

Introducción

La ciudad de Villa de Merlo se emplaza en el sector noreste de la provincia de San Luis, Argentina. Se trata de una ciudad con 17.084 habitantes en el año 2010 según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (INDEC, 2010), que se caracteriza por su actividad turística. El desarrollo de dicha actividad trajo aparejado un fenómeno denominado migración de amenidad. El territorio y su paisaje han demostrado ser muy dinámicos frente a estos procesos, los cuales han conducido a un crecimiento poblacional acelerado, que fue manifestado a través de una expansión urbana dispersa, fragmentada y no planificada. La llegada de nuevos habitantes a la ciudad incrementó la demanda de suelo urbano, la cual activó el mercado inmobiliario, generando mayor oferta de loteos y emprendimientos privados.

Metodología

En primer lugar, se procedió a delimitar el área de estudio acotándola al área urbana inserta en el ejido. Se delimitó superponiendo una imagen satelital actual con la capa de parcelas aprobadas por el Consejo Federal de Catastro (CFC). El resultado fue un polígono con un área de 29,88 km² que representa el 22,5% del ejido (*Figura N°1*).

En segundo lugar, se definieron los atributos a obtener de cada dato a relevar. Para ello se adoptó, con algunas modificaciones, la metodología aplicada por el OMI (Observatorio del Mercado Inmobiliario) de la provincia de Córdoba. Para cada dato se obtuvieron atributos de las siguientes categorías: tipo de inmueble, localidad, nomenclatura catastral, fuente de la información, tipo de moneda, tipo de valor, valor total, superficie del lote, valor por m², fecha del valor, situación jurídica, frente, forma, ubicación en la cuadra, tipo de barrio, luz, agua, gas natural, cloacas, pavimento, y cordón cuneta.

En tercer lugar, se procedió con la recolección de datos, la cual consistió en visitar las páginas web de las inmobiliarias emplazadas en el área de estudio y alrededores. Luego se llevó a cabo un mapa de calor y diversas interpolaciones, las cuales fueron representadas en cartografías.

Por último, se calculó la sumatoria, media, moda, mediana, valor mínimo, y valor máximo de la serie de datos correspondiente al valor total, superficie de lotes y valor por m². Por otra parte, se realizaron histogramas de frecuencia de las variables mencionadas anteriormente. Para finalizar, se calculó la relación entre la sumatoria de la superficie de todos los datos relevados y la superficie del área de estudio.

El relevamiento se realizó entre mayo y julio de 2022. Para la realización del trabajo se empleó un software SIG de código abierto denominado Quantum GIS (QGIS).

Objetivos

- Conocer la oferta y distribución del suelo urbano vacante en Villa de Merlo, San Luis y su configuración espacial y principales características.
- Generar una base de datos que sea de utilidad para monitorear la dinámica de la oferta y valor del suelo urbano vacante.

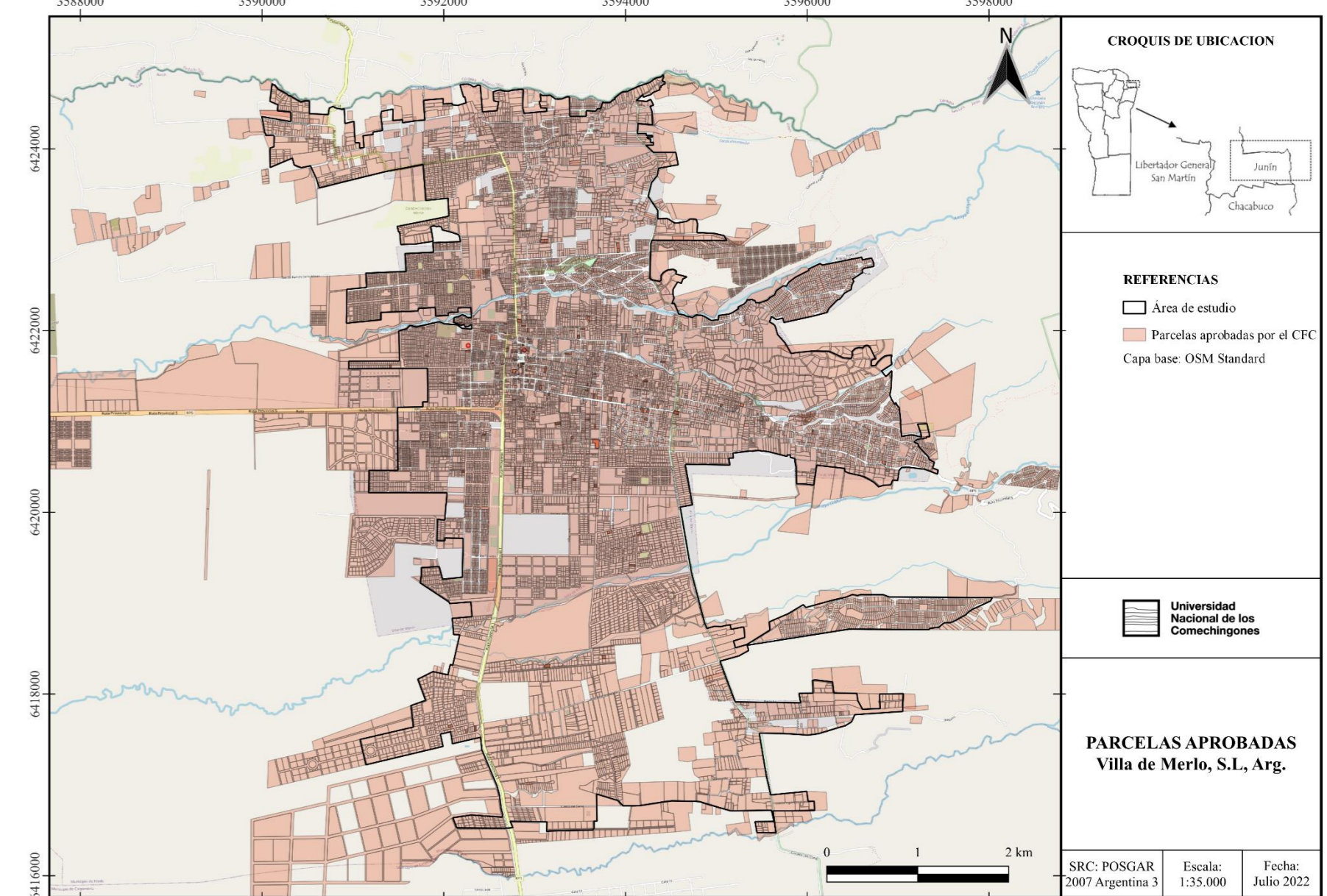


Figura N°1- Área de estudio y parcelas urbanas aprobadas por el CFC.

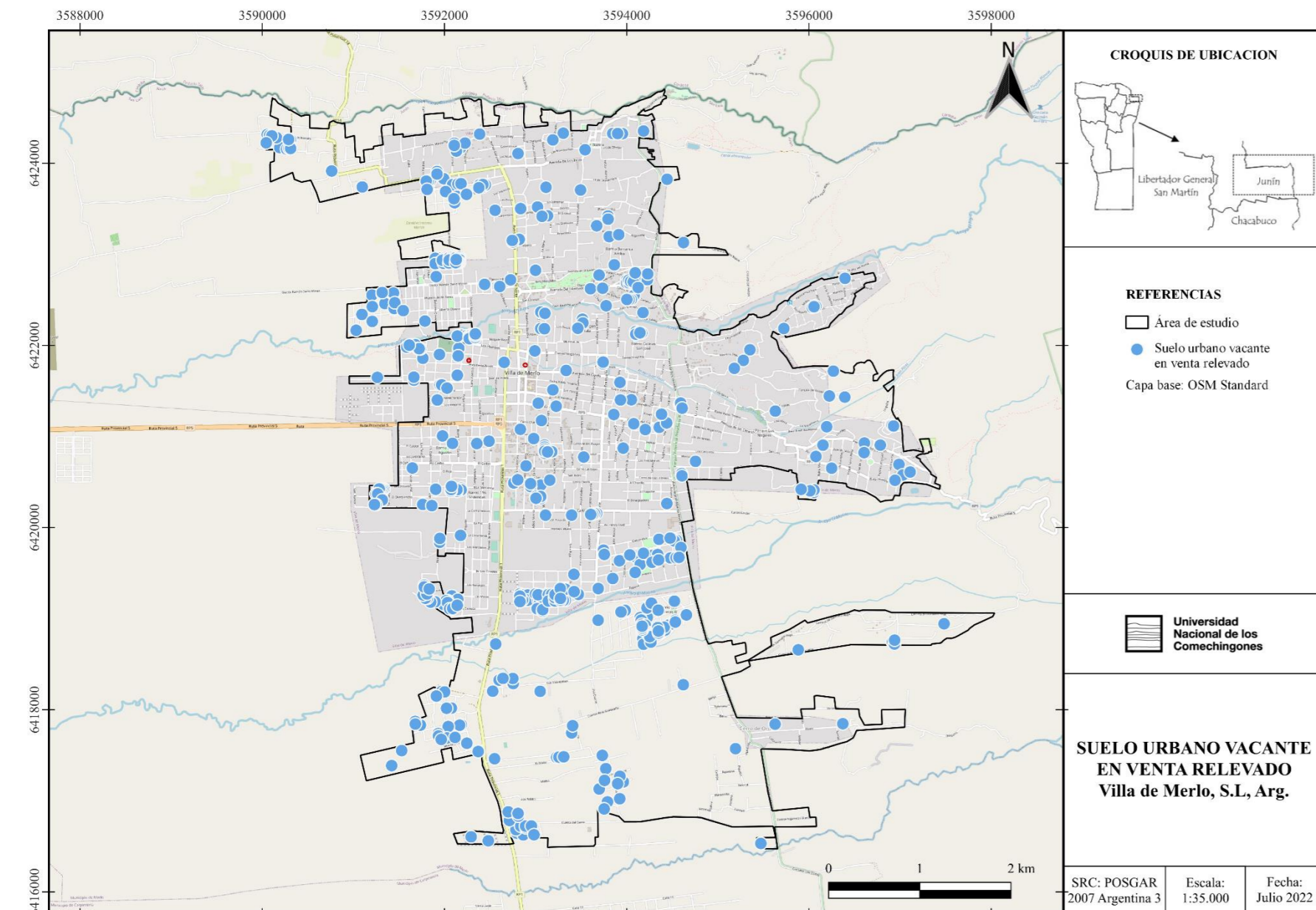


Figura N°2- Suelo urbano vacante en venta relevado.

Resultados

En el área de estudio se relevaron 496 datos provenientes de 19 inmobiliarias. A dicha cifra debería adicionarse los datos que no lograron relevarse, aquellos que están a la venta en inmobiliarias que no disponen de una página web, y los ofertados por dueños directos.

En la *Figura N°2* se observa la distribución espacial de la oferta del suelo urbano vacante relevado. Allí se aprecian desde espacios sin oferta hasta áreas con gran presencia de ella. Para visualizar esto mejor, se elaboró una cartografía que representa la densidad y distribución de la oferta (*Figura N°3*). Dicha cartografía presenta tres resultados en simultáneo. Por un lado, representa sectores con mayor y menor oferta de suelo urbano vacante en venta, por lo tanto, plantea focos de mayor actividad del mercado inmobiliario. Por otra parte, la densidad de los datos indica con qué grado de certeza se interpolan los mismos. Por último, puede interpretarse como una primera aproximación acerca de la distribución y concentración de parcelas vacantes, sin edificar.

La superficie de las parcelas debe ser tenida en cuenta para analizar el valor por m² del suelo urbano vacante, ya que es uno de los condicionantes principales en la valuación del inmueble (*Figura N°4*). Las superficies varían desde 305,43 m² a 15.589,46 m². La sumatoria total es igual a 0,61 km². Por lo tanto, se afirma que al menos el 2,03% del suelo urbano se encuentra vacante y en venta.

En la *Figura N°5* se describe la variación del valor total de suelo urbano vacante. El valor más bajo relevado corresponde a USD 10.000, mientras que el más alto a USD 550.000. La sumatoria total de los datos relevados alcanza los USD 21.437.757. En la *Figura N°6* se añade un histograma de frecuencias que permite observar que a menores valores de suelo se corresponde una mayor oferta, y, por el contrario, existe una menor oferta de suelo de mayor valor.

En la cartografía presentada en la *Figura N°7* se describe la variación del valor por m² del suelo urbano vacante, producto de dividir el valor por la superficie del mismo. No debe analizarse solo la presente cartografía, sino que es imprescindible integrarla con las anteriores para comprenderla mejor. El valor más bajo corresponde a 7,63 USD/m², mientras que el más alto a 1.041,79 USD/m². En la *Figura N°8* se añade un histograma de frecuencias que permite observar su distribución.

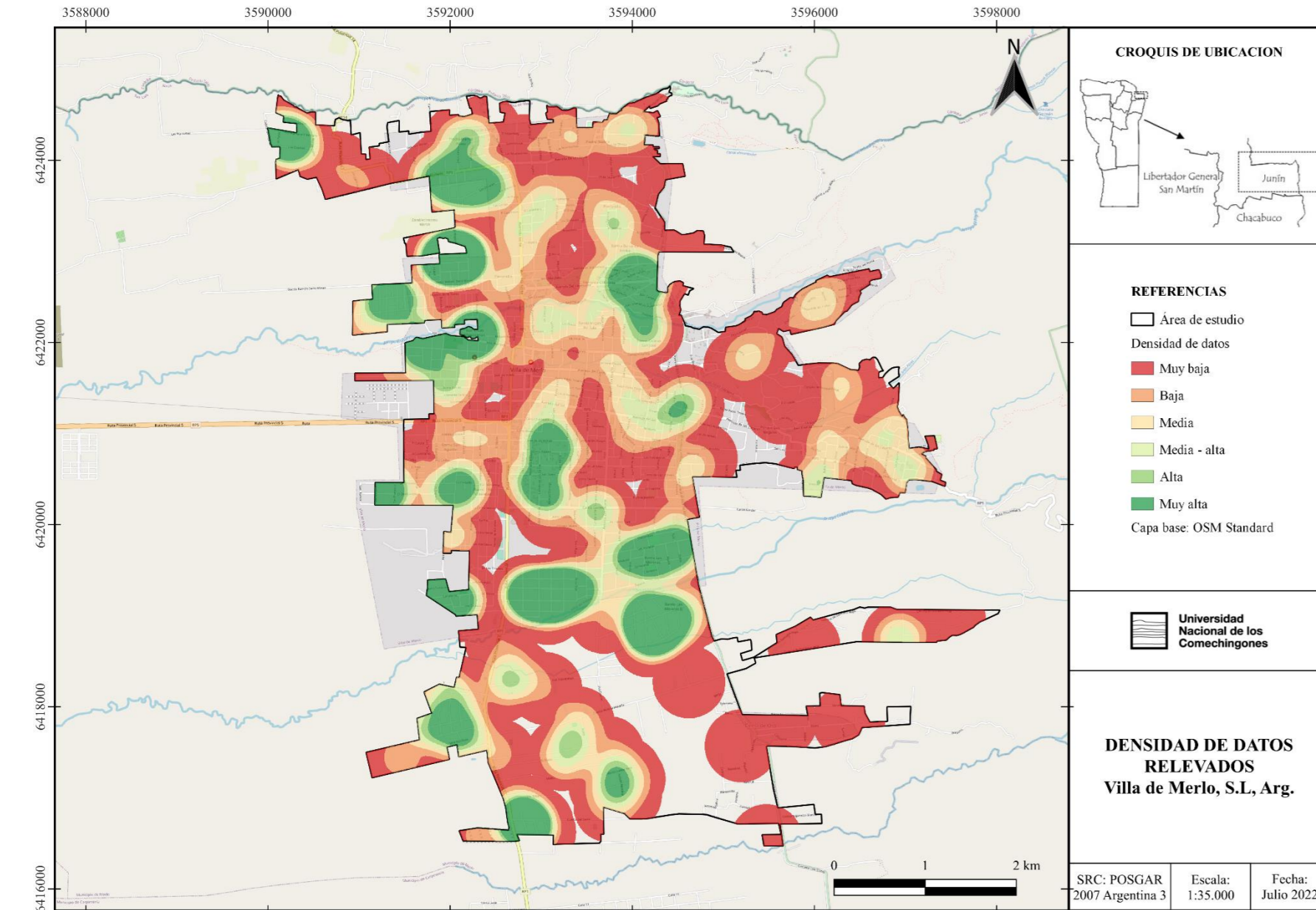


Figura N°3- Densidad de oferta de suelo urbano vacante.

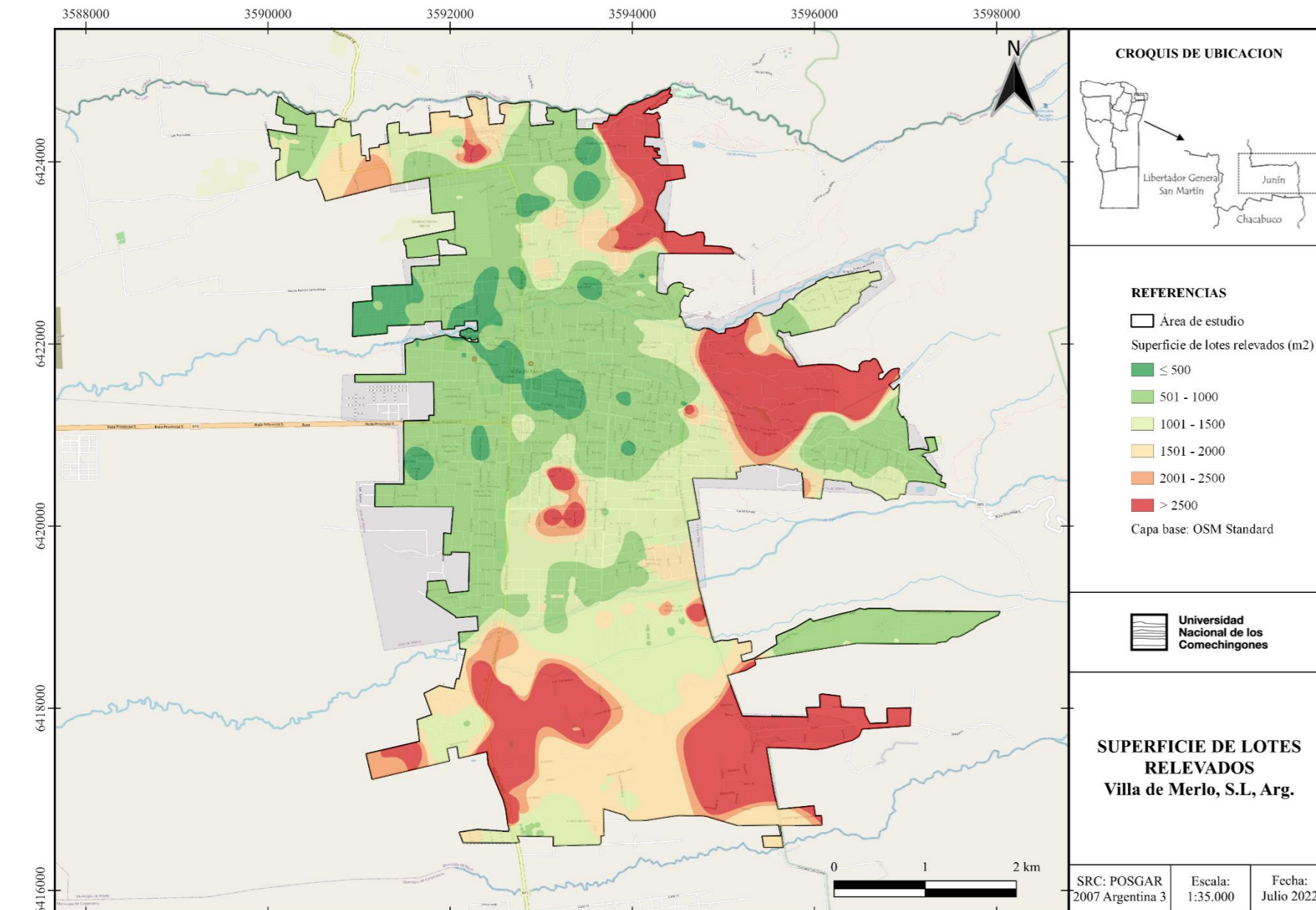


Figura N°4- Superficie de lotes relevados.

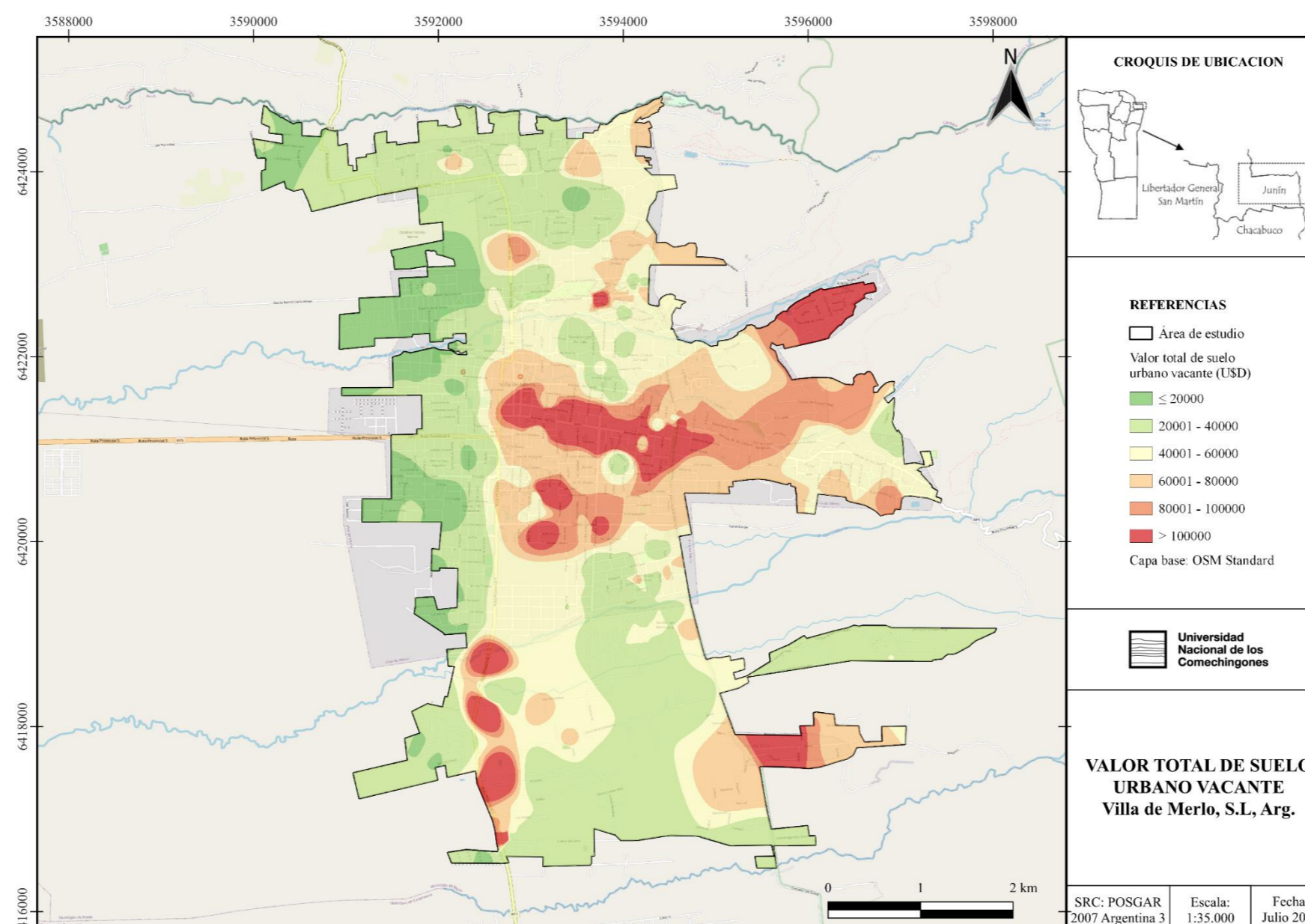


Figura N°5- Valor total de suelo urbano vacante.

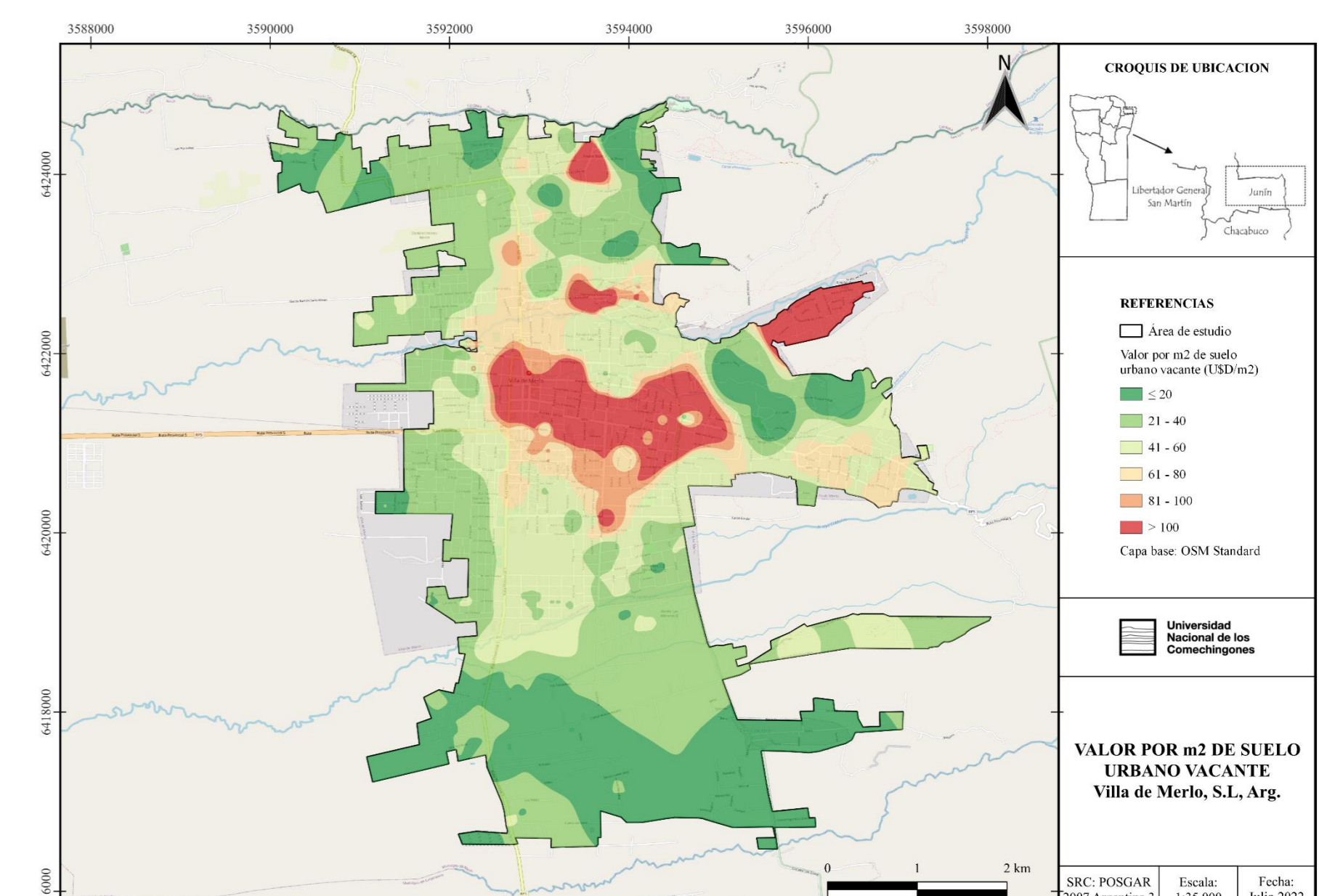


Figura N°7- Valor por m² de suelo urbano vacante.

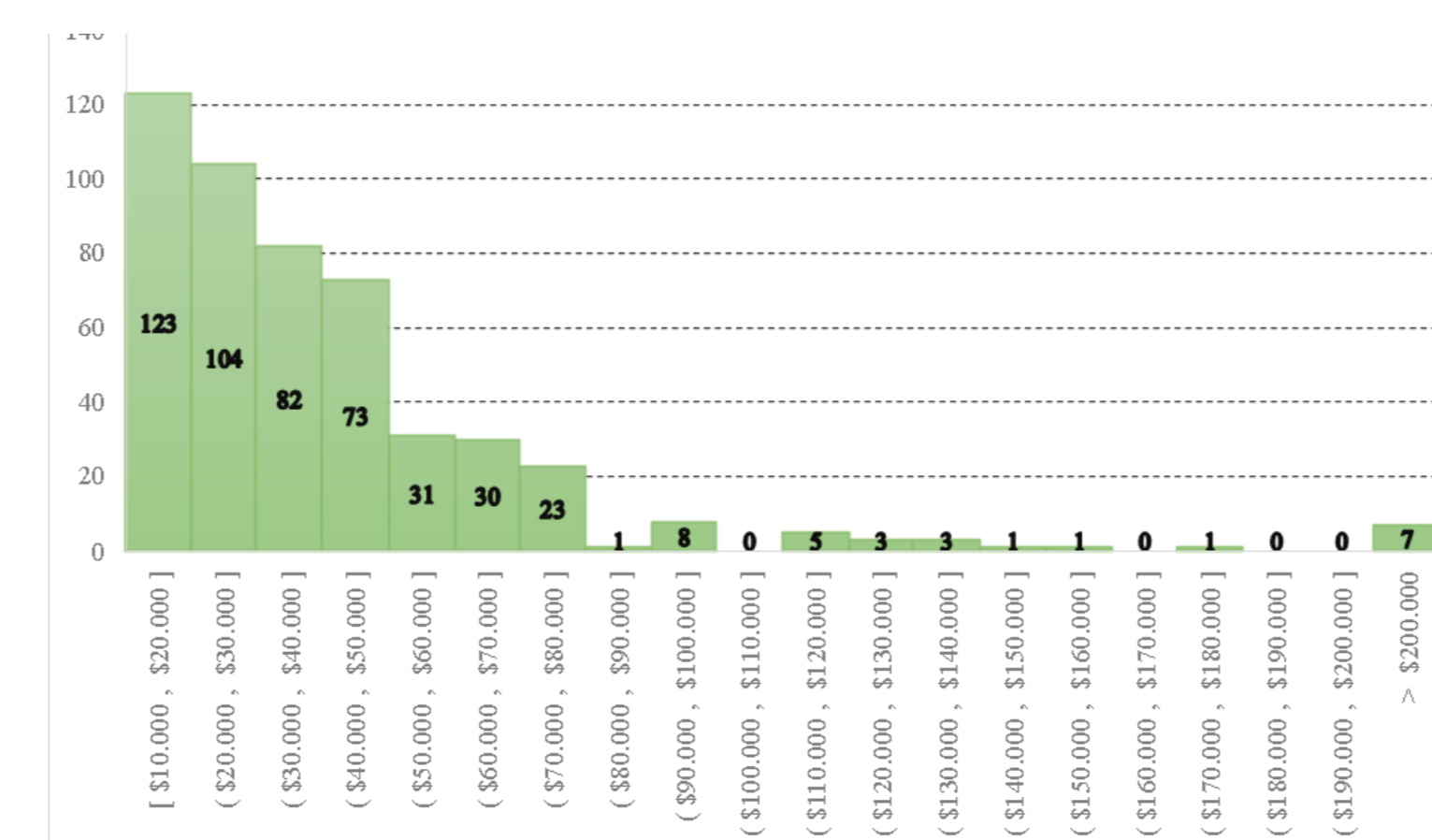


Figura N°6- Histograma de frecuencias de valor total de suelo urbano vacante (USD).

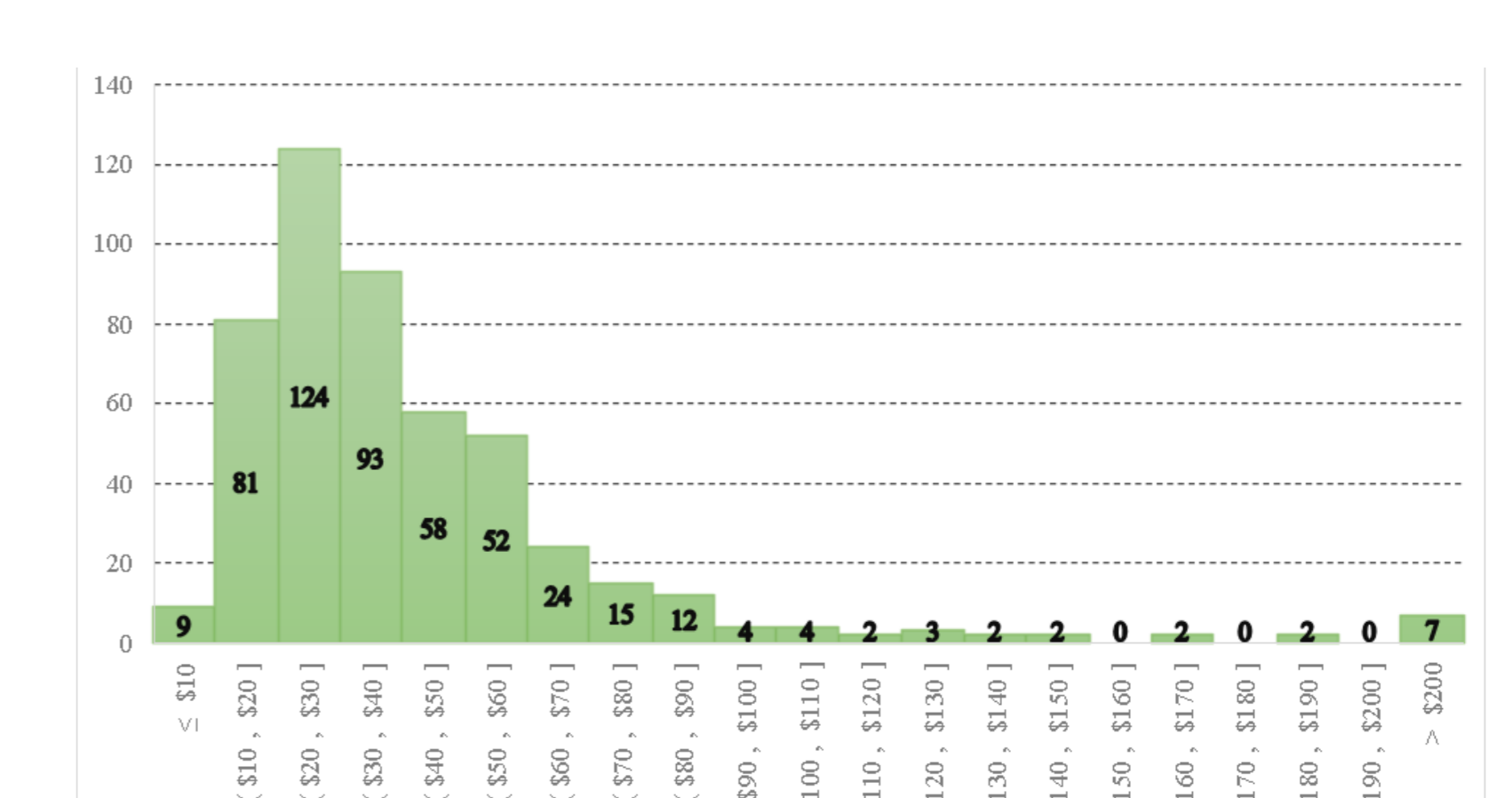


Figura N°8- Histograma de frecuencias de valor por m² de suelo urbano vacante (USD/m²).

Conclusiones

La metodología descrita podrá replicarse en el área de estudio constituyendo una herramienta de gestión del territorio que permita describir la dinámica del mercado. Las cartografías presentadas resultan útiles para comprender las variables analizadas, constituyendo un documento de consulta, permitiendo orientar estrategias de inversión, y convirtiéndose en insumo para la elaboración de planes y estrategias de ordenamiento territorial. Este trabajo se propone servir como primer imagen de una variable que continuará actuando bajo una cierta dinámica, la cual se incentiva monitorear periódicamente.

Por otra parte, podrían desprenderse diversos trabajos del aquí presentado. Por ejemplo, sería interesante analizar cómo influye el valor del suelo en los patrones de crecimiento de la ciudad, y en la ocupación del suelo en relación con las diversas clases socioeconómicas que habitan el territorio; la influencia de los riesgos ambientales, etc. Asimismo, resultaría importante replicar el presente trabajo en localidades circundantes, con la finalidad de realizar un análisis territorial del mercado a mayor escala, logrando identificar patrones, dinámicas, distribución, y áreas de influencia.

Por último, cabe resaltar la gran importancia de las TIG y los SIG para operar matemáticamente las entidades y sus atributos, y para cartografiar los resultados.