

Regulación del mercado para conservar suelo agrícola. Interfaz urbano-rural, zona metropolitana de Mendoza, Argentina

Market regulation for conserving agricultural soil. Urban-rural interface, metropolitan area of Mendoza, Argentina

María Elina Gudiño

Originales: *Recepción:* 14/11/2017 - *Aceptación:* 17/03/2018

RESUMEN

La expansión urbana descontrolada lleva a una fuerte presión especulativa inmobiliaria y consecuentemente a la desaparición de pequeñas explotaciones agrícolas. La atención se centra en la interfaz urbano-rural del área metropolitana de Mendoza, Argentina donde se demuestra que este fenómeno se debe a que los instrumentos normativos aplicados para ordenar los usos del suelo no han logrado regular el mercado del suelo urbano ni conservar suelo agrícola. Se analizan las relaciones competitivas del mercado de suelo, las diferenciaciones que surgen entre los usos del suelo y el rol que cumple el Estado para corregir las imperfecciones y sesgos especulativos. Las aportaciones teóricas de Ciriacy-Wantrup permiten valorar los aportes del Ordenamiento Territorial para planificar y regular usos del suelo mediante la aplicación de instrumentos propuestos en la Ley N° 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de Mendoza. Si bien los resultados alcanzados no se pueden generalizar, por tratarse de un estudio de caso, se comprueba la aplicabilidad de la metodología a otros casos de similares características y se brindan nuevos aportes a la problemática planteada, contribuyendo a mantener las condiciones de sostenibilidad urbana y rural y mejorar las condiciones de vida de los que habitan en interfaz urbano-rural.

Palabras clave

Usos del suelo • mercado • Estado • zonificación • instrumentos económicos

Universidad Nacional de Cuyo. Facultad de Filosofía y Letras. CONICET. Instituto de Cartografía, Investigaciones y Formación para el Ordenamiento Territorial (CIFOT). Centro Universitario. M5502JMA. Mendoza. Argentina. elinagudino@gmail.com

ABSTRACT

The uncontrolled urban expansion leads to strong speculative real estate pressure and consequently to the disappearance of small farms. The focus is on the urban-rural interface of the metropolitan area of Mendoza, Argentina, in which it is tried to demonstrate that this phenomenon is due to the normative instruments applied to order the land uses have not been able to regulate the urban land market nor conserve agricultural land. The competitive relationships of the land market and the differentiations that arise between land uses are analyzed and the role of the State is addressed to correct imperfections and speculative biases. The theoretical contributions of Ciriacy-Wantrup make it possible to assess the contributions of Territorial Planning to plan and regulate land uses through the application of instruments proposed in Law N° 8051/09 Territorial Planning and Uses of Soil of Mendoza. Although the results achieved can not be generalized, as it is a case study, the applicability of the methodology to other cases of similar characteristics is verified and new contributions are provided to the problem, contributing to maintaining the conditions of urban and rural sustainability and improve the living conditions of those who live in urban-rural interface.

Keywords

Uses of land • market • State • zoning • economic instruments

INTRODUCCIÓN

La industrialización del siglo XIX trae consigo la concentración de población en grandes ciudades y movimientos migratorios del campo a la ciudad, pero en el Siglo XX y especialmente desde fines de los años '70, el proceso de globalización genera movimientos centrífugos desde las ciudades hacia sus periferias. La ciudad compacta da lugar a una urbanización difusa que lleva a ocupar tierras fértiles que son aprovechadas por pequeñas explotaciones agrícolas.

"Los usos agrícolas de secano son desplazados por los de regadío y estos a su vez desplazados por los urbano-industriales. Ese desplazamiento se produce porque los suelos urbanos-industriales son más competitivos que los agrícolas, pero ante la necesidad de conseguir que las relaciones de competencia no terminen con los suelos de mayor capacidad agronómica, pueden establecerse mecanismos de control y restricción que lo impidan" (44).

La explicación se encuentra en la competencia, forma de comportamiento del mercado que debe ser controlada por el Estado para proteger en iguales condiciones. Sin embargo, sus acciones de intervención no han dado los resultados esperados, lo que plantea la necesidad de buscar nuevas formas de planificación y gestión que permitan entender lo que pasa y actuar conforme a ello. La mirada está puesta actualmente en el Ordenamiento Territorial por considerar lo urbano y lo rural de una manera unificada e integral y sustentar su accionar en la coordinación multinivel de las políticas públicas y la aplicación de instrumentos que permitan regular el mercado de suelo.

Desde esta especialidad y a partir de la selección de un caso de estudio, se pretende demostrar que la zonificación como instrumento normativo utilizado para ordenar los usos del suelo, en el caso

del área de interfaz urbano-rural de la zona metropolitana de Mendoza, no logra regular el mercado del suelo urbano por lo que desaparece el suelo agrícola que bordea la metrópoli.

Se busca analizar el proceso de expansión urbana hacia la zona de interfaz urbano-rural con la consecuente pérdida de explotaciones agrícolas. A través de la interpretación de la forma de comportamiento del sistema productivo de las explotaciones de menos de 5 ha y la selección de criterios que inciden en el precio de mercado, se intenta comprender las relaciones competitivas entre el suelo urbano y el suelo agrícola y el rol que cumple el Estado para corregir las imperfecciones y sesgos especulativos mediante la aplicación de instrumentos que propone el Ordenamiento Territorial en la Ley N°8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la provincia de Mendoza.

El propósito final es contribuir en la búsqueda de soluciones para frenar el avance urbano y conservar suelo agrícola.

Marco teórico-conceptual

La interfaz urbano-rural

Diversas denominaciones geográficas han intentado dar cuenta de este tipo de espacio: periferia urbana, frontera campo-ciudad, territorios de borde, borde urbano/periurbano, cinturón de especulación inmobiliaria, exurbia, interface o ecotono urbano-rural, etc., términos con los que se ha tratado de caracterizarlo ante la dificultad de conceptualizarlo y delimitarlo (1).

La dicotomía entre lo urbano y lo rural y los procesos que se manifiestan en las áreas de interfaz o transición urbano-rural han sido objeto de debate durante mucho tiempo, sin llegar a una validación general. Teniendo en cuenta que el suelo rural es el que no está funcionalmente integrado a

la trama urbana y que el suelo urbanizado es que el que ha sido completamente antropizado, algunas de las denominaciones más conocidas las que siguen.

Periurbano, aquel espacio donde, partiendo de los bordes de la ciudad, se registra una secuencia de intensidades decrecientes en el uso del suelo: de un periurbano denso "de contacto" a un periurbano cada vez más difuso y distante. Johann Heinrich von Thünen (1826) (3), el precursor de las teorías de localización, determinó en el siglo XIX que alrededor de la ciudad se localizan en anillos diferentes según el tipo de cultivo, el primero dedicado a la horticultura y la producción lechera y en el 5to cordón cultivos más extensivos. García Ramón, Tulla Pujol y Valdovinos Perdices (1995), lo clasifican de otra manera: el espacio urbano propiamente dicho, el espacio periurbano o áreas urbanas discontinuas, el espacio semiurbano (con alternancia de usos), el espacio semirural urbanizado, el espacio rural dominado por la actividad agraria pero con algunas influencias urbanas (como las derivadas de la descentralización industrial) y, por último, el espacio rural marginal.

Otra forma de denominarlo es rururbano, proceso evolutivo que afecta a la periferia de ciertas ciudades. Los primeros en difundir el término rururbano son los franceses G. Bauer y J. M. Roux en 1976, expresión que identifica a las áreas que rodean a las ciudades antiguas donde, la presencia dominante de viviendas unifamiliares, dispersas y aisladas, cohabita con la persistencia de áreas agrícolas y forestales (o naturales). Al respecto "La Geografía se vale de términos híbridos, como el rururbano para procurar comprender y explicar, en este caso, la constitución y los procesos ocurridos en las áreas de expansión de las ciudades.

Esta interface o ecotono está compuesta por una cara interna o periurbano y otra externa o rururbano. Sin embargo, en sus orígenes las definiciones de ambos parecían aludir a lo mismo, empleándose uno u otro como sinónimo" (4).

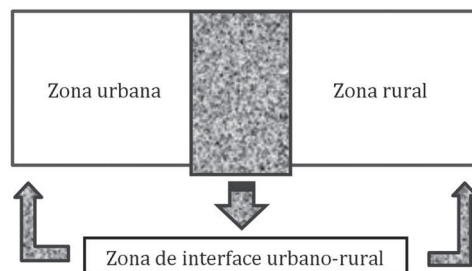
Periurbano y rururbano tienen elementos en común, como la mezcla de funciones y usos del suelo. Sin embargo, se distinguen en el nivel de presión de los usos urbanos sobre los usos de suelo agrícola. En el periurbano, la presión es muy fuerte, debido a la mayor cercanía a la ciudad, de donde provienen las fuerzas centrífugas. En tanto que en el rururbano la presión es menor, debido a una mayor distancia respecto de la ciudad y a una mayor disponibilidad de tierras. Mientras que el periurbano se conformó por el avance de la ciudad hacia su periferia, en el rururbano se dio una combinación de procesos, en distintas escalas temporales y espaciales.

Una connotación diferente tiene el concepto interface, frontera compartida, un enlace entre dos realidades. La Development Planning Unit of University College of London ha condensado tres formas en las que regularmente han identificado aproximaciones a la noción de interface: como periferia de la ciudad, la cual hace referencia a las áreas marginales en proceso de urbanización; como un sistema socioeconómico, es decir, sistemas sociales de pobladores con una condición dual entre lo rural y lo urbano; como la interacción de flujos rurales y urbanos, considerando las áreas periféricas de las ciudades donde se verifican con mayor intensidad vínculos rural-urbanos y son más intensos los cambios y conflictos sociales, ambientales y económicos (figura 1) (30).

La interface es entonces un espacio geográfico donde se manifiestan una serie de conflictos y donde se producen profundas

transformaciones, de carácter sistémico complejo, heterogéneo, delimitable, aunque de difícil inclusión en las zonificaciones de uso del suelo. Un campo relacional en proceso y en continua construcción; un espacio de transición de interacciones de usos del suelo que se caracteriza en esencia por la diversidad de ecosistemas, dinámicas de población y presencia de diversos actores con intereses privados, públicos, comunitarios, no necesariamente convergentes. Un espacio funcional para la ciudad en términos de conservación de la naturaleza, producción de agua y energía, ocio, recreación, seguridad alimentaria y sumidero de residuos.

Un espacio de oportunidades para la expansión de los estilos de vida urbanos y para la conservación de los estilos de vida rurales. Un espacio periférico a la ciudad como consecuencia de procesos de reubicación o relocalización industrial, ligado a la idea de marginalidad económica y social. Un espacio con variedad de ofertas y demandas, en términos de bienes y servicios de carácter ambiental, social y económico y receptor de nueva población debido a procesos migratorios campo-ciudad, provenientes de sectores populares o de población flotante con una condición dual entre lo rural y lo urbano (30).



Fuente: elaboración propia, 2016.

Source: processed, 2016.

Figura 1. Zona de interface urbano-rural.

Figure 1. Area urban-rural interface.

El valor del suelo

El suelo no es neutro, es útil y tiene un valor de uso y de cambio. Según Lefebvre (1973), el espacio juega un papel activo, instrumental y operacional en el conocimiento y la acción del modo de producción capitalista; sirve a la hegemonía, que hace uso de él en el establecimiento, las bases y la lógica del sistema (27). Es además un recurso económico, natural y escaso que tiene distinta valorización según la actividad que haga uso de él y presenta algunas características que contribuyen al aumento de su valor.

En el caso del suelo urbano, es un mercado imperfecto en la competencia, ya que los terrenos difieren entre sí por su forma, subsuelo y superficie, su localización y sus posibilidades constructivas. La oferta de terrenos es inflexible a corto o mediano plazo, mientras que la demanda es rígida en razón de la imperiosa necesidad de habitarlo. Es también un mercado especulativo y complementario del mercado de la construcción.

Entre los componentes del precio del suelo se destacan los gastos para urbanizar un terreno: provisión de agua, evacuación de afluentes servidos, electricidad, servicio de calles, etc., costos que varían además en función de la situación del lote, su facilidad de acceso, su relativa cercanía en relación con otros predios ya urbanizados, etc., lo que exacerba su valor de cambio en relación con el valor de uso (43). Es el que más plusvalías genera y el que aumenta su valor de cambio sobre su valor de uso por lo que cualquier otro aprovechamiento queda supeditado a la dinámica coyuntural del mercado inmobiliario (41).

Con respecto al suelo agrícola este tiene valor de uso y su precio se relaciona con el tamaño de la explotación, la infraestructura, la superficie irrigada, la clase de suelo,

la distancia del predio a la ciudad o ruta más cercana y la zona donde se localiza. Las condiciones de productividad y rentabilidad con las cuales la explotación agrícola compite en el mercado de suelo, dependen de estos componentes.

Con respecto a las relaciones competitivas que se establecen entre el uso del suelo urbano y rural, en la década de los '60 Ciriacy-Wantrup (1964) profesor del Departamento de Economía Agrícola y de los Recursos de la Universidad de Berkeley, realiza interesantes apreciaciones. Destaca que los espacios rurales han sido dejados de lado por la economía a favor del suelo urbano por considerar que el suelo es un recurso natural ilimitado que actúa de soporte a las actividades urbanas, cuyo uso resulta ser más competitivo (5).

Dada la naturaleza del suelo urbano y agrícola y ante el lema de la competitividad que impone la globalización, el suelo urbano tiene mayor capacidad para obtener más rentabilidad en el mercado y esto se debe a que su productividad es mayor que la del suelo agrícola, aunque no siempre la alta productividad se traduzca en mayor competitividad.

Frente a esta realidad y las características de un mercado de suelo que no es perfectamente competitivo, las administraciones públicas pueden asumir un papel protagonista con el objeto de corregir las imperfecciones y sesgos especulativos para sostener a la agricultura periurbana debido a que, tal como sostiene Ciriacy-Wantrup (1964), el suelo es un recurso limitado, por lo que aquellos con mayor capacidad agronómica deben ser conservados para uso agrícola, decisión que implica una reorientación de la expansión urbana y un costo económico y social que deber ser asumido como una prima de seguro ante una posible pérdida cuantificable económicamente.

El rol del mercado y el Estado en el mercado de suelo

De acuerdo con la concepción del liberalismo, los agentes privados son los que regulan el mercado a través del sistema de precios, asignando a cada cosa el valor que realmente tiene. Sin embargo, la lógica de la acumulación privada puede tener consecuencias sociales nefastas porque no contabiliza la destrucción de valores de uso ni el valor de algunos recursos, motivo por el cual el Estado debe intervenir debido a que su función es cuidar los intereses públicos y satisfacer las necesidades colectivas. Pero su actuación en el marco de la aceleración de los procesos de integración a la economía mundial, no es eficiente.

"La gestión sigue siendo verticalista, compartimentada y rígida, utiliza instrumentos que no responden a las exigencias actuales, además de actuar a destiempo y trabajar en la coyuntura sin tener en cuenta el mediano y largo plazo" (17).

Un instrumento técnico y legal utilizado para ordenar los usos del suelo ha sido la zonificación, la que ha pasado a ser solo una operación que se realiza sobre un plano al responder a una concepción rígida propia de una época cuando el Estado tenía mayor poder para controlar (18).

Con el propósito de intervenir en forma más eficiente en el territorio, el Ordenamiento Territorial plantea una nueva manera de concebir este instrumento, no ya como una delimitación de áreas según usos predominantes sino teniendo en cuenta la aptitud para el uso del suelo, su capacidad de carga, la coexistencia de usos compatibles, su complementación con instrumentos económicos que permitan promover determinadas actividades, conservar otras o regular usos del suelo incompatibles.

Con respecto a este tema, Ciriacy-Wantrup (1964) considera la existencia de tres niveles en el sistema de decisiones: el operativo (productor, organismos públicos,

empresarios, etc.), el institucional o normativo y el político, siendo este último el que puede reorientar los objetivos políticos en relación con la planificación y gestión. Aclara que es necesario un cambio de enfoque en la planificación tradicional, la que solo plantea el modelo de crecimiento urbano, el urban sprawl, siendo necesario un tipo de planificación que unifique la planificación urbana con la planificación de la agricultura, la silvicultura, el agua y el resto de recursos naturales (5).

Las afirmaciones de este autor fundamentan la necesidad del Ordenamiento Territorial como forma de planificación que tiene en cuenta la organización y uso del territorio como una unidad integral y como forma de gestión que contempla instrumentos que permiten corregir las imperfecciones y sesgos especulativos del mercado de suelo, tal como lo propone la Ley N°8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la provincia de Mendoza. Esta normativa contiene una serie de instrumentos espaciales, entre ellos la zonificación que asociada a instrumentos económicos tales, como la prestación de servicios ambientales, incentivos fiscales, impuestos inmobiliarios diferenciados, etc., pueden contribuir a la conservación de suelos agrícolas en la zona de interface urbano-rural del área metropolitana de Mendoza (29).

MATERIALES Y MÉTODO

Las consideraciones teóricas realizadas sobre la complejidad de las áreas de interfaz urbano-rural y el rol que cumplen el mercado y el Estado en las relaciones competitivas entre el uso del suelo urbano y rural, fundamentan la necesidad de utilizar el estudio de caso y el enfoque de los sistemas complejos para el abordaje de la interfaz urbano-rural de la zona metropolitana de Mendoza.

Se elige el estudio de caso por ser un diseño de fuerte orientación empírica y descriptiva que implican la captación holística de un caso según criterios teóricos seleccionados y la interpretación de las complejidades del mismo en su unicidad, en su particularidad, explicando cómo suceden los hechos y por qué, cuáles son las razones inmediatas y el contexto donde tienen lugar (28).

En primera instancia, se delimita la zona objeto de transformaciones producidas ante la expansión urbana hacia tierras agrícolas, mediante análisis espacial de imágenes satelitales del año 2010 y 2014 y el uso de un sistema de información geográfica (SIG). Las variables seleccionadas son: densidad de población por superficie de radio-fracción censal del año 2010 y delimitación del continuo urbano (zona construida).

Una vez delimitada la zona de estudio y teniendo en cuenta que "un sistema complejo adaptativo (...) es un sistema en el cual los procesos que determinan su funcionamiento son el resultado de la confluencia de múltiples factores que interactúan de tal manera que el sistema no es descomponible" (11).

Se buscan las causas que llevan a la desaparición de las explotaciones agrícolas, a través del análisis del proceso por el que transita la actividad agrícola en el período 2002-2008 y teniendo en cuenta los siguientes componentes del sistema productivo agrícola: tamaño y superficie de las explotaciones agrícolas, tipo de cultivos, forma de tenencia de la tierra, cantidad y el tamaño de las empresas rurales (7, 12, 13, 14, 15, 23, 24, 26, 37).

Es importante aclarar que se utilizan datos cuantitativos como complemento estadístico porque el fin último es la búsqueda de significación y no de

distribución de los datos porque tal como sostienen Neiman y Quaranta (2007), la validez externa (generalización estadística) no es posible en un estudio de caso, ni es un objetivo de este estilo de investigación. Es decir que este estudio de caso no se rige por la lógica estadística de representatividad de la muestra (34).

Los resultados obtenidos llevan a profundizar en el rol del mercado y el Estado en cuanto a las relaciones competitivas del suelo urbano y el agrícola.

Se analizan precios de mercado teniendo en cuenta, los siguientes criterios para el caso del suelo urbano: a) tipo de lote urbanizado y sin construcción en barrios tradicionales (son aquellos que fueron diseñados por el Estado a partir de operatorias de vivienda o por iniciativa privada conforme a lo que determina la Ley de Loteos), b) cerrados o semi-cerrados y privados y c) proximidad a rutas de acceso a la ciudad o al tejido urbano consolidado. Estos datos son obtenidos de artículos periodísticos, relevamientos de usos del suelo, como también de documentos sobre zonificación municipal vigentes y realización de entrevistas a inmobiliarias y talleres con técnicos municipales (36).

En el caso del precio o valor del suelo agrícola, se diferencian explotaciones según su localización en los oasis o en tierras no irrigadas; la disponibilidad del recurso agua (si poseen derecho de agua e infraestructura de riego) y el tipo de cultivo (perennes o anuales).

El rol de Estado se define en función de los instrumentos aplicados para regular los usos del suelo, tanto a nivel del gobierno central como el municipal, utilizando como fuente de información el diagnóstico realizado para desarrollar el ante-proyecto de ley de Ordenamiento Territorial para Mendoza entre los años 2006 y 2009.

El rigor científico con el que se trabaja el estudio de caso permite la aplicabilidad de la metodología o resultados a otros casos de similares características porque "si bien queda claro que no se pueden realizar inferencias generalizantes, los resultados alcanzados pueden ser transferidos a otros casos en un contexto similar" (31).

RESULTADOS

La metrópolis de Mendoza

El área metropolitana de Mendoza se localiza en el oasis norte, uno de los tres oasis que posee la provincia de Mendoza gracias al riego. Cabe aclarar que los oasis de Mendoza son oasis de riego creados por el hombre para hacer frente a las condiciones de extrema aridez del lugar. Estos representan el 3% del territorio de los cuales el 0,25% corresponde a las zonas urbanas donde habita el 79% de la población, concentrándose más del 50% en el área metropolitana en tan solo el 0,16% de la superficie.

El resto de la población (21%) se localiza en forma dispersa ya sea dentro de los oasis o en tierras no irrigadas de llanura o montaña, las que comprenden al 97% de la superficie (figura 2, pág. 163).

Es el aglomerado urbano más importante del oeste Argentino y ocupa un lugar estratégico en los circuitos comerciales del MERCOSUR con el mercado mundial, debido al flujo de mercaderías que circula desde el Atlántico hacia el Pacífico, lo que ha favorecido la llegada de la inversión directa extranjera y de capitales regionales y nacionales. Mientras que los otros centros urbanos de la provincia tienden a perder peso relativo en el concierto provincial, la población del área metropolitana sigue creciendo por lo que aumentan las condiciones

de vulnerabilidad y el deterioro de las condiciones de vida.

Este fenómeno de macrocefalia muestra una dinámica diferente a partir del Siglo XXI. Comienza un proceso de verticalización en la ciudad y expansión descontrolada hacia las zonas periféricas de los municipios que la rodean, preferentemente en Luján de Cuyo, Maipú, Las Heras y Guaymallén.

La población del microcentro migra y esto se debe en parte al cambio de usos del suelo, las residencias dan paso a comercios y la prestación de servicios, a lo que se suma la aparición de importantes hoteles de cuatro y cinco estrellas, hoteles boutique, edificios para oficinas y residencia y grandes centros comerciales. Se genera mayor demanda de espacios, fricciones y competencia desenfrenada por el uso del suelo, problemas de contaminación por ruidos, polución atmosférica, producción de mayor cantidad de basura y de desagües que afectan la calidad del agua superficial y subterránea.

Se incrementa el tiempo que implica el traslado desde los lugares de residencia a los del trabajo. Los medios de transporte adolecen de serias deficiencias por lo que el automóvil pasa a ser una necesidad ineludible, pero no todos tienen acceso a él, lo que contribuye a acentuar las desigualdades.

En consecuencia, los ingresos a la ciudad resultan muy dificultosos debido al incremento del parque automotor y la falta de planificación del transporte, las demoras son importantes y se generan nuevas externalidades negativas, entre ellas el aumento de la contaminación por combustión y ruido.

En la periferia, coexisten barrios cerrados de clase alta o media-alta con villas inestables y barrios populares, en zonas carentes de servicios, equipamientos e infraestructura.

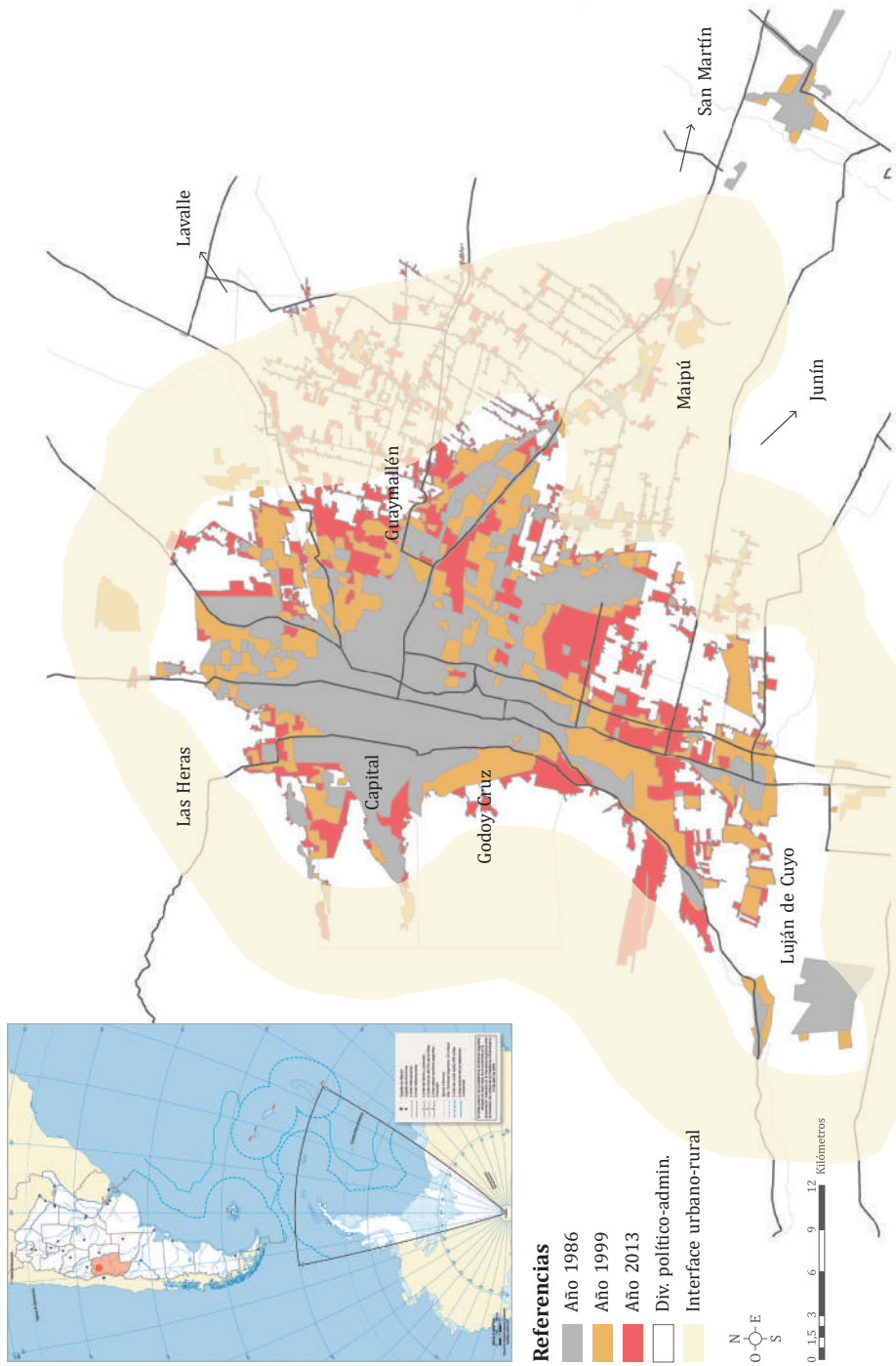


Figura 2. Interfaz urbano-rural, zona metropolitana de Mendoza, Argentina.
Figure 2. Urban-rural interface, metropolitan area of Mendoza, Argentina.

La marginalidad y la segregación social generan violencia y llevan a condiciones de inseguridad. Pero también la inseguridad es producto de habitar en un lugar donde aparecen procesos de degradación natural y riesgos para la población frente a amenazas naturales que pueden terminar en catástrofe. A esto se suma la pérdida de zonas muy fértiles y de alto valor agrícola con la consecuente pérdida de explotaciones agrícolas que amenaza su ecosistema (42).

Expansión urbana y desaparición de explotaciones agrícolas

El mercado inmobiliario orienta la expansión hacia la zona periurbana o interface urbano-rural, en algunos casos hacia el piedemonte y en otros hacia tierras agrícolas localizadas en el cinturón frutihortícola que abastece a la ciudad o en zonas productoras de uvas de alta calidad (figura 2, pág. 163).

El aumento poblacional se produce gracias a la reactivación de la inversión inmobiliaria producida a partir del año 2002, llegando a ocupar el área urbana 26.468 hectáreas en el año 2010, cifra que asciende a 28.574 en el año 2014, según datos del Instituto CIFO, FFyL, UNCuyo (2014).

Este fenómeno explica la disminución de más de 100 explotaciones agropecuarias (EAPs) en Luján de Cuyo y más de 300 en Maipú y cerca de 480 en Guaymallén en el período 2002-2008 (tabla 1).

En total en el período 2002-2008 se pierden en la zona de interface 1041 explotaciones, lo que representa el 35,76% del total provincial. Este proceso continúa y en el año 2010 se urbanizan 11.322 ha de parcelas con derecho a riego (lo que equivaldría a 3.774 EAPs de 3 ha) principalmente en suelos aptos de clase 1 a 3 (muy buenos) según datos del Gobierno de Mendoza (2014). En los

últimos años, los mayores avances de la urbanización, de acuerdo con datos del Departamento General de Irrigación (2015) (38), se producen nuevamente en Luján de Cuyo (2889 ha), Guaymallén (1817 ha), Maipú (1459 ha) y también en Las Heras (1362 ha) mientras que en el resto de los departamentos el crecimiento solo ha sido de menos de 500 ha, excepto en San Martín con 1326 ha, ubicado en la zona Este.

Según el estudio realizado por María Eugenia Van den Bosch en el año 2016, en los distritos de Luján de Cuyo al norte del río Mendoza: Russell, Luzuriaga, Lunlunta, Gutiérrez y Cruz de Piedra en Maipú y todos los distritos bajo riego de Las Heras excepto Uspallata, y de acuerdo con datos de los Censos Nacionales Agropecuarios (CNA) de 1988, 2002 y 2008 (22, 23, 24), se perdieron el 55% de las explotaciones, es decir que solo conservan el 45% de las unidades productivas y el 75% de la superficie.

Tabla 1. Explotaciones Agropecuarias (EAPs) menores a 5 ha, años 2002-2008.

Table 1. Agricultural farms less than 5 ha, years 2002-2008.

Departamento	2002	2008	Variación absoluta
Capital	1	0	-1
Godoy Cruz	0	1	1
Guaymallén	1.213	734	-479
Las Heras	254	157	-97
Luján de Cuyo	387	240	-147
Maipú	2.005	1.688	-317
Total	11.600	8.689	-2.911

Fuente: Instituto CIFO, FFyL, UNCuyo sobre la base de los datos del Censo Nacional Agropecuario, 2002 y datos provisionarios del Censo Nacional Agropecuario-2008 (23, 24).

Source: Institute CIFO, FFyL, UNCuyo based on data from the National Agricultural Census, 2002 and provisional data from the National Agricultural Census 2008 (23, 24).

Fenómeno que se explica fundamentalmente por la presión urbana, lo que le confiere al sector una dinámica muy regresiva y anticíclica en ocupación. Este retroceso afecta en forma muy aguda a explotaciones muy pequeñas y pequeñas, las que representan el 59% de las explotaciones y ocupan el 11% de la superficie, siendo las chacras del sistema hortícola las que más han reducido su presencia tanto en frecuencia como en extensión (7).

La mayor pérdida absoluta de EAP se observa en las propiedades capitalizadas con mano de obra no familiar remunerada. De esta modalidad persiste solamente un 16% de las presentes 20 años atrás. Las unidades productivas de mayores dimensiones se ubican en Vistalba, Las Compuertas, Lunlunta y Russell, distritos más alejados del AMM, frecuentemente sedes de importantes firmas que consignan su superficie en el mismo pero que en realidad se localizan en otra zona (40).

Valor del suelo urbano y suelo agrícola

El suelo tiene distinta valorización según se trate de suelo urbano o agrícola. Con respecto al suelo urbano se consultan precios del m² de suelo urbano en distintos departamentos y distritos del área de interface. La búsqueda se realiza por internet cotejando valores de distintas inmobiliarias, según tipo de lote y proximidad a rutas de acceso. De esta manera se comprueba que no existen variaciones en el precio según el tipo de barrio, por el contrario, en algunos lotes ubicados en barrios tradicionales se encontraron valores superiores a lotes en barrios cerrados o semi-cerrados o privados. Las diferencias no son significativas (6, 9, 20, 21, 32, 33, 35, 39).

Los mayores valores aparecen en Luján de Cuyo, siguiéndole en orden de importancia Maipú y Guaymallén, lugares hacia donde el avance de la urbanización ha sido mayor, mientras que los menores valores corresponden a Las Heras, municipio ubicado en la zona norte del área metropolitana. También se observan variaciones por distritos porque los mayores precios aparecen en aquellos lugares próximos al tejido urbano consolidado, tal es el caso por ejemplo de Mayor Drumond en Luján de Cuyo y el Challao en Las Heras o en aquellos próximos a rutas de acceso a la ciudad como Km11 en Guaymallén, el distrito de Ciudad en Maipú o Chacras de Coria en Luján de Cuyo (tabla 2).

Tabla 2. Valores del suelo urbano y suelo agrícola por distrito, años 2015-2016.

Table 2. Urban land and agricultural land values by district, years 2015-2016.

Departamentos y distritos	Suelo urbanizado 1 m ² -2016 u\$s	Suelo agrícola 1ha- 2015/2016 u\$s
Maipú		15.000-40.000
Fray L. Beltrán	43	
San Roque	45	
Ciudad	60	
Luján de Cuyo		15.000-40.000
Perdriel	57	
Chacras de Coria	79	
Mayor Drumond	60	
Guaymallén		16.000-10.000
Km 11	66	
La Primavera	33	
Corralitos	40	
Las Heras		10.000-8.000
El Challao	63	
El Algarrobal	26	
El Borbollón	45	

Fuente / Source: (32).

Con respecto al valor del suelo agrícola, los valores varían considerablemente según los criterios que se tengan en cuenta.

De acuerdo con datos provistos por inmobiliarias de Mendoza, en el año 2013 una hectárea de tierra explotada en Tupungato, (municipio ubicado en el oasis centro, Valle de Uco), en ese momento la de mayor valor en el mercado debido a la expansión de los viñedos en tierras no irrigadas pero con factibilidad de explotación del agua subterránea y donde crece la compra de tierras de la mano de la inversión directa extranjera, llegaba a u\$s 65.000 por ha. Mientras que en zona no irrigada dedicada a la ganadería era de u\$s 500 y en tierra inculca sin riego de u\$s 30 la hectárea (6, 9, 20, 21, 32, 33, 35, 39).

En el caso de la zona de interfaz del área metropolitana ubicada en zona de oasis y con derecho a riego, el valor del suelo agrícola no solo varía según el tipo de cultivo sino de acuerdo con el tamaño de la explotación, su productividad y rentabilidad.

En zonas como Maipú y Luján las cuales se destacan por su aptitud para cultivos de viñedos, en la década pasada el crecimiento urbano hacia la zona norte de Luján, especialmente Chacras de Coria y Vistalba, generó la pérdida de 700 hectáreas de viñedos y tierra fértil para el cultivo, mientras que en otros lugares de Maipú y

Guaymallén, especialmente en los distritos de Corralitos y La Primavera, el cinturón verde perdió entre el año 2004 y 2014 casi el 10% de su superficie por el avance de la urbanización. Se trata de productores minifundistas, el 68% de las EAPs son menores a 5 hectáreas, porcentaje que llega al 84% si se consideran las EAPs de hasta 10 hectáreas, con alta dependencia de mano de obra familiar, descapitalizados y con maquinarias obsoletas. Más del 40% tienen problemas de tenencia de tierra por lo que pagan altos costos de arrendamiento o cultivan mediante régimen de mediería y aparcería (16) (tabla 3).

"Las unidades pequeñas son el resultado de un proceso histórico de fraccionamiento sucesorio y puede interpretarse su antigüedad, en función de relaciones de proximidad al área urbana de acuerdo con el patrón de crecimiento del oasis y son asimismo, los terrenos más demandados por el crecimiento urbano, lo cual genera un incremento del valor de los terrenos. Esto significa en términos económicos un aumento de los costos de producción por el costo de oportunidad de la tierra y si bien, los mismos no se registran financieramente, juegan un papel determinante en las decisiones productivas de los actores.

Tabla 3. Valor de la tierra en Mendoza, año 2014.

Table 3. Value of land in Mendoza, year 2014.

Localidades	Tupungato = 100	Tierra Inculca U\$S x ha	Tierra Explotada U\$S x ha
Tupungato	100	40.000	65.000
Maipú / Agrelo	80	32.000	52.000
Luján / Perdriel	75	30.000	48.000
Alta montaña/arroyo	1.5	600	n/c
Ganadería extensiva	1.3	n/c	500
Zona no irrigada	0.075	30	n/c

Fuente: Gobierno de Mendoza, Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública - Préstamo CAF 7353, 2014.

Source: Government of Mendoza, Institutional Strengthening Program of the Secretariat of Planning Territorial Public Investment - Loan CAF 7353, 2014.

Este fenómeno se agudiza en las unidades con menor inversión productiva y de fácil relocalización como son las chacras hortícolas, que fueron las que más perdieron ocupación territorial. La baja escala, frecuentemente por debajo de la unidad económica, reduce las expectativas y por lo tanto inversiones" (40).

Instrumentos de regulación para conservar suelo agrícola

De acuerdo con los estudios realizados para elaborar el ante-proyecto de ley de Ordenamiento Territorial entre el año 2006 y 2009 en Mendoza, los instrumentos normativos para regular los usos del suelo son de competencia municipal y deben ser aprobados por ordenanza.

Cada municipio determina su límite urbano y los criterios de clasificación y zonificación de usos del suelo, lo que genera en el área metropolitana conflictos e incompatibilidades a nivel interjurisdiccional al no existir una delimitación uniforme de la zona de interface urbano-rural, como tampoco criterios comunes acerca de la denominación de las áreas de expansión urbana (la mayoría las denominan zonas complementarias o de reserva) dada la multiplicidad de funciones de la zona de interfaz y la especificidad de usos del suelo rural, especialmente el agrícola.

Es importante mencionar que la Administración Tributaria Mendoza (ATM), es el órgano del gobierno provincial que calcula el avalúo fiscal, ponderación atribuida a la utilidad de un inmueble como bien económico, pero la clasificación y delimitación que utiliza, no coincide con las zonificaciones municipales.

Tampoco existe una relación directa entre el avalúo fiscal y el valor del inmueble en el mercado, lo que influye en la competencia inequitativa de los usos del suelo. El avalúo fiscal es la tasación no comercial

que el fisco realiza sobre un predio o bien raíz, con el fin de valorizarlos y aplicarles una contribución o impuesto territorial. Generalmente el avalúo fiscal es inferior al avalúo comercial. El objeto del avalúo es el inmueble, para ATM, es el terreno más las mejoras, lo que implica considerar además de la superficie de la parcela y superficie cubiertas, la categorización del inmueble (según características constructivas), los usos del suelo y en zonas rurales los derechos de riego.

En función del planteo que Ciriacy-Wantrup (1964) hace con respecto a los niveles de decisión para conseguir la conservación del suelo agrícola, se trabaja con el segundo nivel, el institucional normativo y específicamente en la Ley N° 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la provincia de Mendoza, por ser la que puede provocar un cambio en los objetivos políticos al considerar de una manera integral la planificación urbana y rural.

Esta Ley prevé la elaboración de planes de Ordenamiento Territorial jerarquizados según competencias delegadas en la constitución provincial y la incorporación de nuevos criterios de zonificación de usos del suelo asociados con instrumentos económicos que pueden utilizarse para frenar el crecimiento urbano en tierras agrícolas.

El propósito es promover, conservar o desalentar actividades en el territorio según criterios de equidad y sostenibilidad. Sobre la base de esta normativa se elabora en el año 2014 una propuesta de Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (36), la que incluye criterios generales y uniformes para todos los municipios en lo concerniente a la zonificación de usos del suelo especialmente en las áreas de interfaz, tales como: la multifuncionalidad, es decir la presencia de espacios con vocación rural, industrial

o de servicios especiales que por sus dimensiones no pueden estar dentro de la unidad urbana; la diversidad ya que pueden convivir áreas residenciales con otros usos compatibles siempre y cuando no generen conflictos ambientales; el tamaño de las parcelas, las que no pueden ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva en áreas rurales. Estos criterios se complementan con instrumentos económicos como son la adecuación del impuesto inmobiliario al valor del suelo vigente, sea urbano o rural y el reconocimiento de la prestación de servicios ambientales de las explotaciones agrícolas (19).

La adecuación del impuesto inmobiliario, al valor del suelo vigente, exige mecanismos periódicos de actualización y del estado de mejoras edilicias para que refleje el valor referencial de mercado. Si bien la alícuota es determinada anualmente mediante la Ley Impositiva, se plantea la necesidad de incluir criterios vinculados con la zonificación de usos del suelo para el cálculo del valor del suelo y especialmente considerar el valor del suelo agrícola.

Con respecto a la determinación de la Unidad Económica Mínima (UEM), la Ley N° 8051, en su artículo 21 establece la "reglamentación y elaboración de las normas referidas a la implementación de la Unidad Económica -UE- de acuerdo con las previsiones de los artículos Nos. 2326 y 3475 del Código Civil" para fundamentar la importancia de su conservación. Si bien su estimación resulta compleja, su determinación es fundamental para la preservación de explotaciones agrícolas menores a 5 ha. La estimación de la Unidad Económica Mínima (UEM) es difícil debido a las condiciones de fragilidad ambiental que caracterizan al territorio de la provincia, la diversidad de actividades

productivas que en ella se desarrollan, la concentración de las actividades productivas y económicas en los oasis, la existencia de explotaciones agrarias trabajadas en forma mixta y los precios de la producción que varían notablemente en tiempo y espacio (25).

En relación con la compensación por servicios ambientales se considera la necesidad de cuantificar el coste de la pérdida de suelo agrícola, tal como Ciriacy-Wantrup (1964) propone para los recursos naturales. Esta compensación o subsidio a las explotaciones agrícolas en zonas de interfaz urbano-rural ayudaría a evitar el fraccionamiento en unidades menores y a conservar el uso agrícola, dado que su sustentabilidad se apoya en la necesidad de preservar la soberanía alimentaria de los habitantes de la ciudad y mantener una agricultura de cercanías que contribuya a acortar las distancias entre los habitantes del campo y la ciudad (5).

CONCLUSIONES

La zona de interfaz del área metropolitana de Mendoza es un caso de estudio sobre los problemas que plantea una expansión urbana sin control hacia tierras fértiles agrícolas, un ejemplo de los espacios que circundan las ciudades, los que han sido objeto de profundas transformaciones territoriales y conflictos que plantea la fuerte presión especulativa inmobiliaria.

Se trata de un espacio geográfico sistémico complejo, heterogéneo; de transición e interacciones de usos del suelo, dinámico y diverso. Estas características se expresan también en el comportamiento del mercado de suelo, recurso económico, natural y escaso que adquiere distinta valorización según la actividad que haga uso de él.

Es por este motivo que se centra la atención en las relaciones del mercado y el Estado en cuanto a la valorización del suelo y las diferenciaciones que surgen entre el uso del suelo urbano y el rural, por ser el suelo urbano más competitivo y generador de más plusvalía, lo que aumenta el valor de cambio sobre el valor de uso, mientras que el suelo agrícola es menos competitivo porque sus condiciones de productividad y rentabilidad inciden en el valor de uso. Esta realidad plantea la necesidad de intervención por parte del Estado para corregir las distorsiones que se generan.

Se analiza el estudio de caso como un sistema complejo donde se producen transformaciones territoriales debido al avance de la urbanización sobre suelo rural. Se aborda el sistema productivo de las pequeñas explotaciones que desaparecen, los valores del mercado de suelo que demuestran que las relaciones competitivas entre lo urbano y rural no son equitativas y se plantea la necesidad de aplicación de instrumentos de regulación ante la desigual competencia en el mercado.

Se trata de explotaciones de menos de 5 ha que pierden productividad y rentabilidad, motivo por el cual son abandonadas y posteriormente urbanizadas, pérdida en la que influyen distintos factores vinculados con las características que presenta cada lugar, los usos del suelo que practican, la existencia o no de derecho a riego e infraestructuras, como también las normativas que regulan el uso del suelo y las instituciones involucradas en la gestión del territorio. Por el contrario, las variaciones en el precio del suelo urbano se producen según las zonas donde estos se ubican, apareciendo los mayores precios en aquellos lugares próximos al tejido urbano consolidado de la zona sur y suroeste de la interfaz. Es decir, mientras aumenta el valor inmobiliario del

suelo debido a su cercanía a la ciudad o a vías de acceso rápido, disminuye la renta agrícola provocada por el predominio de explotaciones menores a 5 ha, con las características mencionadas, perdiéndose suelo con capacidad agronómica a favor del avance de la urbanización.

De esta manera se comprueba la hipótesis que guía la investigación, ya que la desaparición de explotaciones agrícolas en la zona de interfaz se explica porque los instrumentos normativos aplicados no han logrado frenar el avance urbano, al no intervenir en el mercado del suelo.

Por ser el suelo un mercado competitivo imperfecto se hace visible la relación conflictiva entre lo público y lo privado ante un Estado que no logra regular los usos del suelo. No existen criterios uniformes en la aplicación de la zonificación municipal, la forma de realizar el cálculo del avalúo fiscal debería ser revisada, se carece de instrumentos de regulación específicos para la zona de interfaz urbano-rural y de reglamentación de los espacios rurales.

Esta situación contribuye a que el inversor inmobiliario busque nuevos lugares para residencia, fuera del área urbana consolidada, de bajo precio, debido a que el valor del suelo rural es menor por la baja rentabilidad y productividad de la explotación agrícola, pero de fácil acceso a la ciudad a través de autopistas y corredores.

Frente a esta realidad, la zona de interfaz del área metropolitana de Mendoza plantea la necesidad de cambiar los objetivos políticos centrando la atención en el Ordenamiento Territorial para abordar la planificación de una manera integral en todo el territorio y no solo en el espacio urbano, utilizando instrumentos aggiornados para que efectivamente se logre frenar la expansión urbana, regular los usos del suelo y conservar suelo agrícola.

La Ley N° 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la provincia de Mendoza contiene este tipo de medidas a incorporar en los planes de Ordenamiento Territorial, según competencias delegadas en la Constitución provincial, como también nuevos criterios de zonificación de usos del suelo asociados a instrumentos económicos para frenar el crecimiento urbano en tierras agrícolas tales como: el ajuste del cálculo del avalúo fiscal, la determinación de la Unidad Económica Mínima (UEM) y la compensación por servicios ambientales o subsidio, instrumentos que permitirían evitar el fraccionamiento predial y preservar explotaciones agrícolas menores a 5 ha.

Si bien los resultados obtenidos no se pueden generalizar, por tratarse de un estudio de caso, permiten comprobar la aplicabilidad de la metodología a otros casos de similares características y brindan nuevos aportes a la problemática planteada. La dinámica y complejidad de una zona de interfaz urbano-rural no puede dejarse librada a las reglas del mercado de suelo. Se necesita la presencia del Estado para regular el mercado del suelo urbano y conservar suelo agrícola y para ello el Ordenamiento Territorial es la forma de planificación y gestión más adecuada para disminuir las desigualdades, evitar conflictos, mantener las condiciones de sostenibilidad urbana y rural y mejorar las condiciones de vida de quienes habitan en interfaz urbano-rural.

BIBLIOGRAFÍA

1. Barsky, A. 2005. La agricultura de "cercañas" a la ciudad y los ciclos del territorio periurbano. Reflexiones sobre el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires, en Svetlitz de Nemirovsky, A. (coordinadora). Globalización y agricultura periurbana en la Argentina. Escenarios, recorridos y problemas. Ciudad Autónoma de Buenos Aires. FLACSO. cap.1.
2. Bauer, G.; Roux, J. M. 1976. La rurbanisation ou la ville éparpillée. Éditions du Seuil.
3. Benko, G. 1999. La Ciencia regional. Universidad Nacional del Sur. Colección Sociedad y Territorio. Bahía Blanca. 147-159.
4. Cardoso, M.; Fritschy, B. 2012. Revisión de la definición del espacio rururbano y sus criterios de delimitación. Contribuciones Científicas GÆA. 24: 32-37. Disponible en: <http://www.gaea.org.ar/contribuciones>.
5. Ciriacy-Wantrup, S. 1964. The new competition for land and some implications for public policy, en *Natural Resources Journal*. Traducción al castellano de María Isabel Núñez Vera: La nueva competencia por el suelo y algunas implicaciones para la política pública, en Aguilera Klink, Federico (ed.), 1995. Economía de los recursos naturales: un enfoque institucional. Madrid. Fundación Argentaria. Colección Economía y Naturaleza. 4(2): 85-101.
6. Cocucci Inmobiliaria. Disponible en: <https://www.inmoclick.com.ar/17-cocucci-inmobiliaria/inmuebles?page=1>.
7. Durán, A.; Paris, M.; Maitre, M. I. Marino, F. 2016. Diagnóstico ambiental en la zona del cinturón hortícola de la ciudad de Santa Fe. *Revista de la Facultad de Ciencias Agrarias*. Universidad Nacional de Cuyo. Mendoza. Argentina. 48(1): 129-143.
8. Fondo para la Investigación Científica y Tecnológica (FONCYT). 2010-2014. SECYT. Gobierno de Mendoza. Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno de la provincia de Mendoza. UNCuyo. CCT-Mendoza. CONICET. Proyecto Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable para Mendoza. Proyecto de Investigación y Desarrollo (PID 08/09).
9. Franci Inmobiliaria. Disponible en: <http://www.franchiweb.com.ar/>
10. García Ramón, M. D.; Tulla Pujol, A. F.; Valdovinos Perdices, N. 1995. Geografía Rural. Síntesis. Colección Espacios y Sociedades. N°10. Madrid.

11. García, R. 2006. *Sistemas Complejos. Teoría, metodología y fundamentación epistemológica de la investigación interdisciplinaria*. Barcelona. GEDISA. p. 182.
12. Gobierno de Mendoza. Instituto de Desarrollo Rural (IDR). *Censo Frutícola Provincial 2010*. Mendoza.
13. Gobierno de Mendoza. Instituto de Desarrollo Rural (IDR). *Estimación de la superficie cultivada con hortalizas en Mendoza. 2011-2012*. Mendoza.
14. Gobierno de Mendoza. Ministerio de Agroindustrias y Tecnología. 2010. *Resolución N° 21/2010 de la Secretaría de la Pequeña y Mediana Empresa y Desarrollo Regional (SePyME)*.
15. Gobierno de Mendoza. Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas (DEIE). *Anuario Estadístico 2014*.
16. Gobierno de Mendoza. Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable y Agencia Provincial de Ordenamiento Territorial. 2014. *Directrices para el Ordenamiento Territorial de las Áreas Rurales de Mendoza. Programa de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública*. p. 287-292.
17. Gudiño, M. E. 2009. *Instrumentos para la gestión del territorio. Ley de Ordenamiento Territorial y Sistemas de Información Geográfica*, en Boris Gastón Díaz y Pablo Calviño. 1a ed., *II Jornadas Regionales de Información Geográfica y Ordenamiento Territorial*. Ministerio General de Gobierno de Santa Cruz. Argentina. SIT Santa Cruz. p. 24.
18. Gudiño, M. E. 2010. *Del urbanismo reglamentario a las nuevas concepciones de ordenamiento territorial*. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona. vol. XIV, n° 331 (25). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-25.htm>.
19. Gudiño, M. E.; Marre M.; Abraham, E.; Pizzi, D. 2017. *Ordenar el territorio. Un desafío para Mendoza*. Universidad Nacional de Cuyo. EDIUNC [Colección Territorio]. p. 263-266.
20. Inmobiliaria De Lucía. Disponible en: <https://www.inmobiliariadelucia.com.ar/>
21. Inmoclick Inmobiliarias Mendoza. Disponible en: <https://www.inmoclick.com.ar/inmuebles/venta/bodegas-y-fincas/mendoza>.
22. Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INDEC). 1998. *Censo Nacional Agropecuario (CNA)*. Disponible en: <https://www.indec.gob.ar/>.
23. Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INDEC). 2002. *Censo Nacional Agropecuario (CNA)*. Disponible en: <https://www.indec.gob.ar/>.
24. Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INDEC). 2008. *Censo Nacional Agropecuario (CNA)*. Disponible en: <https://www.indec.gob.ar/>.
25. Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA). 2014. *Aportes de INTA al Plan Provincial de Ordenamiento Territorial. Informe presentado en el proceso de Consulta Pública del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial*.
26. Instituto Nacional de Vitivinicultura (INV). *Registro nacional de viñedos 2010-2011*. Mendoza. Disponible en <http://www.inv.gov.ar/principal.php?ind=1>
27. Lefebvre, H. 1973. *El derecho a la ciudad*. Barcelona. España. Ediciones Península. p. 11.
28. Lentini, M. 2010. *El estudio de caso/s como estrategia de enseñanza-aprendizaje y de investigación: su potencialidad para abordar la complejidad desde perspectivas interdisciplinarias*. Red Latinoamericana de Cátedras Universitarias de Vivienda. XV Encuentro de la Red ULACAV. Resistencia. Chaco. p. 10.
29. Ley N° 8051/09 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la provincia de Mendoza. Portal del Derecho Ambiental. ECOLEX. Disponible en: <https://www.ecolex.org/es/details/legislation/ley-no-8051-ordenamiento-territorial-de-la-provincia-de-mendoza-lex-faoc-123241/>.
30. López Pérez, J. F.; Delgado Gómez, D. L.; Vinasco Torres, L. 2005. *La interface urbano rural como territorio y espacio para la sostenibilidad ambiental*. *Revista Ingenierías*. Universidad de Medellín. 4(7): 29-41.
31. Mendizábal, N. 2007. *Los componentes del diseño flexible en investigación cualitativa*, en Vasilachis de Gialdino, Irene (coord.), *Estrategias de Investigación Cualitativa*. Buenos Aires. GEDISA. p. 95.

32. Mendoza Post. Cuánto vale la hectárea de viña en Mendoza. Disponible en: <https://www.mendoza-post.com/nota/17264/>
33. Mercado Libre. Disponible en: <https://inmuebles.mercadolibre.com.ar/campos/venta/mendoza/fincas-mendoza>.
34. Neiman, G.; Quaranta, G. 2007. Los estudios de casos en la investigación sociológica, en Vasilachis de Gialdino, Irene (coord.). Estrategias de Investigación Cualitativa. Buenos Aires. GEDISA. p. 213-238.
35. Páginas amarillas. Disponible en: <https://www.paginasamarillas.com.ar/b/inmobiliarias/lujan-de-cuyo/>; <https://www.paginasamarillas.com.ar/b/inmobiliarias/maipu-mendoza/>.
36. Plan Provincial de Ordenamiento Territorial (PPOT) de la Provincia de Mendoza, Argentina. 2014. Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Filosofía y Letras, Instituto de Cartografía, Investigaciones y Formación para el Ordenamiento Territorial (CIFOT), Agencia Nacional De Promoción Científica y Tecnológica (ANPCYT), Centro Científico y Tecnológico (CCT) Mendoza, CONICET. Disponible en: <https://www.legislaturamendoza.gov.ar/pdf/0000065017-2017-04-26-10-08-41.pdf>
37. Universidad Nacional de Cuyo. 2011. Facultad de Ciencias Económicas. Centro de Investigaciones Económicas. Producto Geográfico Bruto de la Provincia de Mendoza 2010-2011. Mendoza.
38. Usah, Z. 2015. Límite al avance urbano hacia el campo. Diario Los Andes. Sección Sociedad.
39. Valerga Inmobiliaria. Disponible en: <http://www.inmovalerga.com.ar/>
40. Van den Bosch, M. E. 2017. Dinámica intercensal de la estructura agraria del territorio oasis norte de Mendoza. Mendoza. Ediciones INTA 2016. p. 41.
41. Verdaguer Viana-Cárdenas, C. 2010. La agricultura periurbana como factor de sostenibilidad urbano-territorial. Conclusiones preliminares del estudio de casos desde la perspectiva del planeamiento urbanístico. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/eacc/a-conclucasos.html>.
42. Vich, A. I. J.; Gudiño, M. E. 2010. Amenazas naturales y antrópicas en el piedemonte de la precordillera de San Juan y Mendoza. Propuestas para su mitigación y control. Universidad Nacional de San Juan. Fundación Universidad de San Juan. REUN. Zeta Editores. p. 220.
43. Vigliocco, M. A. 2011. Elementos de economía urbana. Argentina. Universidad de La Plata. Disponible en: <http://blogs.unlp.edu.ar/planeamientofau/files/2013/05/Ficha-3-Elementos-de-Economia-Urbana.pdf>.
44. Zazo Moratalla, A. 2010. La competencia por el suelo en el sistema de decisiones de Ciriacy-Wantrup. Boletín CF+S. N° 46. p. 60. Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n46/aazaz.html>. Consulta: 26 de agosto de 2017.