de la edición: Liosday Landaburo
Corrección de estilo: Alas Letras Consultoría Académica
Ilustración de portada: Shiti Ribadeneira
Diseño gráfico: Unidad Editorial FLACSO Ecuador
Imprenta: Editorial Ecuador

© De la presente edición:

FLACSO, Sede Ecuador

La Pradera E7-174 y Diego de Almagro
Quito, Ecuador
Telf.: (593-2) 294 6800
Fax: (593-2) 294 6803
www.flacso.org.ec
<http://revistas.flacsoandes.edu.ec/eutopia/index>

ISSN: 1390 5708
Quito, Ecuador 2018
1ª edición: diciembre, 2018

Revista Eutopía hace parte de los siguientes índices y bases de datos

LATINDEX, Catálogo. Sistema Regional de Información en Línea para Revistas Científicas, de América Latina, el Caribe, España y Portugal-México
DOAJ, Directory of Open Access Journals
DIALNET
EBSCOhost Online Research Databases
ERIH PLUS, European Reference Index for the Humanities and the Social Sciences
FLACSO-ANDES, Centro digital de vanguardia para la investigación en ciencias sociales - Región Andina y América Latina - FLACSO Ecuador
INFOBASE INDEX
ASI, Advanced Sciences Index
REDIB, Red Iberoamericana de Innovación y Conocimiento Científico

Índice

TEMA CENTRAL

Geografía, economía y territorios rurales en América Latina: presentación del dossier	7-22
María Fernanda López Sandoval y Andrea Carrión	
Análisis histórico de los mezcales y su situación actual, desde una perspectiva ecomarxista	23-42
María Fernanda Plascencia de la Torre y Lilian María Peralta Gordon	
Hidrocarburos y agricultura en el Comahue (Patagonia, Argentina). Relaciones de poder y transformaciones territoriales	43-61
Martine Guibert, Marie Forget y Silvina Cecilia Carrizo	
La espacio-temporalidad de los trabajadores agrarios transitorios. Notas para un abordaje teórico-conceptual y metodológico	63-82
Juan Pablo Venturini y Hortensia Castro	
Reconstrucción histórica del territorio periurbano de producción hortícola de Córdoba, Argentina (1573-1900)	83-110
Sara María Boccolini y Beatriz Giobellina	
Factores económicos y extraeconómicos de la renta de la tierra en la interfase rural-urbana del Gran Buenos Aires (1994-2014)	111-132
Fernanda González Maraschio	
El territorio como campo de transformaciones socio-productivas. La posición de los agentes.	133-151
Graciela María Preda	

CONTRAPUNTO

- Construcción de la memoria colectiva frente a la mercantilización de tierras cordilleranas. La experiencia de Campo Los Andes (Mendoza, Argentina)** 155-174
Leticia Saldi y Roberto Scherbosky

ESTUDIO DE CASO

- Divergencias y convergencias para asegurar la actividad agrícola en Ecuador: análisis de la parroquia Chuquiribamba (Loja)** 177-198
Verónica Iñiguez Gallardo, Renato Serrano Barbecho y Fabián Reyes Bueno

RESEÑAS

- Jan Douwe van der Ploeg*
El campesinado y el arte de la agricultura. Un manifiesto chayanoviano 201-204
Diego Fernando González Guevara

- Jean-Louis Chaléard y Thierry Sanjuan*
Géographie du Développement. Territoires et mondialisation dans les Sud (Geografías del desarrollo: territorios y mundialización en los Sures) 205-208
Fernando Barragán-Ochoa

- POLÍTICA EDITORIAL 209-212

Factores económicos y extraeconómicos de la renta de la tierra en la interfase rural-urbana del Gran Buenos Aires (1994-2014)

Economic and extra-economic factors of land rent in the rural-urban interface of Greater Buenos Aires (1994-2014)

Fatores econômicos e extra-econômicos da renda da terra na interface rural-urbana da Grande Buenos Aires (1994-2014)

Fernanda González Maraschio*

Fecha de recepción: 7 de septiembre de 2018
Fecha de aceptación: 21 de noviembre de 2018

DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/eutopia.14.2018.3602>

Resumen

Se estudian los procesos que determinan los usos del territorio en cuatro partidos que conforman un ámbito de interfase rural-urbana al oeste del Gran Buenos Aires. Se trata de un espacio de continuidad e integración entre el campo y la ciudad, con eje en la ruta nacional 7, donde se desarrollan de manera simultánea actividades y usos correspondientes a los procesos contrapuestos de urbanización expandida, provenientes de la ciudad primada, y de agriculturización/oleaginización, que se extienden desde la zona núcleo de la agricultura. Estos frentes de expansión del capital contraponen modalidades de ocupación y apropiación del espacio, configurando un espacio heterogéneo y conflictivo a partir de las transformaciones en los usos tradicionales del territorio, así como de la aparición de nuevas actividades, cuyo dinamismo está estrictamente condicionado por su rentabilidad. El objetivo del artículo es analizar los factores económicos y extraeconómicos que conforman la renta de la tierra y su impacto en la evolución de los precios en dólares por hectárea, entre 1994 y 2014. Para ambos casos, se encontró que la intensificación del capital y la valorización paisajística son los factores destacados, lo cual se refleja en un incremento promedio del 500% en el precio de la tierra de toda la zona.

Palabras clave: factores económicos; factores extraeconómicos; interfase rural-urbana; renta de la tierra

Abstract

The article studies the processes that determine the uses of the territory in four parties that make up an area of rural-urban interface in the west of Greater Buenos Aires. It is a space of continuity and integration between the countryside and the city, with axis in the national route 7, where activities and uses corresponding to the opposed processes of expanded urbanization, coming from the primate city, and of agriculturization/oleaginization, which extend from the core zone of agriculture, are developed simultaneously. These fronts of

* Universidad Nacional de Luján, Argentina, mfgmaraschio@gmail.com

expansion of capital oppose modalities of occupation and appropriation of space, configuring a heterogeneous and conflictive space from the transformations in the traditional uses of the territory, as well as the appearance of new activities, whose dynamism is strictly conditioned by its profitability. The objective of the article is to analyze the economic and extra-economic factors that make up the income of the land and its impact on the evolution of prices in dollars per hectare, between 1994 and 2014. In both cases, it was found that the intensification of capital and landscape enhancement are the outstanding factors, reflected in an average increase of 500% in the price of land throughout the area.

Key words: rural-urban interface; economic factors; extra-economic factors; rent of the land

Resumo

Os processos que determinam os usos do território são estudados em quatro partes que compõem uma área de interface rural-urbana a oeste da Grande Buenos Aires. É um espaço de continuidade e integração entre o campo e a cidade, com eixo na Rota Nacional N ° 7, onde atividades e usos correspondentes aos processos opostos de urbanização expandida, vindos da cidade primata, são desenvolvidos simultaneamente. e de agricultura / oleaginización, que se estende desde a zona central da agricultura. Essas frentes de expansão do capital opõem-se às modalidades de ocupação e apropriação do espaço, configurando um espaço heterogêneo e conflituoso a partir das transformações nos usos tradicionais do território, bem como o surgimento de novas atividades cujo dinamismo é estritamente condicionado à sua rentabilidade. O objetivo deste estudo é analisar os fatores econômicos e não-econômicos, que compõem a renda da terra e seu impacto sobre a evolução dos preços em dólares por hectare entre 1994 e 2014. Em ambos os casos, verificou-se que o aprofundamento de capital e Melhoria da paisagem são os fatores pendentes, refletidos em um aumento médio de 500% no preço da terra em toda a área.

Palavras-chave: aluguel da terra; fatores económicos; fatores extra-económicos; interface rural-urbana

Introducción

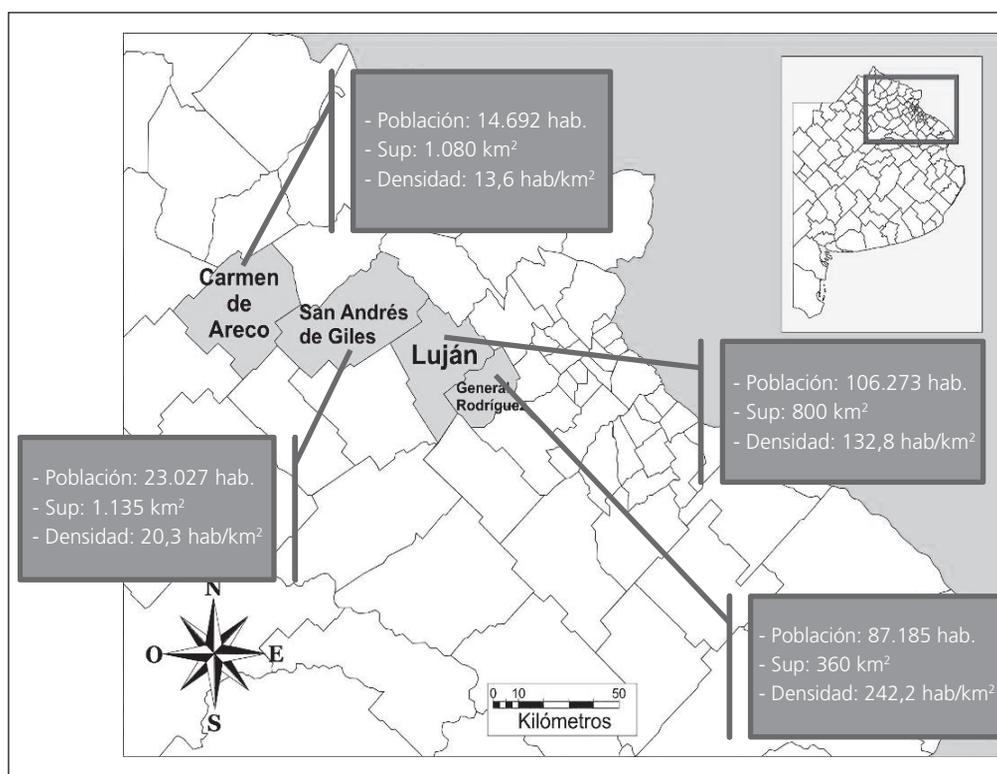
La interfase rural-urbana es un territorio de transición y continuidad entre la ciudad y el campo, configurado en los ámbitos rurales en la periferia de las grandes urbes. En estos espacios, actividades económicas y sujetos sociales de origen urbano y rural coexisten, se alternan y compiten por el uso de un territorio heterogéneo y dinámico.

En este artículo se utiliza la noción de interfase rural-urbana para tomar distancia de la idea del dominio urbano unívoco sobre las áreas rurales y contemplar la reciprocidad de las dinámicas territoriales. De este modo, la interfase rural-urbana constituye un espacio con lógicas propias, donde los usos urbanos y agrarios del territorio permanecen en equilibrio inestable y se modifican a partir de las rentabilidades diferenciadas. En efecto, la distribución de usos del suelo se coordina a través de la renta, la cual mediatiza la producción de las configuraciones espaciales (Harvey 1982). Es a partir de la circulación del capital financiero y su materialización en determinados sectores que se conforma un entramado indisoluble de creación de riqueza, en el que difícilmente se puede diferenciar entre urbano y rural (Fidel 2013).

El objetivo de este artículo es analizar los factores económicos y extraeconómicos que conforman la renta de la tierra en ámbitos de interfase rural-urbana. Para ello, se trabajó

con las formulaciones teóricas referidas a la renta agraria y urbana, por tratarse de las principales actividades desarrolladas en el área de estudio. El ámbito analizado está constituido por un conjunto de cuatro partidos, localizados en el noroeste de la provincia de Buenos Aires y al oeste del área metropolitana. Desde el más rural al más urbanizado, Carmen de Areco, San Andrés de Giles, Luján y General Rodríguez conforman un continuo rural-urbano con eje en la ruta nacional 7 (mapa 1). En la zona confluyen los frentes de expansión del capital inmobiliario y agrario, lo cual genera una puja por el acceso y uso de la tierra, a partir de lógicas de territorialización contrapuestas.

Mapa 1. Localización de los partidos del área de estudio en la provincia de Buenos Aires y principales datos demográficos



Fuente: elaboración propia con base en datos de INDEC (2010).

Por un lado, los partidos reciben la influencia de la expansión urbana proveniente del Gran Buenos Aires (GBA), caracterizada por la baja densidad y la conformación de subcentra- lidades (De Mattos 2001; Janoschka 2002; Borsdorf 2003) que actualmente se extienden hasta los 60 u 80km de distancia desde la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), capital de Argentina, a partir de la extensión del sistema de autopistas urbanas. Interesan especialmente las urbanizaciones de tipo cerrado –clubes de campo, barrios privados,

clubes de chacras–, así como cualquier otro tipo de uso residencial que consuma espacio agropecuario (Torres 2004; Vidal-Koppmann 2014).

Por otro lado, los procesos de modernización agrícola han favorecido el incremento de la rentabilidad agraria, promoviendo el reemplazo de la ganadería por cultivos graníferos (cereales y oleaginosas), en un proceso denominado “agriculturización”. Impactan en la zona de estudio las dinámicas de esta, extendidas desde la zona núcleo de la agricultura argentina, localizada en el corazón de la llanura pampeana. La actual fase del fenómeno se basa en la expansión de los cultivos oleaginosos, especialmente soja, con base en demanda y precios internacionales favorables, que han empujado la frontera agropecuaria hacia provincias del norte del país, desplazando la ganadería y otros cultivos regionales (González 2005; Azcuy Ameghino y León 2005; Reboratti 2006; Tsakoumagkos 2008). Su efecto también ha alcanzado los ámbitos rurales perimetropolitanos (González Maraschio 2011; Giusti y Prividera 2015).

Se presentan aquí algunos resultados de la investigación realizada¹ en los cuatro partidos en estudio, que permitió indagar sobre los factores que construyen la rentabilidad de estas actividades y la organización territorial resultante. Los partidos o departamentos constituyen una unidad jurídico-administrativa que conforman las provincias o estados. Son similares a la noción de municipio, aunque no en todos los casos. La investigación incluye información secundaria (estadística y bibliográfica) e información primaria relevada mediante encuestas a productores agropecuarios, así como entrevistas a informantes calificados vinculados a las actividades en puja en este territorio de interfase rural-urbana.

La renta de la tierra y los factores que la componen

Las teorías clásicas sobre la renta tienen sus orígenes en el siglo XVIII, con las formulaciones de Adam Smith (1776) y su posterior desarrollo por Ricardo (1821) y Marx (1894). Se retoman aquí los aportes a la renta diferencial de la tierra desarrollados por Marx, entendiéndose que se trata de

las plusganancias generadas por encima de la tasa normal de ganancia [que] no corresponden al movimiento del capital sino exclusivamente a las particularidades de cada parcela de tierra, [por lo que] las mismas se constituyen en rentas de la tierra. En la medida en que se trata de una renta que surge específicamente de la puesta en acción de una productividad del trabajo mayor a la que determina la valorización normal del capital, Marx la denomina, siguiendo la terminología propia de la economía política, renta diferencial de la tierra. El resultado

1 Este trabajo presenta parte de los resultados de la tesis doctoral titulada “Procesos económicos y territoriales en la frontera urbano-rural. Cuatro partidos del noroeste del AMBA desde 1980”. Se aclara que en el recorte realizado se priorizó la presentación de resultados por sobre los planteos del extenso marco teórico. Solo se incluyen algunas formulaciones generales, que permiten encuadrar el análisis territorial propuesto.

también es el de la generación de una plusganancia que finalmente se convierte en renta diferencial de la tierra (Caligaris y Pérez Trento 2017, 221).

En Argentina, el debate en torno a dicha categoría comienza en la segunda mitad del siglo XX, fundamentalmente a partir de dos momentos. El primero, a finales de los años sesenta y durante los años setenta del siglo pasado, estuvo centrado en el tipo de renta agraria presente en el predominante sector pampeano dentro del agro argentino. Concomitantemente, en el tipo de desarrollo capitalista agropecuario desenvuelto, según el carácter de la renta en las diferentes regiones. El segundo momento corresponde a la última década del siglo XX y la primera del siglo actual. Ante la expansión capitalista agraria verificada desde hacía varias décadas y plasmada, entre otros procesos, en la agriculturización, el interés se orientó a reestudiar la significación y el papel de la renta agraria a escala sectorial y nacional. Se investigaron las transformaciones de los sujetos agrarios preexistentes y el surgimiento de nuevos tipos, particularmente de sujetos de grandes o megaescalas económicas (tanto en la región pampeana como en la extensión de la frontera agrícola hacia el Gran Chaco).

En línea con el segundo grupo, pero desde un enfoque territorial, en este trabajo se aplicaron las teorías sobre la renta diferencial, por considerarlas ajustadas a los actuales procesos que tienen lugar en la interfase rural-urbana analizada. Siguiendo a los clásicos, la renta diferencial se establece en función de la fertilidad, la localización y la intensidad de uso, factores que conforman dos tipos: RD1 y 2. Para Marx,

la renta diferencial... [es] el resultado de la productividad diferente de iguales inversiones de capital en iguales superficies de terreno de diferente fertilidad [y/o ubicación], de tal manera que la renta diferencial resulta (...) determinada por la diferencia entre el rendimiento del capital invertido en el suelo peor (...) y el del capital invertido en el suelo mejor (Marx 1894, 865).

Así, mientras la RD1 resulta de las diferencias de rendimiento en contextos de aplicación de capital de magnitud similar, sobre la misma área, en tierras de diversa calidad, la RD2 es la ganancia extraordinaria generada por la mayor intensidad de capital aplicado a los terrenos. Siguiendo a Carrera:

Se genera una ganancia extraordinaria sobre las porciones de capital que ponen en acción el trabajo más productivo. La competencia entre los capitales agrarios por ella tiene como resultado su transformación en una segunda fuente de renta para el propietario de la tierra. Se trata de una renta proveniente del ejercicio del monopolio sobre condiciones naturales diferenciales y, por lo tanto, de una segunda renta diferencial. La primera proviene de la aplicación extensiva del capital sobre la tierra; esta segunda, de la aplicación intensiva del capital sobre la misma tierra. Para simplicidad se las denomina renta diferencial de tipo I y de tipo II, respectivamente (Carrera 2008, 5-6).

Teniendo en cuenta también la propiedad privada de la tierra, la renta se extiende al conjunto de los terrenos apropiados, constituyendo la renta mínima sobre la cual se escalonan las diferenciales. Estas formulaciones pueden aplicarse tanto a la tierra rural como a la urbana. La gran diferencia entre la renta agraria y la urbana radica en que la existencia social de la tierra rural es su potencialidad para sostener procesos de producción agrarios, y más específicamente agrícolas. En cambio, en la ciudad consiste en soportar un “espacio urbano” donde se despliega una serie de actividades, y la tierra es apenas un soporte (Jaramillo 2003). Sin embargo, para desarrollar estas actividades, es necesario que la tierra sea adaptada: debe ser construida, edificada, lo que también conlleva la intensificación del uso.

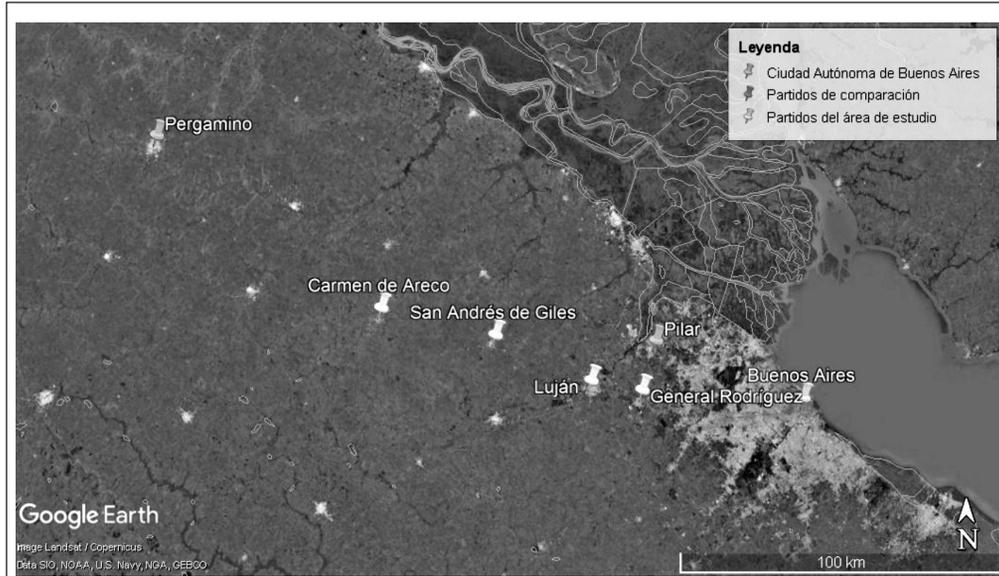
Factores económicos vinculados a la renta diferencial tipo I (RD1)

La fertilidad, asociada con la calidad agroecológica de los suelos, es un factor primordial para las actividades agropecuarias y uno de los determinantes de la renta diferencial, en tanto esta se obtiene de la diferencia entre las calidades de tierras y, de ese modo, es apropiada por el terrateniente que posee las mejores. Dicho monto será mayor mientras mayor sea la diferencia de calidad de tierras producidas y de productividad en ellas. Así, la ganancia extraordinaria surge de los condicionamientos naturales monopolizados por los propietarios de tierras o terratenientes. Sobre esa base, la competencia entre los capitalistas para arrendar dichas tierras, con el objetivo de operar con tales condicionamientos, resulta en la pérdida de las plusganancias, apropiadas finalmente por el terrateniente, bajo la forma de renta diferencial.

En las áreas rurales, la aptitud de las tierras para la explotación agrícola se basa en la consideración conjunta de diversas características de los suelos –la textura, la alcalinidad y salinidad, la cantidad de materia orgánica, la permeabilidad– y del ambiente –el clima y el relieve–. Los partidos del área de estudio están situados en la planicie de la Pampa Ondulada, subzona de la llanura pampeana, que abarca el sector noreste de la provincia de Buenos Aires (mapa 2). En él se han desarrollado suelos característicos de gran calidad, profundos y fértiles, con una altura de hasta 30 m s.n.m.

En términos generales, la calidad agrícola crece hacia el norte y disminuye hacia el sur, donde los suelos son más aptos para la ganadería. En la zona norte predominan los suelos blandos o molisoles, ricos en materia orgánica y bases de las praderas. La mayoría de los molisoles ha evolucionado bajo una vegetación de pastos. En su gran extensión, se utilizan para la producción de alimentos. Son y han sido los suelos cerealeros y sojeros del mundo. La expansión del GBA, a partir de 1960, se produce hacia el interior de la provincia, sobre tierras rurales con gran capacidad agrícola. El fenómeno más reciente es el avance de los sectores de mayores recursos hacia la periferia, tanto sobre tierras agrícolas altas como sobre zonas bajas acondicionadas, que ofrecen posibilidades recreacionales (Morrás 2010).

Mapa 2. Localización de los partidos del área de estudio en relación con la zona núcleo de la agricultura y la Aglomeración Gran Buenos Aires



Fuente: elaboración propia con base en imagen editada de Google Earth.

Queda planteada así la destacada aptitud agropecuaria de la tierra de los partidos en estudio, compartiendo la ventaja comparativa de la zona núcleo de la agricultura. Los partidos de San Andrés de Giles y Carmen de Areco, así como en el sector norte de Luján y General Rodríguez, presentan tierras de gran calidad e intenso uso agrícola. Solo las zonas con microdepresiones, asociadas con los cursos de agua, con suelos alcalinos, indicarían una calidad diferencial para determinar la renta agraria. Sin embargo, la tecnología disponible en la actualidad pone en cuestión esta variable, por ejemplo, a través del uso de fertilizantes y/o riego.

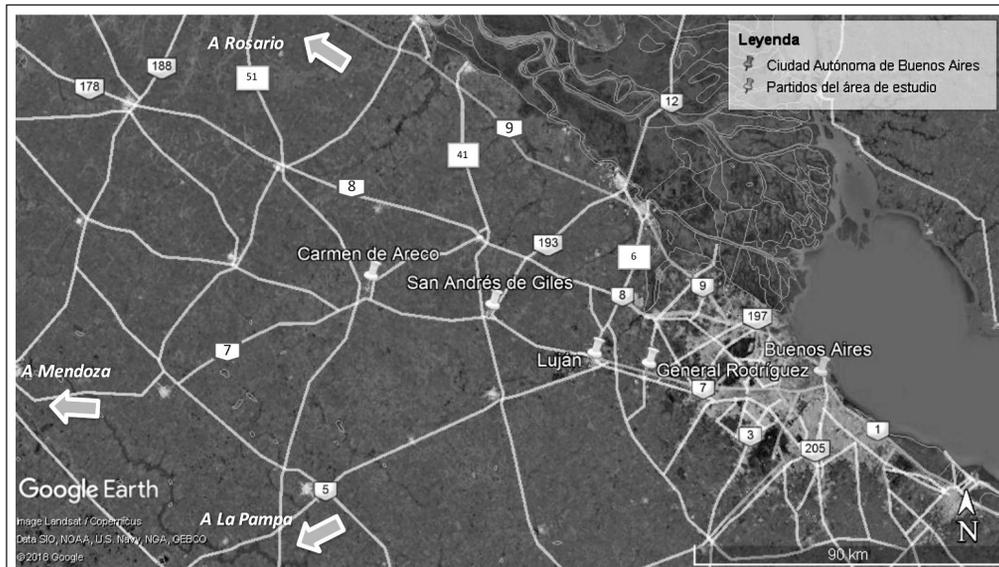
Sin embargo, la renta diferencial no solo es generada por la productividad diferencial del trabajo, que brota de los distintos niveles de fertilidad de cada lote, sino también por las diferentes ubicaciones de los terrenos, en relación con el mercado. Así, cuanto más aumenta la población, provocando un incremento de la demanda, mayores serán las distancias que la mercadería deberá recorrer hasta llegar al mercado. Ese transporte implica un costo, que hará que las tierras más lejanas solo produzcan cuando el precio de mercado alcance a cubrir los gastos de producción (incluidos los costos del transporte) y permitan, además, un rinde del capital igual a la ganancia media.

Los partidos del área de estudio, en general, presentan buenas condiciones de sitio y posición. Por un lado, la distancia a la ciudad de Buenos Aires varía entre los 50 y los 200 km, lo cual permite traslados diarios de mercancías y personas. Por otro, todos poseen vías de comunicación, particularmente la ruta nacional 7, que constituye el eje vial que verte-

bra el área de estudio en sentido este-oeste. Comunica estos partidos con las provincias de Santa Fe, Córdoba, San Luis y Mendoza; termina en el cruce con Chile a través del Paso Internacional Cristo Redentor.

En cuanto a la cantidad de los accesos, se encuentran diferencias a partir de la existencia de líneas de ferrocarril en funcionamiento y de la autopista “Acceso Oeste”. El ferrocarril línea Sarmiento se extiende desde Moreno hasta Mercedes, con un servicio diésel con locomotora. Conecta los partidos de General Rodríguez y Luján con el servicio eléctrico de trenes hasta la capital federal. La autopista “Acceso Oeste”, por su parte, desde el año 1998 llega a hasta el partido de Luján y desde 2017 alcanza la ciudad de San Andrés de Giles, cabecera del partido homónimo. Otro eje vial de relevancia es la ruta nacional 5, que permite acceder a partidos del oeste bonaerense y a la provincia de La Pampa (mapa 3).

Mapa 3. Localización de los partidos del área de estudio en relación con las principales vías de comunicación y los mercados o nodos de comercialización



Fuente: elaboración propia con base en imagen editada de Google Earth.

Las rutas provinciales 6 y 41 constituyen los principales ejes transversales en sentido norte-sur. Permiten la conexión de la zona hacia el sur con la capital de la provincia (la ciudad de La Plata), y hacia el norte, con la ribera del Río Paraná (partidos de Campana y Zárate), de gran relevancia para la exportación de granos.

En general, si bien la accesibilidad presenta una tendencia decreciente de este a oeste, la presencia de importantes ejes viales permite la comunicación de toda el área de estudio a escala regional y nacional. De esa manera, existe una rápida salida tanto de las producciones de abasto destinadas al GBA como de la producción de *commodities* para exportación,

que mayormente se exporta por el puerto de Rosario. En este último caso, las citadas rutas provinciales devienen accesos estratégicos. Mediante el empalme con la ruta nacional 9, propician la comunicación rápida y directa con el Complejo Portuario San Lorenzo-Gral. San Martín, ubicado en la provincia de Santa Fe.

En todos los partidos, la cercanía a los accesos eleva el precio de los predios y promueve su fraccionamiento. El precio de una hectárea de tierra en San Andrés de Giles puede variar entre 5000 dólares en las localidades del sudoeste del partido y 50 000 a la vera de la ruta nacional 7. Sin embargo, esta tendencia del mercado de tierras no necesariamente implica desagrarización. La rentabilidad de ciertas producciones intensivas, como la avicultura, asegura su permanencia en zonas de confluencia de accesos, mientras que los cultivos extensivos también se extienden a zonas más alejadas.

La accesibilidad constituye otro importante factor para el desarrollo de actividades compensadoras de las necesidades de población de origen urbano² (García Ramón, Tulla i Pujol y Valdovino Perdices 1995), fundamentalmente vinculadas a servicios y usos residenciales. En estos casos, la presencia de la autopista es primordial, pues permite los traslados rápidos, generando procesos de *commuting* a partir de la instalación permanente de población proveniente de CABA o de partidos del GBA en nuevos emprendimientos residenciales, así como el desarrollo de actividades destinadas a la recreación y al ocio de los habitantes urbanos, quienes se trasladan en vehículos particulares. En este sentido, los partidos se diferencian entre aquellos a los que la autopista permite traslados diarios y los que no.

De este modo, si bien los clásicos afirmaban que la distancia era un factor central, dados los elevados costos de transporte en la época de sus formulaciones, en la actualidad y para las particulares condiciones de sitio y posición del área de estudio, las facilidades y el abaratamiento de los costos de transporte restan importancia a este factor en la conformación de la renta, en especial para aquellas actividades orientadas a la producción de agrograneles para exportación.³ Por compartir condiciones favorables de fertilidad y localización, en el área de estudio pierden relevancia los factores económicos de la RD1 y cobran protagonismo los factores vinculados a la formación de la RD2.⁴

2 Los autores citados proponen una clasificación novedosa de las actividades rurales: las generadoras de riqueza, propias de la actividad agraria, las compensadoras, relacionadas con las necesidades de los nuevos habitantes urbanos y las generadas, producto del crecimiento de las anteriores y mayormente vinculadas a servicios.

3 En Argentina se utiliza principalmente el transporte mediante camiones. El costo del flete camionero en la región es bastante elevado, en comparación con el de otros países exportadores de granos, como Estados Unidos. Sin embargo, no es determinante como en el siglo XIX.

4 Es importante aclarar que, siendo la RD1 la base de la RD2, no se puede indicar el predominio de un tipo sobre otro. Solo se pretende señalar aquí que los partidos se encuentran en similares condiciones respecto a los factores que conforman la RD1, aunque sí presentan diferencias en cuanto a la intensidad del capital invertido, por lo que es finalmente la RD2 la que termina de diferenciar la plusganancia.

Factores económicos vinculados a la renta diferencial tipo II (RD2)

Existe otro tipo de renta diferencial de la tierra, que resulta del mejoramiento de la productividad logrado a través del aumento de la inversión de capital, ya sea constante o variable. Esto implica que se obtiene una mayor producción entre dos lotes de igual fertilidad y ubicación, pero mediante diferencias en el nivel incorporado del capital, a través de la aplicación de trabajo, herramientas, insumos, etc.

Esto es lo que ocurre con la aplicación del paquete tecnológico que demanda la producción granífera, de acuerdo con los patrones de manejo para la actual fase de agriculturización/sojización, constituida por el uso de semillas transgénicas y herbicidas, la labranza cero-siembra directa y los sistemas de almacenamiento. La intensificación agraria se realiza predominantemente bajo arrendamiento, de modo que los propietarios de la tierra y los capitalistas no coinciden en la misma persona o empresa. No obstante, la ganancia extraordinaria producto de la demanda y el precio creciente de la soja permitieron el pago de la renta a terratenientes y la apropiación de una importante ganancia por parte de los capitalistas. En el caso de los productores con propiedad de la tierra, pudieron apropiarse tanto de la ganancia media como de la renta diferencial. Los propietarios sin capitalización se vieron forzados a ceder su tierra a contratistas y apropiarse de la renta generada.

Si bien el paquete tecnológico ha incrementado la dependencia de insumos y servicios externos, la importante reducción de los costos productivos ha otorgado competitividad a la actividad, a pesar del incremento de los arrendamientos. Ello se refleja en la sostenida expansión de la superficie implantada y en el incremento de los rindes, en las últimas décadas. De este modo, el planteo productivo de la sojización permite la aparición de una renta diferencial respecto de otras producciones, a partir de la intensificación del capital incorporado. Los beneficiarios del proceso de desarrollo de las fuerzas productivas del trabajo social, que resulta en una caída de costos de producción, son en principio los terratenientes.

En suma, el área de estudio se valoriza por su potencialidad productiva, con base en sus excelentes condiciones edafo-climáticas y su ubicación estratégica respecto de los principales puntos de comercialización. No obstante, estas ventajas comparativas pierden incidencia frente a los desarrollos tecnológicos, que implican mejoras en el transporte y tecnologías que permiten poner en producción suelos cada vez menos aptos. Al caer los costos de producción y aumentar la renta de la tierra apropiable por los terratenientes, el precio de la tierra se eleva. En ese sentido, tiene cada vez mayor peso la inversión de capital que permite incrementar la productividad y que, a partir de la competencia, genera el aumento de la renta.

Ahora bien, el ingreso de capitales de origen inmobiliario, destinados a la adquisición de predios para el desarrollo de actividades compensadoras, también implica un proceso

de intensificación del capital. A partir de los años 80, en los partidos del área de estudio más cercanos al GBA proliferó la compra de predios agropecuarios, abandonados o en uso, con actividades en crisis en la zona (tambo, horticultura), aprovechando los entonces bajos precios de la tierra.

La fertilidad como variable de la renta deja de tener relevancia para los usos urbanos que solo contemplan el suelo como soporte, por lo que muchos de estos predios permanecieron sin actividad hasta que la dinámica de urbanización y la mejora en los accesos viales operaron a favor de la demanda de espacio residencial en la zona. El posterior reacondicionamiento de los predios y su fraccionamiento permitió la venta de lotes para actividades de servicio o para el desarrollo de emprendimientos residenciales (Barros, González Maraschio y Villarreal 2005). Estas mejoras en la infraestructura, que habilitan el uso urbano del suelo, también repercutieron en la renta de la tierra, como producto de la renta diferencial de tipo II.

Para las actividades compensadoras, la localización sí constituye un factor fundamental; ya sea para el consumo ocasional de servicios o para el uso residencial periódico o permanente, la posibilidad de acceder a los partidos de manera rápida y segura resulta una condición excluyente. La localización, como factor que contribuye a la renta diferencial de tipo I, presenta una ponderación diferente entre los usos agrarios del territorio y los usos urbanos: es mucho más relevante en este último caso. Las inversiones inmobiliarias no se dirigen a cualquier ámbito rural, sino a aquellos con buenas condiciones de accesibilidad. Por lo tanto, la localización es la base de la intensificación del capital.

En definitiva, el mercado del suelo urbano es de localización. El precio está influido por lo que sucede en el entorno inmediato y por su inserción en un contexto urbano más amplio (Duarte 2006). La renta urbana así conformada multiplica su valor, debido a que en un predio donde una actividad agropecuaria generaba renta, luego de su fraccionamiento y acondicionamiento, son varias las personas que ahora generan la ganancia extraordinaria. En este caso, es apropiada íntegramente por el terrateniente. En el mercado se genera una plusvalía entre la compra del campo en las condiciones iniciales y su posterior venta en fracciones, 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.

De esta forma, la renta urbana termina desalentando el desarrollo de actividades agropecuarias de escasa rentabilidad, como la horticultura o la lechería, especialmente en las áreas mejor situadas en cuanto a los accesos. No es el caso de la producción sojera, que constituye un factor de diferenciación y hasta ordenador –como se planteará más adelante– de la interfase rural-urbana en estudio.

Factores extraeconómicos

En los ámbitos rurales en puja, como el que constituye el área de estudio, suelen identificarse variables que son valorizadas desde lógicas extraproductivas, las cuales dan lugar a otro tipo de actividades, tanto productivas como no productivas. Para analizar estas variables, se tomó la clasificación de factores de localización extraeconómicos propuesta por Méndez (1998). Este autor diferencia un primer conjunto de aspectos simbólicos relacionados con la calidad del entorno natural y con el patrimonio cultural o la escasa conflictividad social de los lugares, que identifica como “rentas psíquicas”.

Las relaciones sociales conforman el segundo grupo de factores extraeconómicos que permiten interpretar la organización espacial de las actividades, desde varias perspectivas. Por un lado, a partir de la distribución social del excedente, que puede generar desigualdades sociales y conflictividad, a la vez que impacta en los niveles de consumo. Por el otro, la desigual capacidad organizativa de los sujetos sociales del territorio, que puede promover o no redes de cooperación formales e informales. La dimensión política engloba el tercer grupo de factores vinculados al marco regulatorio de ciertas actividades, las políticas públicas de promoción, el ordenamiento territorial, etc. (Méndez 1998, 290-292).

Factores vinculados a la valorización del paisaje agrario

Este tipo de factores se basa en la valorización del ámbito rural como recurso escénico, de modo que el territorio no interesa como factor productivo, sino como paisaje en el cual se construye un imaginario particular, sobre todo por parte de la población de origen urbano. Se trata de la mercantilización del espacio rural, destinado a nuevos usos de servicio y/o residenciales, es decir, su venta como bien de consumo y no como factor de producción. Los promotores de este proceso (agentes inmobiliarios y turísticos en su mayoría) tienen una gran influencia en la definición o construcción del atractivo de un lugar (Bertoncello, Castro y Zusman 2003) mediante la difusión de discursos que destacan atributos deseados por los habitantes metropolitanos. Estos son: la calidad del entorno rural, a partir de la configuración de un paisaje verde, asociado con lo natural, donde se conserva el patrimonio cultural, que se considera desproblematizado debido a la escasa conflictividad de los sujetos que lo habitan. Este imaginario campestre o de “ruralidad idílica” (Svampa 2004) ofrece un entorno social seguro, que permite mejorar la calidad de vida de las familias urbanas.

Varios elementos entran en contradicción con los procesos que se vienen planteando. En primer lugar, la asociación de los extensos agrosistemas cada vez más tecnificados con la idea de naturaleza. Puede pensarse que, en realidad, la población dispersa y la baja densidad de las edificaciones son las características del paisaje que se valorizan. Sin em-

bargo, en varias entrevistas se reiteró que “los cultivos y los animales” son los elementos valorizados del “entorno verde”. Estos discursos están presentes en los consumidores de espacio residencial no cerrado, predios donde es reproducida la ruralidad como escenario, a partir de la incorporación de instalaciones y/o animales sin fines productivos. Por tanto, se las denomina “chacras hobbie”. Es esperable que, a partir de la difusión de conflictos vinculados a la agricultura extensiva –con el uso de agroquímicos en primer lugar–, este factor comience a declinar en importancia, aunque todavía no fue explicitado por los entrevistados.

En segundo término, resulta notable que, mientras la noción del continuo urbano se instala en el contexto teórico, afianzando las formulaciones en torno a la gradualización del territorio, los discursos inmobiliarios y turísticos parten de una sólida oposición rural-urbana, a partir de la promoción de aspectos del campo que la población metropolitana demanda, como tranquilidad, contacto con la naturaleza, pautas culturales, entre otras. De este modo, la dicotomía rural-urbana continúa presente en los discursos que promueven la mercantilización de la ruralidad, es más, el mismo consumo de ruralidad, basado en la dualidad campo-ciudad, se sustenta en una sólida estructura de fijos (mejora de accesos, avances en tecnologías de información y comunicación, ampliación del parque automotor). Ello facilita los flujos de población y promueve valorizaciones extraagrarias del ámbito rural (González Maraschio 2008).

Otro aspecto presente en las entrevistas realizadas se vincula a la dimensión simbólica: el relacionado con el nivel de vida y el estatus social. Por un lado, el consumo de espacio residencial en urbanizaciones cerradas (UC) refleja la demanda de una serie de atributos. La seguridad aparece entre los primeros, pero también incluye la búsqueda de un estilo de vida en un entorno con gente perteneciente al mismo grupo socioeconómico. Es así como también se van diferenciando las urbanizaciones cerradas, de acuerdo con el nivel de vida de las familias que las habitan. En este sentido, cabe señalar el impacto del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR)⁵ en UC donde algunas familias habían adquirido lotes previamente y luego construyeron sus casas financiadas mediante esta línea de crédito hipotecario.

En las entrevistas realizadas se constataron actitudes de rechazo frente a los nuevos vecinos cuyas viviendas se inscriben en dicho programa. Con posterioridad, surgió una nueva diferenciación entre los emprendimientos residenciales cerrados: los que permiten la construcción vía PROCREAR y los que la prohíben. De ese modo, la magnitud de la renta urbana cae en la medida en que el barrio pierde estatus.

5 Programa nacional que funcionó entre los años 2012 y 2016, gestionado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas y el Banco Hipotecario, como ente fiduciario. Se organizó a través de varias líneas y los créditos fueron asignados por sorteo, previa inscripción. Cabe señalar que este programa también fue responsable de un fuerte incremento del precio de la tierra, lo cual generó que a veces fuera más barato adquirir lotes en UC.

Factores vinculados a las relaciones sociales

La primera variable relativa a esta dimensión se centra en las desigualdades sociales y los niveles de conflictividad. La desigualdad social se materializa, por ejemplo, a partir de barrios populares y asentamientos precarios. Aunque son propios del conurbano, a partir de la expansión urbana vía ferrocarril durante la segunda mitad de siglo XX, los espacios ocupados por sectores sociales de menores recursos no contribuyen al imaginario bucólico promocionado en los discursos inmobiliarios.

Los procesos de marginación social se reflejan en la segregación espacial. En el área de estudio era esperable que existiera una mayor demanda de UC en el partido de General Rodríguez, por razones de contigüidad con el GBA –en el vecino partido de Moreno se sitúan los *countries* con mayor tradición y estatus de la zona oeste–, y por la menor distancia con la CABA. Sin embargo, este partido presenta mayores niveles de necesidades básicas insatisfechas (NBI) –13,7% frente al 7,1% de Luján (INDEC 2010)– y paisajes permeados por la pobreza creciente en diversos sectores. Por tanto, ese tipo de emprendimientos residenciales se ha concentrado en el partido de Luján. Tampoco han proliferado los establecimientos de turismo rural, restaurantes de campo y otros servicios recreativos.

Esto no implica que Luján carezca de pobreza, sino que los barrios de menores recursos del partido están sectorizados y, en algunos casos, rodeados de predios agropecuarios, por lo que de alguna manera se encuentran invisibilizados. La mayor permanencia de superficie destinada a actividades agrarias también contribuye a la construcción de la ruralidad idílica.

Más allá de cuestiones vinculadas al paisaje, figura la conflictividad social. En las alusiones a la “tranquilidad del campo” muchas veces subyace la búsqueda de la seguridad y el alejamiento de los lugares de mayor conflictividad (Sili 2016). En este sentido, General Rodríguez presenta mayores tensiones entre sectores antagónicos de la sociedad, así como contradicciones producto de los diversos intereses de clase.

Factores vinculados al marco político-regulatorio

La dimensión política engloba otra serie de factores extraeconómicos que influyen en el desarrollo de actividades o usos del territorio. En términos generales, a partir de la profundización del proceso de desregulación estatal, durante los años 90, y de la liberalización de los mercados, la expansión del capital se ha desarrollado sin mayores trabas, tanto en los ámbitos urbanos como en los rurales.

En las actividades agropecuarias, los procesos de agriculturización caracterizados dan cuenta de la expansión del capital, aun a partir del restablecimiento de las “retenciones por

derecho de exportación”,⁶ en 2002, a los productos destinados al mercado externo. El hecho repercute directamente sobre la renta (Íñigo Carrera 2008). Autores como Gudynas (2009) y Svampa (2013) hablan de un neo-extractivismo, basado en la intensificación de procesos de extracción de recursos naturales –de larga data en los países latinoamericanos– pero con un rol del Estado mucho más activo en la captación de excedentes. Ante la elevada renta generada por el cultivo de soja, la presión tributaria no llegó a reducir la superficie sembrada o frenar su expansión, aunque sí ha afectado la aplicación de capital sobre la tierra.

Los capitales inmobiliarios tampoco detuvieron su difusión; los ámbitos rurales perimetropolitanos fueron destino de muchas inversiones para el desarrollo de UC, en el contexto de la fase de urbanización de baja densidad iniciada a partir de la década de 1990, protagonizada por sectores sociales solventes (Torres 2004). Muchos capitales financieros que en un inicio fueron destinados a la compra, el reacondicionamiento y fraccionamiento de predios agropecuarios abandonados o con actividades en crisis en la zona, luego se reorientaron a los *pooles* de siembra, frente a la elevada rentabilidad del cultivo de soja. En ambos casos, la expansión del capital operó a favor de la puesta en valor de los partidos del área de estudio.

Otro fenómeno coyuntural que surge de las entrevistas realizadas se relaciona con la denominada “crisis de 2001”.⁷ El estallido del modelo de convertibilidad frenó el desarrollo de UC y, luego –tras la devaluación y la recuperación de depósitos bancarios confiscados mediante el “corralito financiero”–⁸ una proporción significativa de personas decidió invertir en la compra de propiedades, campos o parcelas, consideradas una inversión segura, que no se desvaloriza a corto plazo. Sin dudas, estas inversiones, aunque en menor escala, también impactaron en el valor de la tierra. En tal sentido, Fidel (2013) sostiene que a los determinantes de la renta, tanto locales como sectoriales, se les suman los factores contextuales referidos a la expansión o contracción económica del país.

En referencia a las normativas municipales, si bien los partidos del área de estudio presentan un marco regulatorio local para la gestión del territorio –aunque con diferente grado de desarrollo–, las normativas de ordenamiento territorial no alcanzan a frenar o regular la expansión de las actividades en conflicto. En los casos de Luján y San Andrés de Giles, se han sancionado ordenanzas que restringen las aplicaciones de agroquímicos (ordenanzas N°5953/11 y N°2047/17, respectivamente), aunque las delimitaciones son muy laxas y las presiones de los productores locales han impedido su reglamentación y aplicación.

6 Las retenciones son un mecanismo fiscal que busca desacoplar el precio internacional de un producto del valor en el mercado interno, con el fin de “incentivar” a los productores a abastecer este último a precios razonables y a que no vendan la gran mayoría de su producción en el exterior.

7 Crisis social, política, económica e institucional producida a fines de 2001 en Argentina, tras un extenso período de recesión económica y deterioro social, agudizado a partir del colapso del aparato productivo, bancario y de las finanzas públicas, lo cual generó un estallido social.

8 Se denominó así a la restricción de la libre disposición de dinero en efectivo depositado en entidades bancarias, impuesta por el gobierno el 3 de diciembre de 2001.

El precio de la tierra

Todos los factores económicos y extraeconómicos presentados definen las transformaciones en los usos y funciones del territorio, influyen en la obtención y apropiación de la renta de la tierra y determinan su precio. Tanto los procesos de agriculturización como los de urbanización han impactado en el área de estudio, con la consecuencia en común de provocar la revalorización de los partidos en cuestión y el esperable incremento de los precios de la tierra. Se analizó este indicador como *proxy* de las tendencias de la renta agraria o urbana, sabiendo que –además de otros factores que inciden fuera de la renta territorial, propiamente dicha, o de la tasa de interés– comporta un indicio significativo de la categoría en estudio, dados los largos plazos del análisis.

La rentabilidad de la producción sojera, aunque en una importante proporción se basa en la estrategia de toma de tierras, también operó a favor de la valorización de la tierra. En los partidos de la zona núcleo alcanzó valores récord, que se fueron trasladando a partidos vecinos con similar perfil productivo. La rentabilidad de los usos urbanos llegó a ser tan elevada que desalentó el desarrollo de otras actividades agropecuarias. Habitualmente, a partir de la renta urbana, el valor de la tierra se eleva de tal manera que el costo de oportunidad de una ocupación agrícola tradicional se inviabiliza, en favor de otros usos más rentables o del propio no uso más inmediato (Craviotti 2007). Sin embargo, como se ha analizado anteriormente, esto no ocurre en cualquier ámbito rural perimetropolitano, sino en aquellos sectores con mejores condiciones de accesibilidad.

Asimismo, en el área de estudio, el precio de la tierra ha venido experimentando un incremento sostenido desde la década de 1990, alentado tanto por las dinámicas de expansión urbana como por las de agriculturización. Se analizó la evolución de los precios en dólares de la hectárea agropecuaria, a lo largo de un período de 20 años, comprendido entre 1994 y 2014, así como el valor del metro cuadrado en los partidos del área de estudio. Para ello, se trabajó con tres fuentes diferentes de información, que luego fueron contrastadas y trianguladas entre sí. Estas son: la revista *Márgenes Agropecuarios*, publicación mensual especializada en la temática agropecuaria, que publica el precio de la tierra en la provincia de Buenos Aires, a partir de información brindada por la Compañía Argentina de Tierras S.A.; la “Encuesta a Operadores Inmobiliarios”, realizada por la Dirección de Estadísticas del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires entre los años 1997 y 2006 y la información obtenida a partir del relevamiento en inmobiliarias de la zona, en cada partido del área de estudios (tabla 1).

A partir de la doble presión, los precios de la hectárea en los partidos analizados se han incrementado en un promedio zonal del 465%. Luján es el que alcanza valores más elevados; en 2012 ascendió a 15 000 la hectárea. Diferenciando las dos décadas analizadas y teniendo en cuenta el mencionado impacto de la “crisis de 2001”, el incremento del 109% entre 1994 y 2004 se explica a partir de los desarrollos inmobiliarios. Entre 2004 y 2014,

Tabla 1. Evolución del precio de la tierra en los partidos del área de estudio, años seleccionados (dólares y %)

Partidos	1994	2004	2014	% 94-04	% 04-14	% 94-14
Luján	2000	6500	13 500	225	107,7	575
Gral. Rodríguez	1350	4000	10 250	196,3	156,3	659,3
S. A. Giles	2000	1850	7000	-7,5	278,4	250
Carmen de Areco	2200	2700	10 500	22,7	288,9	377,3

Fuente: Elaboración propia con base en la revista *Márgenes Agropecuarios* (2014) y entrevistas con inmobiliarias.

el precio de la hectárea se incrementó 207%, especialmente a partir de la aceleración de las inversiones orientadas al sector agropecuario.

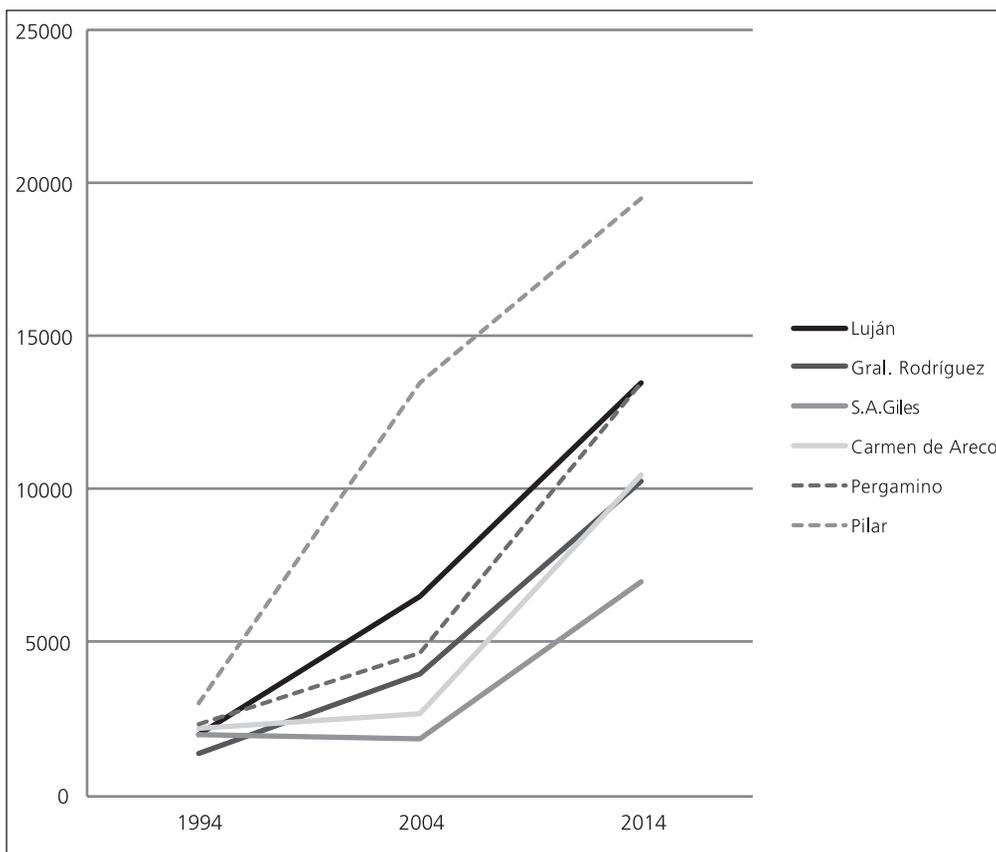
Este análisis también ha permitido comprobar que los ciclos del capital inciden en las dinámicas de los usos del suelo; interrumpen patrones de linealidad excluyente y muestran la reversibilidad de la urbanización, en ciertos contextos. En Luján, por ejemplo, para el año 2000 se registraban 41 emprendimientos residenciales cerrados (Charrón 2004), mientras que en la actualidad ese tipo de urbanizaciones suma 32. En este caso, la crisis de 2001 operó como freno a las inversiones inmobiliarias, desacelerando el desarrollo de la UC, cuyos predios en algunos casos han sido reincorporados a unidades productivas agropecuarias.

Buscando parámetros de comparación para las tendencias identificadas en el área de estudio, fueron incorporados a la investigación dos partidos extrazonales que se consideran paradigmáticos para los procesos analizados: Pergamino, partido de Buenos Aires situado en el corazón de la zona núcleo agrícola y emblema del proceso de sojización, y Pilar, ubicado al norte del GBA, paradigma de la expansión de las urbanizaciones cerradas (gráfico 1). A pesar del impacto de la urbanización, especialmente en Luján, las curvas de precios de la tierra se comportan a lo largo del período de modo semejante a las de partidos agrarios directamente vinculados a la expansión de la soja, como Pergamino. Luján queda todavía lejos de los valores en partidos más urbanizados de la zona norte del GBA, como Pilar.⁹

De modo complementario, se analizaron los precios del metro cuadrado entre 2004 y 2014, comparando los tipos de urbanización predominante en 2014 y 2016 (tabla 2). Para los precios del suelo urbano sí se evidencia la relación de contigüidad: los precios por m² más elevados están en General Rodríguez, el partido del continuo que limita con el GBA. No obstante, las particularidades de este partido en cuanto a las desigualdades sociales crecientes han reducido en los últimos años la diferencia de precios con Luján. En 2016 eran prácticamente iguales en promedio. La comparación entre los valores de urbanizaciones abiertas o tradicionales y urbanizaciones cerradas muestra una tendencia hacia la revalorización de loteos abiertos, por sobre emprendimientos cerrados.

9 Para el mismo año, el valor de la hectárea en Pilar alcanzaba casi los 20 000 dólares.

Gráfico 1. Evolución del precio de la hectárea en partidos del área de estudio, en comparación con Pergamino y Pilar, 1994-2014 (valores promedio en USD/ha)



Fuente: Elaboración propia con base en la revista *Márgenes Agropecuarios* (2014) y entrevistas en inmobiliarias.

Tabla 2. Evolución del precio del m² en terrenos céntricos de los partidos del área de estudio, 2004 y 2014 (USD/m² y %)

Partidos	2004	2014	2004-14
	USD (2,95)	USD (9,3)	%
Carmen de Areco	39,0	30,8	-21,0
General Rodríguez	24,4	85,0	248,3
Luján	34,0	66,7	96,1
San Andrés de Giles	37,4	48,1	28,6

Fuente: Estadística (2006).

Reflexiones finales

En este trabajo se han analizado los procesos económicos y territoriales que definen los usos del territorio en cuatro partidos que conforman una interfase rural-urbana al oeste del GBA. Se ha confirmado la complejidad de los territorios de interfase, consecuencia del desarrollo de actividades productivas y no productivas, que coexisten y compiten por el mismo suelo, con diferentes intencionalidades y valorizaciones. El resultado es un territorio presionado por dos frentes de expansión del capital: desde el campo, el agronegocio, y desde la ciudad, el negocio inmobiliario.

El análisis de la renta de la tierra permitió observar que la renta diferencial de tipo II es la que predomina en la zona, tanto para usos agrícolas como residenciales, alentando la persistencia del avance del capital en los partidos estudiados. Asimismo, se pudo comprobar la diferente ponderación del factor de localización para determinar la renta urbana, así como la importancia de los factores extraeconómicos, en especial los vinculados al paisaje agrario.

Tomando el precio de la tierra como dimensión empírica de la renta, se observó un esperable incremento de los valores en dólares por hectárea. No obstante, hubo un punto de inflexión a partir de la crisis de 2001, que reorientó las inversiones desde el sector inmobiliario hacia el agropecuario, hecho alentado sin dudas por la evolución del precio internacional de los *commodities*.

En este sentido, el futuro de las interfases resulta incierto. En la actualidad, los avances del capital en el ámbito rural y en el urbano se encuentran en equilibrio inestable, pero esta situación puede cambiar de un momento a otro, a partir de la coyuntura económica y política nacional e internacional. Es esperable que el desborde urbano no se detenga, aunque cabe preguntarse bajo qué modelo de expansión y a qué precio. La soja aparece en la actualidad como uno de los ordenadores de este avance, en tanto opera hasta cierto punto como “contrapeso” de la urbanización, debido a su elevada rentabilidad. Aunque las políticas recientes en materia agropecuaria favorecen la producción de *commodities* –al eliminar y/o reducirse las retenciones a la exportación–, cabe también preguntarse qué ocurrirá si se sostiene la caída de los precios internacionales de los granos. En cualquiera de los casos, la necesidad de políticas públicas de gestión territorial reales e integrales resulta evidente.

Bibliografía

- Azcuy Ameghino, Eduardo, y Carlos León. 2005. "La 'sojización': contradicciones, intereses y debates". *Revista Interdisciplinaria de Estudios Agrarios* 23: 133-157. <http://www.ciea.com.ar/web/wp-content/uploads/2016/11/RIEA23-05.pdf>
- Barros, Claudia, Fernanda González Maraschio y Federico Villarreal. 2005. "Actividades rurales y neorrurales en un área de contacto rural-urbana". Ponencia presentada en *IV Jornadas Interdisciplinarias de Estudios Agrarios y Agroindustriales*, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires, Argentina, noviembre.
- Bertonccello, Rodolfo, Hortensia Castro y Perla Zusman. 2003. "Turismo y patrimonio en Argentina. Hacia una conceptualización desde las geografías culturales." Ponencia presentada en *Historical dimensions of the relationships between space and culture, Comision on the cultural approach in Geography*, IGU, Río de Janeiro, Brasil.
- Borsdorf, Axel. 2003. "Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". *Revista EURE* (29) 86: 37-49.
- Caligaris, Gastón, y Nicolás Pérez Trento. 2017. "Capital y renta diferencial de tipo II: una revisión crítica de la historia de las interpretaciones marxistas". *Economía Teoría y Práctica* 47: 217-248.
- Charrón, Olivier. 2004. "Los habitantes de Luján y las urbanizaciones cerradas". En *Estudio sobre los territorios urbanos*, editado por J. Bertrand y Cristina Carballo. Buenos Aires: Universidad Nacional de Luján.
- Craviotti, Clara. 2007. "Tensiones entre una ruralidad productiva y otra residencial: el caso del partido de Exaltación de la Cruz, Buenos Aires, Argentina". *Revista Economía, Sociedad y Territorio* (VI) 23: 745-772.
- De Mattos, Carlos. 2001. "Movimientos de capital y expansión metropolitana en las economías emergentes latinoamericanas". *Revista Mundo Urbano* 14: 15-43.
- Duarte, Juan Ignacio. 2006. "El mercado de suelo en la ciudad de Buenos Aires. Análisis crítico de su funcionamiento y su relación con la estructura urbana y las políticas públicas del Gobierno de la Ciudad", <http://observatorioconurbano.ungs.edu.ar/>
- Estadística. 2016. "Encuesta a Operadores Inmobiliarios, 1997-2006", <http://www.estadistica.ec.gba.gov.ar/dpe/index.php/economia/comercio-y-servicios/inmobiliarias/104-informes-inmobiliarias/115-encuesta-a-operadores-inmobiliarios-informes>
- Fidel, Carlos. 2013. "Las ciudades latinoamericanas. Los precios inmobiliarios en las zonas habitadas por los desposeídos". *Revista Theomai* 27-28: 16-30. http://revista-theomai.unq.edu.ar/NUMERO_27-28/Fidel.pdf
- García Ramón, María Dolores, Antoni Tulla i Pujol y Núria Valdovino Perdices. 1995. *Geografía rural*. Madrid: Síntesis.
- Giusti, Mariana, y Guido Prividera. 2015. "Urbanización cerrada, agriculturización abierta. La Región Metropolitana de la Ciudad de Buenos Aires". En *Metrópolis en mutación*,

- compilado por Sonia Vidal-Koppmann, 153-178. Buenos Aires: Editorial Café de las Ciudades.
- González, María del Carmen. 2005. "Agriculturización y agricultores familiares: similitudes y diferenciaciones a partir de cuatro estudios pampeanos". En *Productores familiares pampeanos: hacia la comprensión de similitudes y diferenciaciones zonales*, compilado por María del Carmen González, 67-86. Buenos Aires: Astralib.
- González Maraschio, Fernanda 2008. "La frontera entre lo rural y lo urbano. Nuevos emprendimientos residenciales y construcción de lugares en un área de contacto rural-urbano. Prácticas y representaciones en el caso del partido de Cañuelas 1995-2005". En *Estudios agrarios y rurales en el noreste bonaerense*, compilado por Pedro Tsakoumagkos, 168-256. Buenos Aires: UNLu.
- _____. 2011. "Transformaciones socio-productivas recientes y usos del territorio en un partido de frontera rural-urbana. Los establecimientos rurales del partido de San Andrés de Giles (PBA)". Anuario de la División Geografía 2010-2011.
- Gudynas, Eduardo. 2009. "Diez tesis urgentes sobre el nuevo extractivismo. Contextos y demandas bajo el progresismo sudamericano actual". En *Extractivismo, Política y Sociedad*, editado por Centro Andino de Acción Popular (CAAP) y el Centro Latino Americano de Ecología Social (CLAES), 187-225. Quito: CAAP-CLAES.
- Harvey, David. 1982. *The Limits to Capital*. Oxford: Basil Blackwell Published Limited.
- INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos). 2010. "Censo Nacional de Población, Vivienda y Hogares 2010", https://www.indec.gov.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=41&id_tema_3=135
- Iñigo Carrera, Juan. 2008. Terratenientes, retenciones, tipo de cambio, regulaciones específicas: los cursos de apropiación de la renta de la tierra agraria, 1882-2007. Buenos Aires: CICP.
- Janoschka, Michael. 2002. "El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *Revista EURE* 85 (28): 11-20.
- Jaramillo, Samuel. 2003. Reforma urbana y desarrollo territorial. Notas sobre el mecanismo de participación en plusvalías. Bogotá: Panamericana formas e impresos S.A.
- Marx, Karl. 1894. *El Capital*. Tomo III. México: Siglo XXI.
- Méndez, Ricardo. 1998. *Geografía Económica. La lógica espacial del capitalismo global*. Barcelona: Ariel.
- Morrás, Héctor. 2010. *Ambiente físico del Área Metropolitana en Dinámica de una ciudad: Buenos Aires 1810-2010*. Buenos Aires: Dirección General de Estadística y Censos.
- Reboratti, Carlos. 2006. "La Argentina rural entre la modernización y la exclusión". En *América Latina: cidade, campo e turismo*, compilado por Geraiges de Lemos, Mónica Arroyo y María Laura Silveira, 175-187. San Pablo: CLACSO.

- Revista Márgenes Agropecuarios. 2014. "Serie de precios de la tierra en Provincia de Buenos Aires". Números entre 1994 y 2014.
- Ricardo, David. 1821. Principios de economía política y tributación. México: FCE.
- Smith, Adam. 1776. *Investigación acerca de la naturaleza y causa de la riqueza de las naciones*. México: FCE.
- Sili, Marcelo. 2016. "Un modelo para comprender la dinámica de los territorios rurales. El caso de la Argentina". *Revista Mundo Agrario* 17 (34): 1-20.
- Svampa, Maristella. 2004. *La brecha urbana. Countries y barrios privados*. Buenos Aires: Capital Intelectual.
- _____. 2013. "El Consenso de los Commodities". *Le Monde Diplomatique*. <https://www.eldiplo.org/la-trampa-de-los-recursos-naturales/el-consenso-de-los-commodities/>
- Torres, Horacio. 2004. "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las elites". *Mundo Urbano* 3. <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2000/39-numero-3-julio/46-4procesos-recientes-de-fragmentacion-socioespacial-en-buenos-airesla-suburbanizacion-de-las-elites>
- Tsakoumagkos, Pedro. 2008. *Estudios agrarios y rurales en el noreste bonaerense*. Buenos Aires: UNLu.
- Vidal-Koppmann, Sonia. 2014. *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Buenos Aires: Editorial Dunker.