



Introducción a economía territorial

Prof. Rosario Casanova

Setiembre 2021



QUÉ ES LA ECONOMÍA?

La **Economía** es la ciencia social que estudia el problema que enfrentan las sociedades al tener que **asignar recursos limitados** para satisfacer **necesidades múltiples**.

Se ocupa de las **decisiones** que toman las personas **cuando viven en sociedad**.

Fuente: Prof. Dr. Heber Francia Lanzola, 2020.

Micro y Macroeconomía

Microeconomía:

estudia las partes individuales de la economía

Cómo toman decisiones las empresas/ los hogares/ las personas y su interacción con los mercados

Macroeconomía:

estudia la economía como un todo.

Analiza fenómenos económicos como la inflación, desempleo, crecimiento económico.

Las fuerzas del mercado

Oferta y Demanda

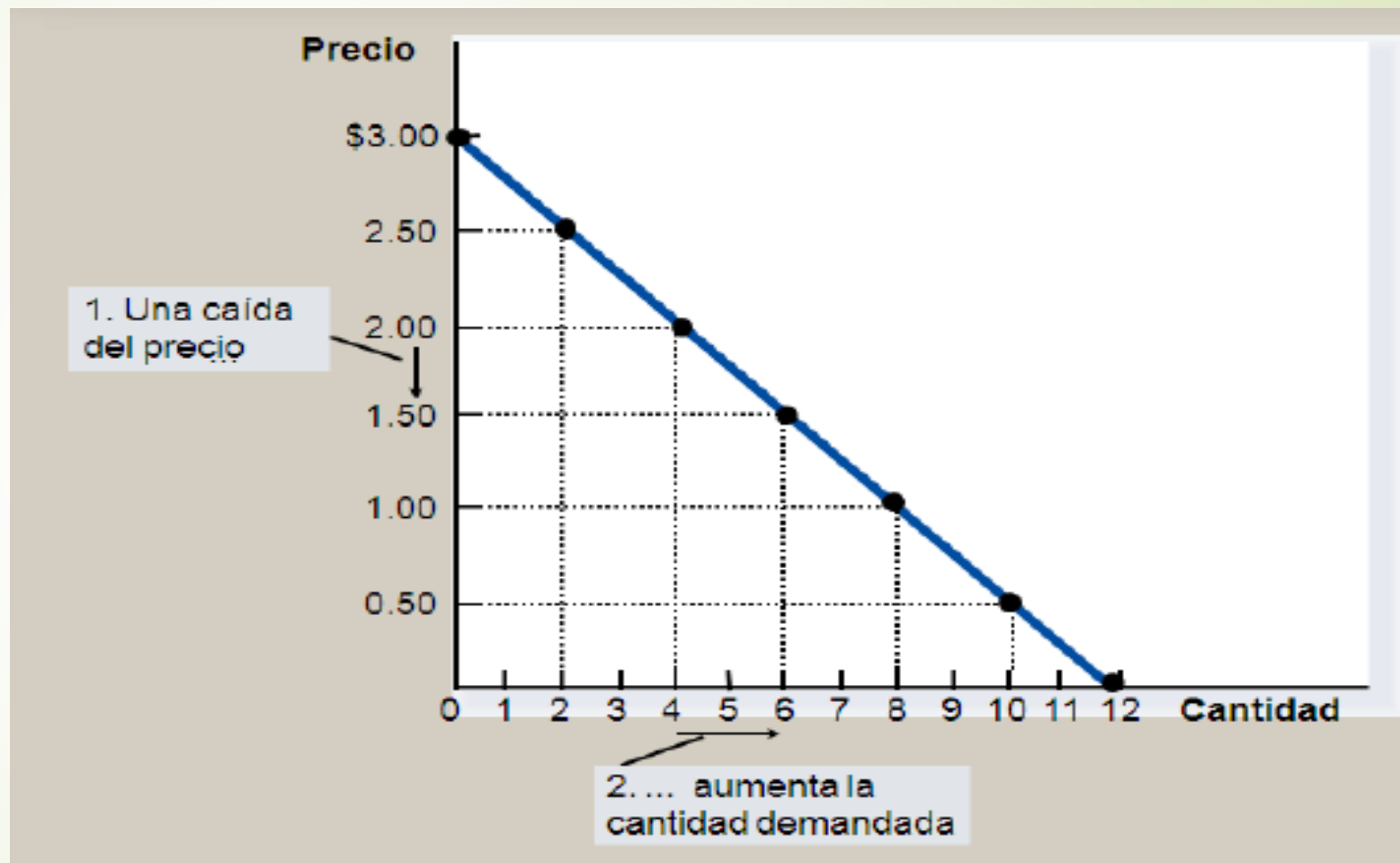
- Usadas habitualmente
- Son las fuerzas que hacen al mercado
- Actualmente la microeconomía se refiere a la oferta, la demanda y el equilibrio de mercado.


Cantidad demandada y Ley de Demanda

- *Cantidad demandada* es la cantidad de un bien que los compradores están dispuestos a adquirir a un precio dado.
- Ley de Demanda
 - La *ley de demanda* dice que, ceteris paribus, la cantidad demandada de un bien baja/sube cuando sube/baja el precio.

Curva de demanda

La curva de demanda es una gráfica de la relación entre el precio del bien y la cantidad demandada





Demanda del Mercado vs Demanda Individual

- La demanda del mercado se refiere a la suma de todas las demandas individuales de un bien o servicio, para cada precio.

Cantidad ofrecida y Ley de Oferta

- *Cantidad ofrecida* es la cantidad que los vendedores de un bien pueden y quieren vender a un precio dado.
- Ley de Oferta
 - La *ley de oferta* dice que, ceteris paribus, la cantidad ofrecida de un bien sube/baja cuando el precio del bien sube/baja.

Otros conceptos importantes

- **Mercado:** Ámbito físico o no, donde oferentes y demandantes compatibilizan sus aspiraciones.

Aquel agente económico que quiere vender/comprar un producto o servicio puede hacerlo a un precio determinado según las características (tipos) del mercado.

- **Precio:** Tasa a la cual se intercambia un bien o servicio por dinero.

Tipos de Mercado

1) Competencia Perfecta:

* todos los bienes que se venden son iguales

- Compradores y vendedores son tomadores de precios

2) Monopolio: ejercicio exclusivo de una actividad

3) Oligopolio: pequeño grupo de vendedores con alto peso en el mercado

4) Competencia Monopolística:

* muchos vendedores con productos diferenciados

* cada vendedor fija el precio de su producto



Economía territorial

Por qué existen las ciudades?

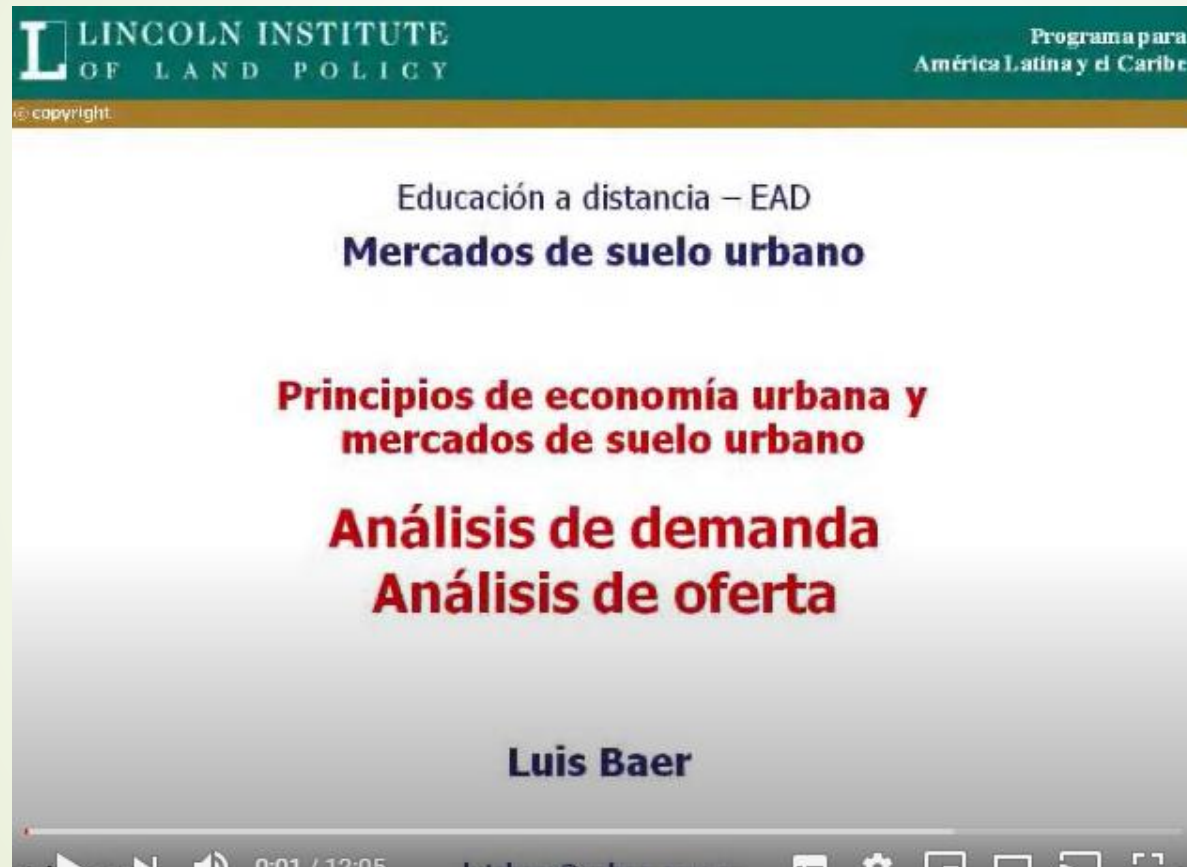
Mirada económica?



<https://www.youtube.com/watch?v=BYFgiDILNWW>

Análisis de oferta y demanda

<https://youtu.be/9-8e7RHh-20>



The image is a screenshot of a video player. At the top, there is a dark green header with the Lincoln Institute of Land Policy logo and the text 'Programa para América Latina y el Caribe'. Below the header, the text reads: 'Educación a distancia – EAD', 'Mercados de suelo urbano', 'Principios de economía urbana y mercados de suelo urbano', 'Análisis de demanda', and 'Análisis de oferta'. At the bottom, the name 'Luis Baer' is displayed. The video player interface includes a progress bar at the bottom showing '0:01 / 12:05' and various control icons.

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Programa para
América Latina y el Caribe

© copyright.

Educación a distancia – EAD
Mercados de suelo urbano

**Principios de economía urbana y
mercados de suelo urbano**

Análisis de demanda
Análisis de oferta

Luis Baer

0:01 / 12:05

00 a 03:43 – DEMANDA

5:38- 7:37- OFERTA

Suelo urbano y agentes económicos

<https://youtu.be/YDQcy0Af4pg>

Min 12:33 – stop



- **Mercado de suelo es perfecto o imperfecto?**
- **Qué es un mercado de suelo perfecto?**

Precio del suelo determinado por la demanda

Forma de negociación entre los agentes económicos determinarán el precio del suelo

- **Causas de retención de suelo**

Min 17:43 – La retención y la especulación

Mercado de Suelo

Características

Irreproductibilidad: no tanto la dificultad de crearlo como soporte físico de actividades en general, sino por la dificultad de repetir su ubicación respecto a otras actividades de la sociedad.

Estructuralmente escasa: los diversos demandantes de espacio concentran cada vez más su preferencia en pocas ubicaciones, pero la creación de ubicaciones similares depende de un gran esfuerzo colectivo lento y costoso, por lo tanto la oferta de suelo resulta inelástica.

Indestructibilidad: las características de ubicación son muy difíciles de destruir pues su duración es de muy largo plazo; aun y cuando estas se deterioren con el tiempo sin que el propietario haya tenido nada que ver con ello.

Fuente: Prof. Ec. Leonardo Mesías, 2016.

Funcionamiento del mercado

El funcionamiento del mercado de suelo urbano en América Latina es problemático

Magnitud y persistencia de la informalidad

Altos precios del suelo urbanizado

Insuficiente oferta de suelo urbanizado a precios accesibles

Fuente: Prof. Ec. Leonardo Mesías, 2016.

Funcionamiento del mercado

Servicios: desigual distribución espacial en la cantidad y calidad de los equipamientos y servicios disponibles

Precios: Muy altos del suelo urbanizado

Informalidad: Persistente y de gran magnitud

Segregación: fuerte diferenciación socio espacial en la localización de familias

**Fuerte
interacción
entre ellas**

Funcionamiento del mercado

Especulación: significativa retención del suelo como reserva de valor

Tributación: baja carga de impuestos al valor de las propiedades inmobiliarias, más baja a las plusvalías

Indisciplina: extendido incumplimiento de las normas urbanísticas

Regulación: desde sobregulación hasta subregulación del uso del suelo

Fuerte interacción entre ellas

Funcionamiento del mercado: generación y apropiación de la renta

| | |
|----------|---|
| A | Esfuerzo del propietario |
| B | Acciones del conjunto de la sociedad |
| C | Cambio de la normativa urbana |
| D | Inversiones públicas |

$A + B + C + D$:
componentes del valor
del suelo urbano

Incrementos generales
del valor del suelo

$B + C + D$: Incrementos
ajenos a las acciones de
los propietarios

Mercado y estructura urbana



LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Programa para
América Latina y el Caribe

Principios de economía urbana y
mercados de suelo urbano

**Estructura urbana y
dinamismo del mercado**

Luis Baer

Jul. 2010 luisbaer@yahoo.com.ar 1

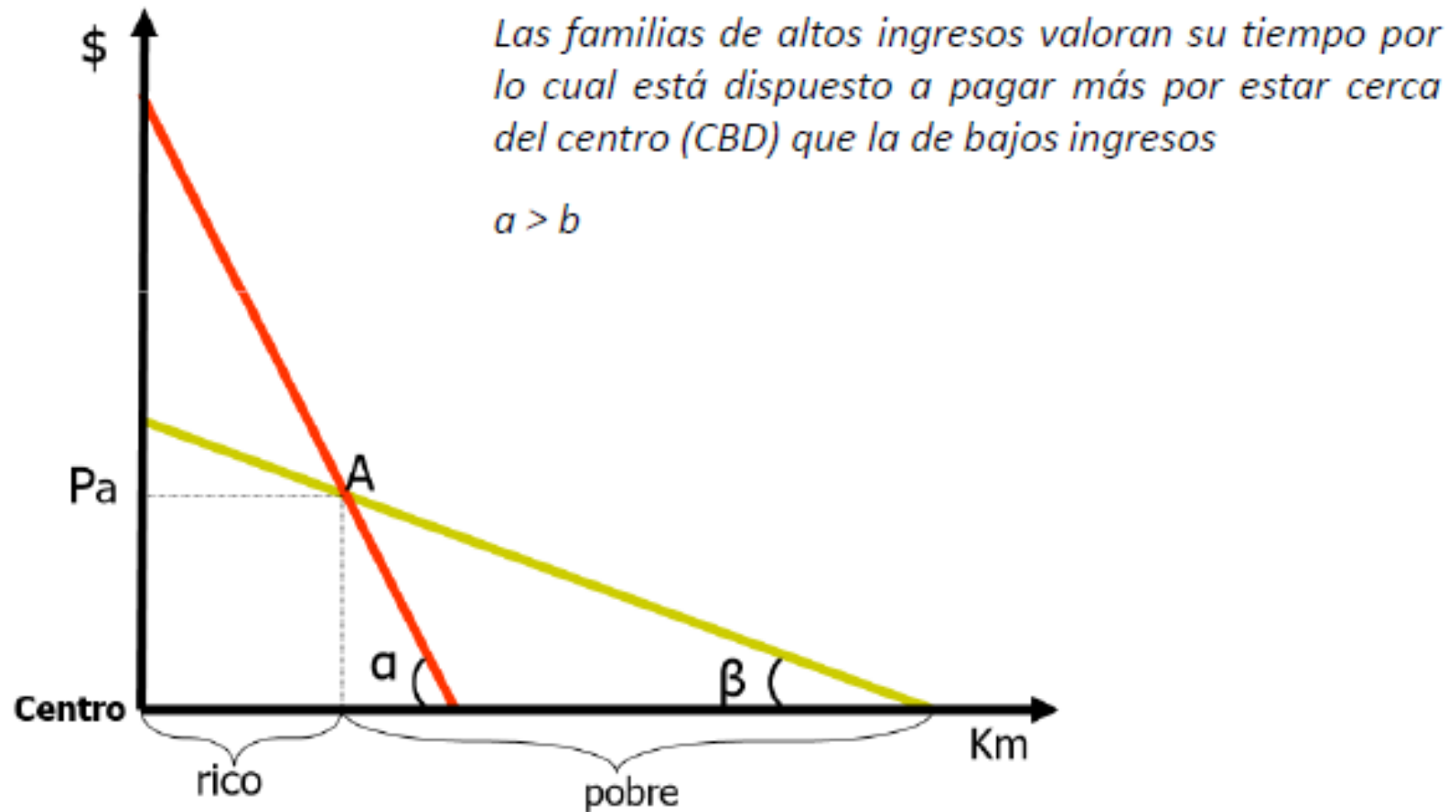
17-4 Estructura urbana y dinamismo del mercado

<https://www.youtube.com/watch?v=CzuD1sp0DBc&feature=youtu.be>

Factores que determinan valor de suelo

- ✓ Densidad
- ✓ Zonificación
- ✓ Provisión de equipamientos urbanos
- ✓ Poli-nucleación
- ✓ Externalidad
- ✓ Expectativas
- ✓ Carga fiscal

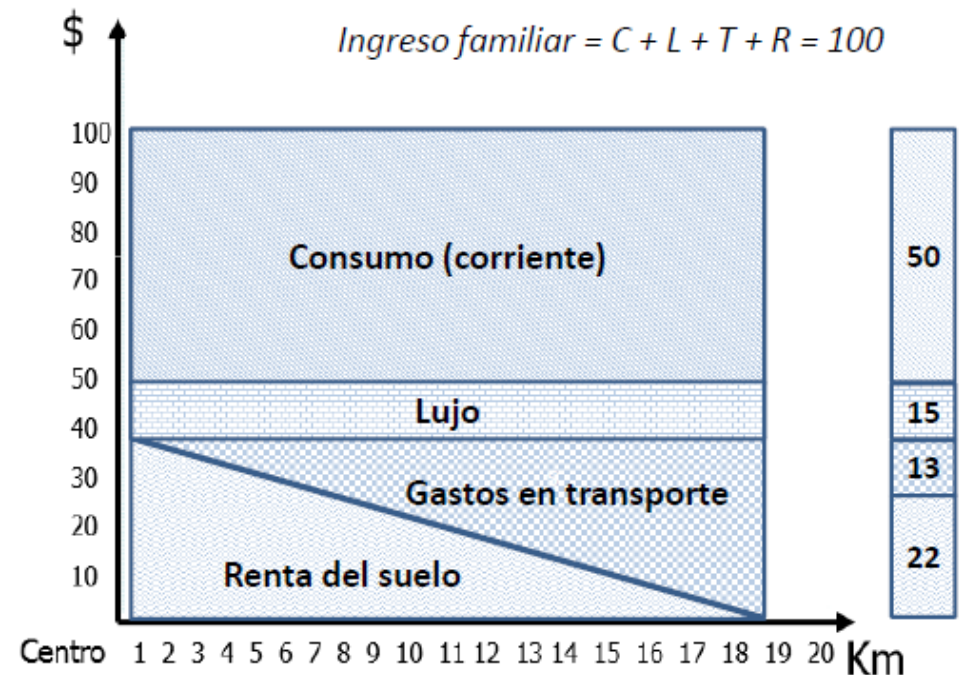
Modelo de suelo urbano



Fuente: Prof. Ec. Leonardo Mesías, 2016.

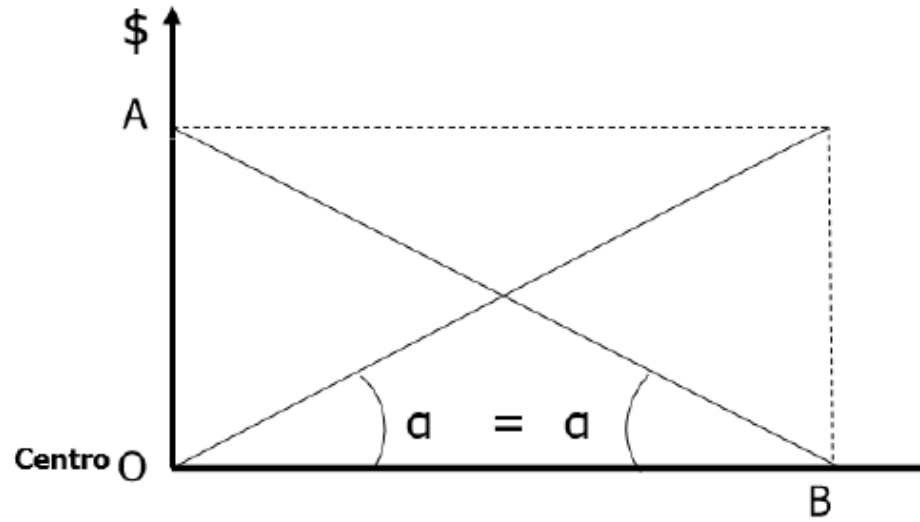
Ingreso familiar

| | |
|---------------------|--|
| Consumo (corriente) | <ul style="list-style-type: none">○ Canasta de bienes○ Precios no varían con la distancia |
| Lujo | <ul style="list-style-type: none">○ No esencial para la sobrevivencia○ Precios no varían con la distancia |
| Costo de transporte | <ul style="list-style-type: none">○ Modo (coche, bus, ferrocarril)○ Tiempo |
| Renta del suelo | <ul style="list-style-type: none">○ Precio de la tierra○ Por unidad de medida |

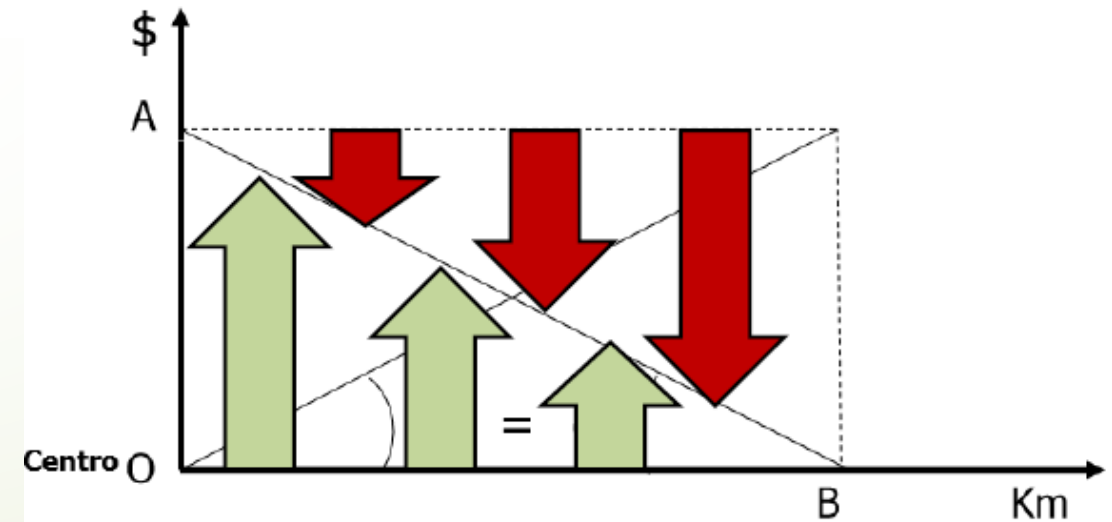


Renta del suelo y costo de transporte

Tangente de $a = OA / OB$ o sea costo de transporte por unidad de distancia

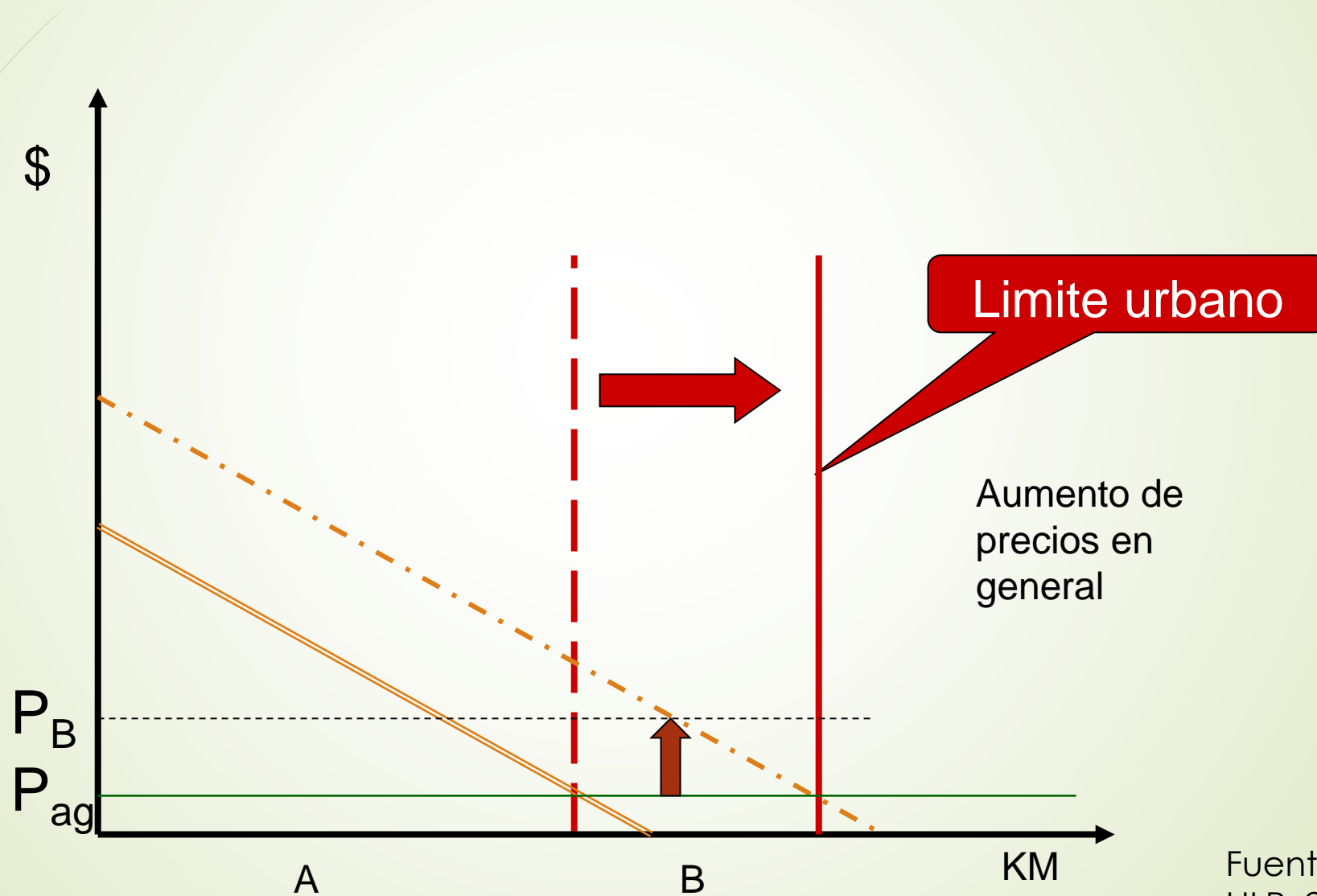


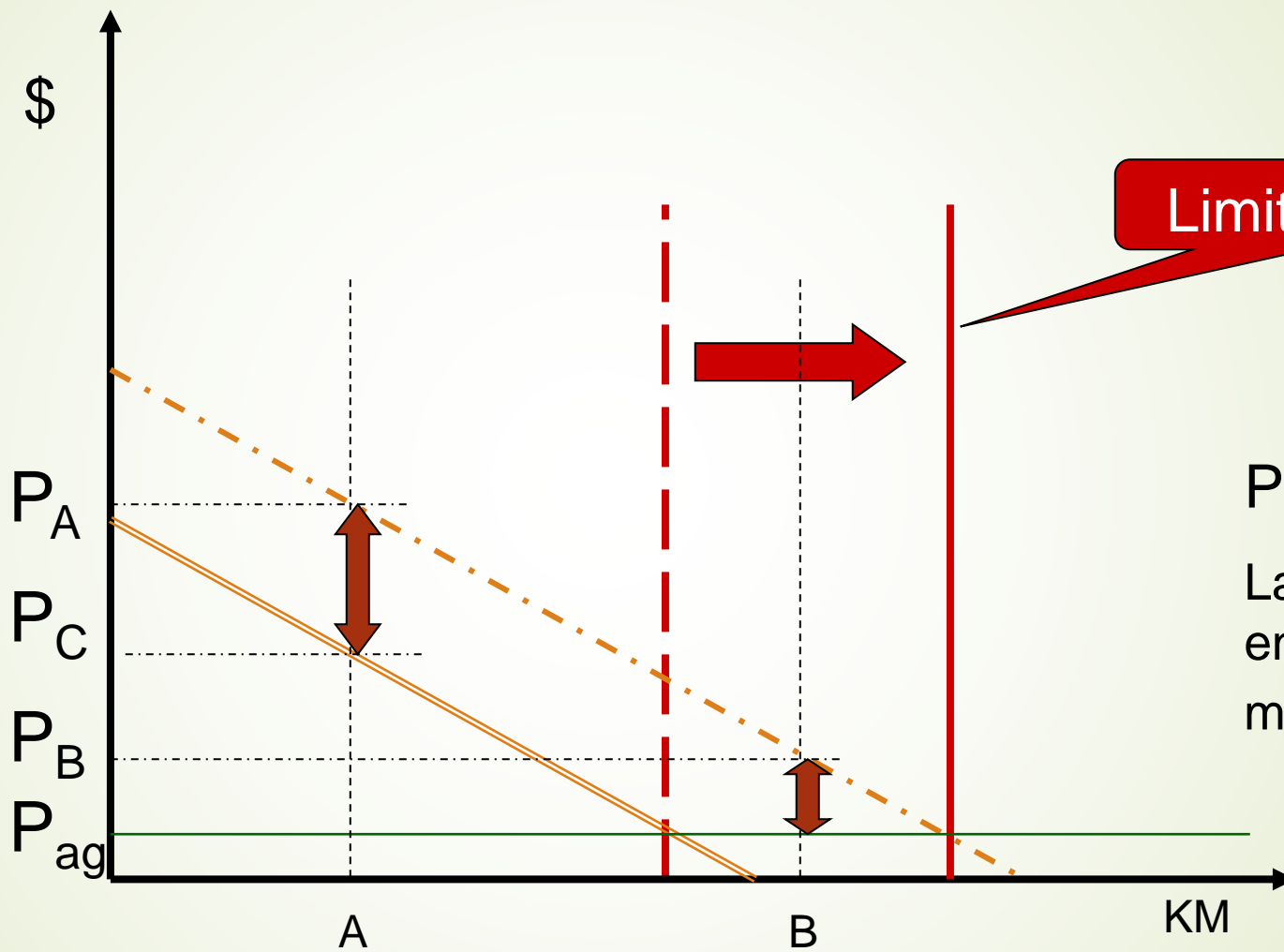
Lo que se ahorra en costo de transporte se paga en rentad e la tierra



Fuente: Prof. Ec. Leonardo Mesías, 2016.

Ampliación del límite urbano





Limite urbano

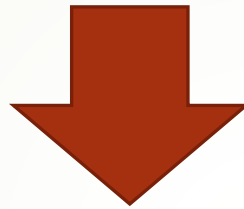
Obs:

$$P_B/P_{ag} > P_A/P_C$$

La variación % de precios en la periferia es mucho mayor que en el centro

Reflexiones

❖ La transformación de suelo rural a suelo urbano

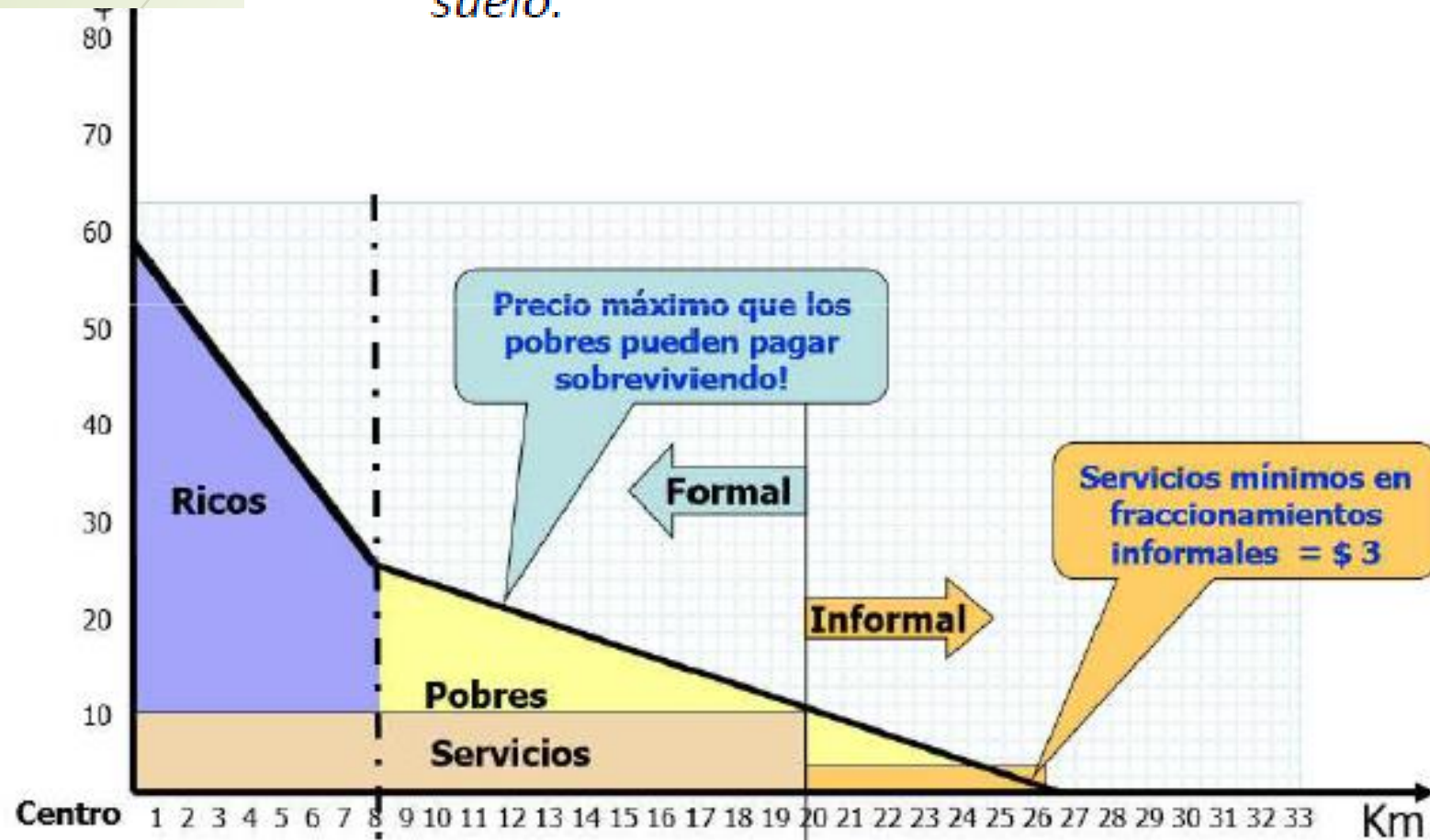


Valoriza las áreas a una tasa mayor que el promedio de la ciudad

❖ La Zonificación puede implicar un aumento de precio en otras áreas fuera de la zonificada- ejemplo Malvin luego POT

Implicaciones
para el
ordenamiento
territorial


- El aumento de la informalidad está asociado a con el aumento de los precios de la tierra (con y sin servicios).
- La informalidad misma es factor de aumento de los precios del suelo.



Fuente: Prof. Ec. Leonardo Mesías, 2016.

Mercado de suelo e informalidad

https://www.youtube.com/watch?v=B-IOUJ_Wmos



Cynthia Goytia
Profesora e investigadora de la Universidad Torcuato Di Tella de Buenos Aires

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Mercado de suelo, informalidad y regulación urbana

Mercado de suelo informal y estructura urbana

<https://www.youtube.com/watch?v=hzZGmOAfCcc>



Mercado Informal de Solo e Estrutura Urbana


Financiamiento urbano

- *En general, el municipio latinoamericano tiene la potestad legal para definir el uso del suelo, su edificabilidad y ampliación del perímetro urbano.*
- *La ciudad genera una plusvalía mediante la ampliación del perímetro urbano, construcción de redes de servicios, vías, aumento en la edificabilidad o cambio de producción uso en los predios.*
- *La ciudad debe participar de este aumento de valor del suelo: cobro de plusvalía urbana.*
- *Generación de plusvalía: Incorporación al perímetro urbano; cambio de altura o densidades; cambio de uso; reajuste de suelo (planes parciales); zonas de renovación urbana.*

Venta de derechos en Uruguay

“El artículo D. 40 del POT, que permite estas excepciones, señala que "el monto abonado será destinado a infraestructuras y equipamiento público del área considerada". Aunque también se advierte que "la Intendencia podrá no obstante, por razones fundadas, destinar tal cantidad al Fondo de Gestión Urbana y Rural para ser utilizado con la misma finalidad, dentro del lineamiento estratégico de reequilibrio socio-urbano, en las áreas del departamento de menor desarrollo relativo".

La Intendencia de Montevideo remató cinco lujosos apartamentos de la torre III del World Trade Center, con una base de US\$ 570.000. Las unidades fueron entregadas a la comuna a cambio de una autorización para mayor altura. Quienes compraron las unidades, salieron a subasta con bases desde los US\$ 100.000 a los US\$ 120.000, recibieron títulos de promitentes compradores y la certeza de adquirir unidades que nunca fueron utilizadas por la Intendencia.



Los responsables de la construcción de la torre Aquarela, en la parada 18 de playa Mansa de Punta del Este fueron multados con US\$ 150.000 por la Intendencia de Maldonado y, al mismo tiempo, se les concedió el final de obra.

La Junta Departamental dio anuencia a la multa solicitada por el Ejecutivo, porque los inversores no respetaron los márgenes de construcción habilitados, aun después de haber obtenido excepciones: no sólo construyeron dos pisos más de lo autorizado, sino que las cuatro plantas más altas tienen 14 metros cuadrados de superficie más de lo permitido. Por otra parte, los dormitorios de servicio de 67 apartamentos tienen problemas de iluminación y ventilación y 34 de ellos no tienen el tamaño mínimo.

Algunos ediles manifestaron su contrariedad por el hecho que la multa aplicada es un pequeño porcentaje de los casi US\$ 5 millones de dólares de ganancia adicional que representan, según estiman, los 1.800 metros cuadrados construidos fuera de lo autorizado.”

Fuente: Prof. Ec. Leonardo Mesías, 2016.

“El mayor aprovechamiento está relacionado al incremento de valor económico del suelo involucrado en una intervención en el perímetro de actuación del **Costaplan**, que se puede originar por la variación de los siguientes parámetros:

(i) categoría del suelo; (ii) uso del suelo; (iii) reparcelamiento; (iv) edificabilidad .

El precio compensatorio será el 100% en el caso de mayor altura y 20% del mayor aprovechamiento en cualquiera de los otros tres casos. El pago del precio compensatorio se podrá realizar en dinero que se integrará al Fondo de Gestión Urbana, o en obras o inmuebles de valor equivalente.”



Captura de plusvalía para financiamiento de ciudad

<https://www.youtube.com/watch?v=o2-gqVSuKZE>



 **Carlos Morales Schechinger**
Coordinador de Políticas y Gestión del Suelo Urbano
Institute for Housing and Urban Development Studies



Plusvalías del suelo para beneficio de la ciudad

Plusvalía – Impuesto predial

<https://www.youtube.com/watch?v=l7K6zgPuYoE&t=13s>



Oscar Borrero
Especialista en Valuación Inmobiliaria,
Planificación Urbana y Evaluación de Proyectos

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Efectos de las intervenciones públicas en la valorización del suelo