

Anti-Coase: planificación omnisciente del uso del suelo



En su célebre trabajo *The problem of social cost*, Ronald Coase plantea la forma en que individuos pueden negociar entre sí soluciones eficientes aún cuando existan “derrames” (o en términos técnicos “externalidades”) de las acciones de un individuo sobre otros. La visión de Coase permite imaginar un “orden espontáneo” eficiente. Esta eficiencia se logra en ausencia de coerción central por parte del Estado -de hecho esta coerción puede muy bien empeorar más que mejorar los resultados obtenidos-. Las ideas de Coase han tenido impacto en aspectos tan diversos como economía ambiental, doctrina legal, organización industrial y regulación económica. Por sus trabajos, Coase obtuvo en 1991 el Premio Nobel en Economía.

Mar del Plata (Argentina) y Brest (Francia)

Google Earth permite analizar en forma rápida patrones de uso del suelo en cualquier lugar del planeta. Veamos por ejemplo la subdivisión territorial existente en los alrededores de Mar del Plata, provincia de Buenos Aires (Figura 1). De la imagen surge lo siguiente: por un lado, las subdivisiones tanto en la zona urbana como en la periferia “rural” son en extremo “lineales”. Pero además, se observa una nítida separación del área edificada de aquella que está sin edificar. No hay una transición gradual entre la zona con alta densidad de población, y la netamente rural carente de construcciones. En contraste con lo anterior, miremos lo que ocurre en otra ciudad marítima, en este caso Brest, en la Bretaña francesa (Figura 2). Vemos aquí límites irregulares entre parcelas, el muy distinto tamaño de estas, y el gradiente más suave entre lo “urbano” y lo “rural”.

Viajar por auto en la provincia de Buenos Aires y la campiña francesa (o de otros países europeos) sirve para reafirmar lo que sugerimos anteriormente. En Buenos Aires existen pueblos de diverso tamaño, sin embargo los límites entre “el pueblo” y los alrededores son bien marcados, con un uso de suelo que refleja más la “mano de un planificador” que el orden espontáneo de los pobladores. Por otro lado, son poco habituales en Buenos Aires las “aldeas”, tan frecuentes en Europa. Estas aldeas muchas veces incluyen sólo 10 o 20 casas, y están esparcidas sin orden alguno a lo ancho del territorio en Italia, Francia, Gran Bretaña y otros países del continente.

Los patrones de uso del suelo europeos tienen siglos de antigüedad, mientras que los nues-

tros son recientes, lo que explica parte de las diferencias. Sin embargo si se observa el uso de suelos en muchas zonas de los EE.UU. se detecta una subdivisión territorial más marcada que en Argentina, y en muchos casos la existencia de aldeas (“villages”) de pocas casas, cosa que en el caso de la provincia de Buenos Aires (al menos) es mucho menos frecuente.

Diferencias como las mencionadas obedecen a un conjunto de factores. Para el caso de Argentina, la política económica anti-agro que existe desde hace al menos seis décadas ha alentado la migración desde las zonas rurales a las urbanas. A esto se une la carencia de infraestructura en zonas rurales (electricidad, caminos, escuelas y aún en la actualidad telefonía). Las posibilidades de acceder a educación superior y actividades culturales han sido muy escasas en el interior de nuestro país.

Funcionarios omniscientes

Pero existen razones adicionales que explican el escaso avance de población hacia zonas rurales. Al respecto, en 1977, durante el gobierno de facto se dicta el Decreto Ley 8912. Esta normativa restringe de manera importante las posibilidades de transacciones entre oferentes y demandantes de tierra. Concretamente, resulta en extremo difícil que un propietario de una parcela de campo pueda subdividirla en fracciones residenciales, aún cuando estas tengan un tamaño relativamente grande (por ejemplo de 1 a 10 hectáreas). En efecto, la ley mencionada introduce el concepto de “Unidad Económica”, definida esta como el tamaño mínimo que debe tener una unidad para que esta sea “rentable”. El concepto

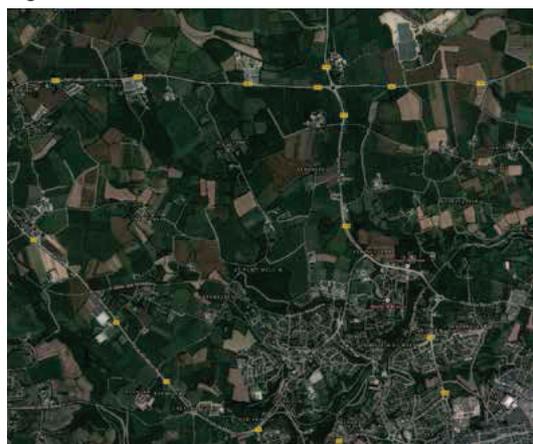
Por **Marcos Gallacher**, profesor de Organización Empresarial, UCEMA.

Figura 1: Alrededores de Mar del Plata (Bs. As., Argentina).



Fuente: Google Earth.

Figura 2: Alrededores de Brest (Bretaña, Francia).



Fuente: Google Earth.