

EVOLUCIÓN DE LA EQUITATIVIDAD DEL VALOR DEL SUELO

Ministerio de Desarrollo Urbano
Secretaría de Planeamiento



Buenos Aires Ciudad



**GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA
DE BUENOS AIRES**

Jefe de Gobierno

Ing. Mauricio Macri

Vicejefa de Gobierno

Lic. María Eugenia Vidal

Jefe de Gabinete de Ministros

Lic. Horacio Rodríguez Larreta

Ministro de Desarrollo Urbano

Arq. Daniel Chain

Secretario de Planeamiento

Arq. Héctor Lostrí

Director General de Planeamiento

Mg. Fernando Álvarez de Celis

SÍNTESIS DE RESULTADO

El Indicador de Equitatividad del Valor del Suelo (IEVS) es un índice del Modelo Territorial que permite monitorear el achicamiento de la distancia de valor entre zonas de la Ciudad como reflejo de las mejoras en términos de equidad territorial.

Los valores del Norte fueron en años previos 3 veces superiores a los del Sur, siendo el valor del índice 0,36 en una escala entre 0 y 1.

Con un pico de mayor diferencia en 2006, a partir de 2007 la brecha fue disminuyendo. El último relevamiento dio por resultado una diferencia de 2,3 veces, elevando el indicador a 0,54.

Medidos en U\$S por m², desde 2007 los incrementos en la zona Norte fueron de 47,6%, mientras que en la zona Sur se dieron en 91,2%, revirtiendo la tendencia previa



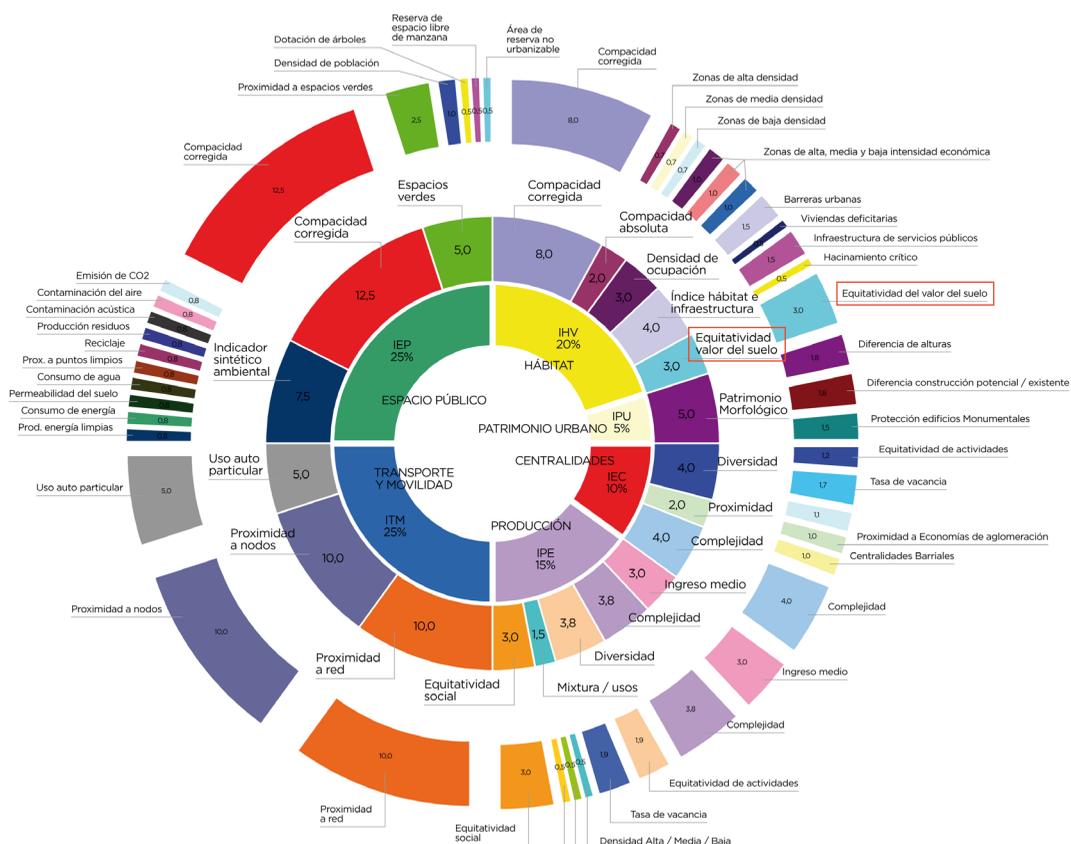
INDICADOR DE EQUITATIVIDAD DEL VALOR DEL SUELO

Siguiendo los lineamientos del Plan Urbano Ambiental / Modelo Territorial, los indicadores tienen valor como herramientas de análisis de situación actual y tendencias, y conforman una matriz de control sobre los planes, proyectos y transformaciones que van ocurriendo en la Ciudad. Es intención de este Modelo Territorial que a partir de la definición de estándares óptimos se generen instrumentos para guiar y ordenar el planeamiento, así como monitorear la gestión de la urbe. Los indicadores y subindicadores que conforman la matriz de análisis y monitoreo se ordenan temáticamente de acuerdo a los ítems del Plan Urbano Ambiental / Modelo Territorial, conformando un indicador sintético sobre la sustentabilidad global de la Ciudad.



El indicador de equitatividad del valor del suelo pertenece al grupo de indicadores de Hábitat y Vivienda, participando con un 15% dentro de éste ítem, y siendo 3% en la ponderación general de los indicadores de sustentabilidad.

Índice de Sustentabilidad Urbana.
Ponderación de Indicadores.



Este indicador en particular refleja la valorización diferencial de las zonas de la Ciudad. Para el Modelo Territorial esto es un indicador y no un objetivo en sí mismo: El achicamiento de la distancia de valor entre zonas refleja que la sociedad en su conjunto considera que las diferencias urbanas no son lo suficientemente grandes como para convalidar precios distintos. Este indicador permite monitorear y evaluar la magnitud en la mejora en las condiciones que propone el Modelo en términos de equidad territorial.

Este indicador se construye a partir de los precios de mercado del suelo que se relevan trimestralmente por la Secretaría de Planeamiento, identificando la diferencia entre el promedio de valor en la zona Norte y la zona Sur. La diferencia entre estas dos zonas fue históricamente elevada, llegando a ser mayor a 4 veces y siendo representativa del desequilibrio territorial de la Ciudad. A una máxima diferenciación (5 veces) se le asigna el valor mas bajo (0), asignando un valor ideal (1) a una diferencia inexistente, y considerando una brecha de 1,5 como valor futuro admisible (0,70). Al momento de realizar el indicador (2008), la diferencia entre el Norte y el Sur era de 2,7, por lo que tenía un índice de 0,46.



En el último relevamiento (diciembre de 2012) se observa que esta brecha es de 2,3 (valor de índice de 0,54), siendo el mínimo valor alcanzado hasta el momento. El máximo valor a lo largo de la serie que comprende los últimos once años, se estableció en 3,2 veces mayor el valor del Norte con respecto al Sur (índice 0,36).

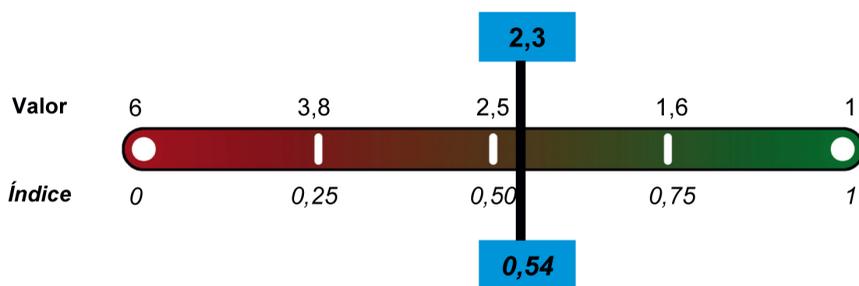


Gráfico
Diferencia actual del precio promedio Norte / Sur y valor índice. 2012.
Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Desde 2003 en adelante, los precios promedio en valores absolutos de ambas zonas fueron incrementando de manera asimétrica, tal como se puede observar en el cuadro siguiente. La diferencia entre el promedio del Norte y del Sur se incrementó desde 2003 hasta 2007, alcanzando su pico máximo en 2006. Desde 2007 en adelante, la diferencia fue disminuyendo paulatinamente hasta alcanzar un mínimo de 2,3.

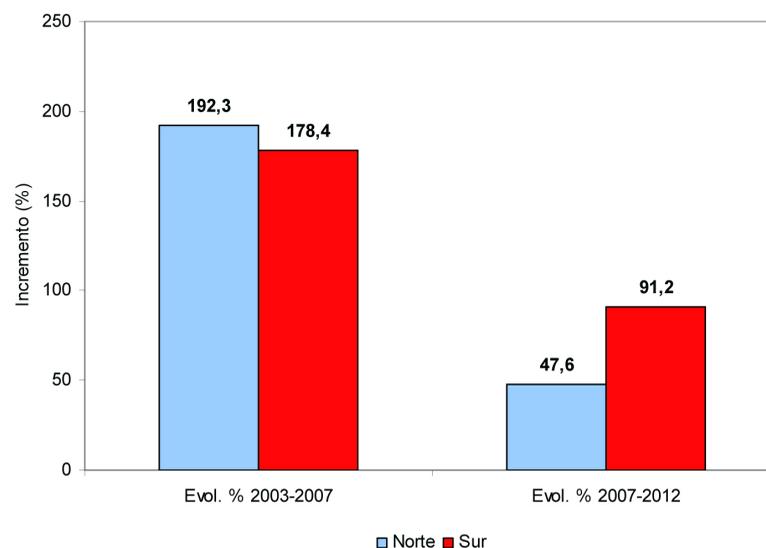
Cuadro. Precio promedio (U\$S/m²) según zonas y diferencia. 2003-2012.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Zona Norte	608	846	1.022	1.417	1.777	1.927	1.777	2.147	2.372	2.622
Zona Sur	213	281	353	438	593	717	773	916	986	1.133
Diferencia Norte/Sur	2,9	3,0	2,9	3,2	3,0	2,7	2,3	2,3	2,4	2,3

Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

Esta evolución en la diferencia de valores se interpreta por un incremento más acentuado en la zona Norte en el primer período, en el cual prácticamente se triplicaron los promedios, pasando de 608 U\$S/m² en 2003 a 1.777 U\$S/m². En la zona Sur, entre 2003 y 2007 si bien aumentaron 178,4%, lo hicieron sobre valores menores en términos absolutos, por lo que la brecha se fue ampliando. En cambio, desde 2007 los incrementos en la zona Norte fueron de 47,6%, mientras que en la zona Sur se dieron en 91,2%, revirtiendo la tendencia previa, tal como se observa en el gráfico siguiente. Este cambio en el ritmo, se dio ya sobre valores comparativamente más elevados, por lo que la brecha disminuyó de manera considerable, hasta alcanzar un nivel mínimo en la serie histórica.

Gráfico. Evolución del precio promedio de la zona Norte y zona Sur. Períodos 2003-2007 y 2007-2012.



Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

