



Raúl **FERNÁNDEZ WAGNER***

*: Universidad Nacional de Gral. Sarmiento / Instituto del Conurbano / Área de Urbanismo.
E-mail: rwagner@ungs.edu.ar

PRESENTADO: 24.10.18

ACEPTADO: 24.11.18

BUENOS AIRES. LA CONSTRUCCIÓN DE LA INJUSTICIA ESPACIAL

37

Resumen

El presente trabajo intenta abordar una cuestión que es propia de la urbanización capitalista en este tiempo: el avance de la desigualdad socio-espacial. Para ello, en este escrito se realiza el análisis de un largo periodo que abarca más de cuarenta años del desarrollo urbano, de una de las grandes regiones urbanas de América Latina, en este caso, la Región Metropolitana de Buenos Aires, cuya población ya comprende más de 15 millones de habitantes.

Con ese objetivo este trabajo aborda centralmente la dimensión residencial tomando elementos de investigación y captura de datos de diversas fuentes secundarias, con el propósito de organizar una reflexión que, a modo de ensayo, nos permita identificar los procesos constitutivos de un orden urbano donde se producen tensiones que confluyen en un avance y el sostenimiento de la desigualdad socio-espacial y, en consecuencia un constante progreso de la pobreza urbana en la región metropolitana.

Palabras Clave: Elites, capital concentrado, financiarización, ilegalidad, Pobreza Urbana.

Summary

The present work tries to approach a question that is proper of the capitalist urbanization in this time: the advance of the socio-spatial inequality. To this end, this paper analyzes a long period spanning over forty years of urban development, of one of the largest urban regions of Latin America, in this case, the Metropolitan Región of Buenos Aires, whose population already includes more than 15 million inhabitants. With this objective, this work focuses on the residential dimension by taking elements of research and data capture from various secondary sources, with the purpose of organizing a reflection that, as a rehearsal, allows us to identify the constitutive processes of an urban order where they occur tensions that converge in an advance and the sustaining of socio-spatial inequality in the metropolitan region

Key words: elites, illegal urbanization, urban poverty, finance spread.

INTRODUCCIÓN

Existe un importante caudal de trabajos que abordan las características de los procesos de urbanización de las grandes ciudades de Latinoamérica (Cicolélla, 1999). En ellos se reflexiona sobre las nuevas tendencias del desarrollo urbano centrando el análisis mayormente en los procesos propios de la globalización, y procurando agregar conocimiento sobre el desarrollo de estas grandes metrópolis.

En este escrito la intención es presentar las singularidades más que los elementos en común, del desarrollo urbano, con un enfoque centrado en la manera en que estas configuran un patrón de desarrollo urbano que vulnera el derecho a la ciudad mediante acciones que, en cada paso favorecen a los agentes más poderosos en detrimento de los más débiles. Aquí no agregamos nada nuevo sobre lo que autores como E. Soja o David Harvey (1973) han dicho sobre los derechos socio-espaciales, sino simplemente tratamos de demostrarlo con el ejemplo de Buenos Aires. Lo cual se aborda utilizando un conjunto de fuentes secundarias, expreso para poder reflejar también el posicionamiento de los agentes y operadores del mercado.

EL DESARROLLO URBANO EN LA REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) experimenta una transformación profunda que se inicia

a fin de los años ´70, cuando en el contexto de una dictadura militar, se suceden un conjunto de acciones o hechos que, modificaron su patrón de desarrollo urbano. El cual, hasta ese entonces había transitado las formas tradicionales de crecimiento, por subdivisión del suelo, venta de lotes, construcción, densificación edilicia y desarrollo público de infraestructuras, a lo que debe sumarse el desarrollo público-privado del transporte urbano, lo cual posibilitaba que la población de las clases trabajadoras y medias accedieran al suelo a precios razonables y acorde a las demandas económicas y sociales. Lo que, irían así configurando un tejido urbano regular que el Estado consolidaba con obra pública de pavimento y servicios, y, los particulares complementaban construyendo para los usos de vivienda y comercio.

De esta forma, el crecimiento de la región evolucionaba desarrollando un tejido urbano que se conformaba centralidades y periferias que, a su vez se modulaban de acuerdo a las actividades económicas y sociales, donde una extensa red ferroviaria articulaba la movilidad interna y la formación de centralidades barriales. Lo que se daba con más altas o bajas densidades en un tejido urbano de calle pública, donde resaltaban en ese marco las “villas miseria” como emergentes del mercado informal del suelo, que la cruenta dictadura de aquel tiempo, abordó con una política represiva y expulsiva.¹

Es en este marco, ocurrirían dos hechos fundamentales para el futuro del desarrollo urbano de

1. La cruenta dictadura cívico-militar llevó a cabo la “erradicación” de villas mediante una Ordenanza 33.652 de abril de 1977, dictada por el interventor de la Capital Federal Osvaldo Cacciatore. Constaba de tres etapas: 1) Congelar el crecimiento de las villas; 2) Desalentar de forma violenta la resistencia y organización en esos barrios, y 3) Erradicarlas para alcanzar el ordenamiento “social y urbano”.

la región metropolitana. Por una parte, el mercado de las propiedades, en el contexto de crisis financiera y ajuste que tuvo lugar en 1975, produjo, para el año 1977 un desplazamiento y remplazo del uso de la devaluada Moneda Nacional para la compra y venta en el conjunto de las transacciones de los inmuebles. De tal modo se produjo un progresivo proceso de “dolarización” de la valuación y moneda de transacción de las mismas (Gaggero, 2018). Lo cual, no solo aún perdura, sino que se ha transformado en un componente central en el proceso de **financiarización**. Por otra parte, concurriría otro hecho en ese mismo tiempo, cuando el gobierno militar, emprendería la construcción de las autopistas metropolitanas. Lo cual, facilitaría el acceso rápido a la periferia, acortando los tiempos de traslado a los clubes de fin de semana (que en ese tiempo funcionaban como segunda vivienda) relacionados con prácticas deportivas de las elites, ubicadas en la zona norte y particularmente a en relación con los beneficios paisajísticos del humedal como es el caso de las islas del Delta.

Paulatinamente, la combinación de ambos procesos determinarían el fin de los llamados “*loteos populares*” pues, a partir de entonces ese suelo de la periferia pasa a ser de acceso inmediato, permitiendo un traslado diario “vivienda-oficina” como prácticas de distinción social. Esto, sería el punto de partida de un nuevo patrón de desarrollo urbano, basado en la promoción de enclaves de barrios de clases altas en la periferia. Lo cual pasó de los clubes de campo (como residencia de fin de semana y preferentemente asociadas a deportes de elite: rugby, polo, remo, náutica, etc.) a la residencia permanente en barrios cerrados. Este proceso da inicio al desarrollo y expansión de “*clústers*” de urbanizaciones cerradas”, obviamente asociado a la movilidad individual con base en los nuevos corredores de autopistas que, en años siguientes ampliarían su extensión (accesos Norte, Oeste, autopista a La Plata, autopista del Buen Ayre, etc.)

Así, se modifica paulatinamente el patrón de expansión urbana de las periferias de la región me-

tropolitana, pues desde los años '90 se incrementará aún más el desarrollo de los barrios cerrados, aumentando los procesos de expansión residencial difusa (y/o de baja densidad de ocupación del suelo); lo cual estará asociado a la conmutación metropolitana diaria, de clases altas y medias-altas, asociada a la movilidad individual en la red de autopistas. Lo cual genera un impacto en los precios del suelo de la periferia que inhibe en el tiempo, toda posibilidad de acceso al suelo en el mercado formal a los sectores medios-bajos (asalariados, trabajadores, y clases medias-bajas en general)... quienes también conmutaban diariamente -pero en sentido contrario- hacia sus trabajos en áreas centrales, mediante el sistema de ferrocarriles metropolitanos y buses.

El desarrollo de la urbanización con características difusas y de baja densidad, se conformaría organizando “clústers” de emprendimientos residenciales cerrados que como primera cuestión, provocaran una progresiva desaparición de los loteos populares. Este cambio se manifiesta años más tarde (cuando se termina la venta de lotes) impulsando el incremento progresivo de los asentamientos informales, que no son otra cosa que el desarrollo del mercado informal de venta de lotes, en su reemplazo.

Mientras, desde los años '90 el mercado inmobiliario formal crecerá exultante con las oportunidades de nuevos y cuantiosos negocios, relacionados con el desarrollo de dos productos emblemáticos: “**torres**” y “**countries**”. Estos constituyen los formatos de negocios, que a partir de entonces se desarrollaran en la CABA, en los corredores o sectores de más alta renta, y /o también en los enormes negocios con suelo bien localizado sin uso, como ocurrirá justamente en el caso de la operación Puerto Madero.²

Ello, sería concurrente con el avance también en la última década del siglo XX y, la primera del XXI, de otro tipo de opción de inversiones -que aún transitamos en forma acelerada en materia de desarrollo inmobiliario. Nos referimos particularmente al crecimiento cuantitativo de “countries” (o countries-náuticos) que representan un proceso

2. El caso de Puerto Madero si bien contribuyó a sostener alto el precio del suelo, también debe destacarse que sostuvo la fuerza de la centralidad, cuando lo usual en otras metrópolis de esta escala (Sao Paulo por ejemplo) la tendencia ha sido de degradación del centro histórico a expensas de la generación de nuevas centralidades.

voraz (en términos espaciales y ambientales) en los últimos años, como lo que ocurre con el desarrollo de emprendimientos en el humedal del sistema del Río Lujan.³ Impulso que particularmente se concentra en emprendimientos ofertados por sus atractivos paisajísticos y/o por la facilidad para prácticas recreativas y/o deportivas.

Captura de rentas extraordinarias

El producto principal “el country” se basa en atractivos de distinción social que son justamente asegurados por la apropiación exclusiva de características naturales irreproducibles, las cuales están dadas por las particularidades de un ámbito singular en términos de atributos de paisaje. Este sería el caso de lo que se define como “rentas hedónicas”, es decir la plusvalía que genera la existencia de atributos naturales únicos e irrepetibles. Los cuales están dados por características paisajísticas (singulares) que son cuantificadas por el mercado.

40

Primera ilegalidad

El desarrollo de los barrios cerrados que se inicia a fines de los años 70s. y principios de los 80s., avanzó avasallando la legislación existente sobre la ampliación de los ejidos urbanos, dado que no se disponía de un encuadre jurídico específico. La legislación urbanística de la Provincia de Buenos Aires (anterior y luego la Ley Provincial de uso del Suelo 8.912 de la dictadura, mantuvo la forma convencional de la subdivisión de grandes parcelas y desarrollo de loteos anterior (con calles pública, plaza y suelo para equipamientos) con cesión del dominio al Estado. La subdivisión de tierras, obligaba a la cesión de los espacios comunes (calles y plazas) y la parcela de propiedad individual. Lo cual representaba en un parcelamiento estándar, la cesión de espacio público (al Estado) de más o menos un 22 a 25% de la superficie.

Los clubes de campo no podían organizar un loteo abierto, pues contaban con un régimen específico del Decreto-Ley 8912, del año 1977, el cual expresamente determinaba que la posibilidad de crear parcelas de dominio independiente, estaban sujetas a disposiciones tales como constituir una

entidad jurídica (**el Club**) al que se incorporaban los propietarios de cada parcela con destino residencial como titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento. El cual, sería responsable de la prestación de los servicios generales, y, además como todo club, sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros, administración del club, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbre reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.

Como no se trataba de un loteo-pues era en esencia un club- para poder cumplimentar una transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, debía constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, lo cual debía constar como restricción en el plano de subdivisión de cada Country Club.

Esta “anomalía recién sería subsanada” treinta años más tarde: en 2014 con la sanción del Nuevo Código Civil que los define como conjuntos inmobiliarios (Artículo 2073) especificando del siguiente modo:

“Son **conjuntos inmobiliarios**” los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquéllos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”

Es decir que por más de 40 años las elites, el poder económico y el capital concentrado desarrollaron suelo sin ceñirse a reglas ni tributaciones, generando además un aumento del precio del suelo periférico (y por lo tanto plusvalías) sin

3. Ver Pintos y Naradowsky, 2017.

medida de las consecuencias ambientales, sociales y económicas. A lo que debe agregarse otra dura consecuencia ambiental y social, derivada del hecho que el periurbano además, cumple una importante función en términos productivos y sociales, pues el suelo de periferia es la fuente de producción y provisión diaria de legumbres y hortalizas de consumo diario de la región. El hecho de que ese suelo pase a disputarse por el “mercado de countries”, favorece la desaparición de la horticultura. Es decir del abastecimiento diario de la ciudad y la economía de los hogares que trabajan la tierra.⁴ Más allá del drama social que ello conlleva, debe recordarse que todas las recomendaciones internacionales de sustentabilidad ambiental urbana, tienen por objetivo central el desarrollo y sostenimiento de la agricultura periurbana de provisión diaria.

Segunda ilegalidad

Respecto a la relación entre los desarrollos inmobiliarios y los humedales, otra particular controversia jurídica tuvo lugar respecto al denominado “Camino de Sirga”. Pues obviamente el atractivo central de las urbanizaciones con ríos y espejos de agua, es la franja costera, que justamente es obligatorio ceder al Estado en carácter de “*Camino de Sirga*”.

El “camino de sirga” constituye una restricción al dominio que tiene vieja data, que se estableció para favorecer el tráfico fluvial. Se llama sirga, debido a la antigua modalidad de navegación que consistía en tirar desde la orilla a las embarcaciones con un cabo. Lleva ese nombre. Por ello los ribereños debían dejar esta franja libre y permitir su paso. Se debe tener presente que se implementó para favorecer la navegación (de ahí su nombre) y no se pensó ni en la pesca ni en la recreación ni en actividades deportivas acuáticas. Con ese objetivo se estableció en el artículo 2.639 del viejo có-

digo, que decía que los propietarios debían dejar una franja (calle o camino) de 35 metros hasta la orilla del río o canal, donde no se podía construir ni edificar, y ello sin derecho a indemnización alguna. En el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994, reduce el llamado camino de sirga de los 35 metros que tenía en el Código de Vélez Sarsfield, a 15 metros en la nueva ley. Esto generó una fuerte controversia. Pues se considera como una privatización encubierta, ya que con esta nueva legislación se va a impedir el acceso a las aguas públicas para fines recreativos, o va a impactar negativamente en la pesca y recursos ictícolas en general.⁵

Medio ambiente y acciones antrópicas

En el caso particular de la RMBA confluye otra singular situación que resulta de la existencia de un ambiente natural único (y frágil) como es el humedal del sistema del río Luján y el Delta del Paraná. En este caso el capital inmobiliario avanza modificando la topografía natural, o incluso variando alturas con la construcción de terraplenes artificiales, diques o contenciones, generando plataformas para urbanizar que alteran el natural escurrimientos de las aguas, generando inundación, desbordes y modificando el ecosistema vegetal y animal. En este sentido han sido notables los casos judicializados de emprendimientos como *Colony Park* (que implicó la destrucción de la primera isla, frente a la localidad de Tigre) o más recientemente con casos como los emprendimientos “*Venice*” y “*Remeros Beach*”. El mercado inmobiliario avanzó así sobre el humedal modificándolo en forma irreversible.⁶

Esta mercantilización de los bienes comunes -como Patricia Pintos destaca- implican que se alteren las condiciones naturales que morigeran el impacto de los factores contaminantes, dado que los humedales poseen una riquísima biodiversi-

4. Esto es crítico, pues ha habido una crisis en el sector hortícola con la desaparición de emprendimientos (desplazando familias y productores)

5. El nuevo Código no pone reparos ni límites a esa propiedad privada y le impone sólo al propietario una restricción de uso: le impide construir en 15 metros a contar desde la línea de ribera, es decir desde el punto al que llega el agua en las crecidas habituales u ordinarias.

6. Expertos como Malagnino (2011): “Debido a las obras en el Barrio San Sebastián, la llanura de inundación del Río Luján en esa sección pasó de un ancho inicial de 4.593 m a 2.573 m, con una disminución del ancho de escurrimiento de las aguas del orden del 44%.

dad, y por encima de ello, constituyen paisajes naturales irremplazables. (Pintos y Narodowky, 2012)

Esto expone un accionar de los mercados donde se generan paisajes escenográficos modelados a su antojo, pues consideran que los humedales son suelos marginales que deben ser recuperados para su uso urbano.

La reforma del Código Civil sancionada en 2014, finalmente cubrió el “vacío jurídico” de los barrios cerrados y de la urbanización en humedales, encontrando una salida a las mencionadas ilegalidades que estos desarrollos provocaban. Por una parte, la falta de sustento jurídico para el desarrollo de ejidos con calle privada, fue salvada con la figura de “Conjuntos Inmobiliarios” (artículos 2073 a 2113)

Respecto a la “salida jurídica” a lo que reconocemos como “segunda ilegalidad -referido a “camino de sirga”, fue resuelto” con el Artículo 2369, produciendo un importante estrechamiento del denominado “Camino de Sirga” que fue considerado como una “privatización encubierta de los bordes ríos y cursos de aguas y costas.

Expansión del negocio inmobiliario: El camino de la “financiarización”

El desarrollo inmobiliario en la región metropolitana continuó sorteando las crisis sociales y económicas (y políticas también) de los inicios de los años 2001 en adelante, para luego, promediando la década consolidar el negocio inmobiliario con un creciente volumen de transacciones en gran parte focalizadas en el formato “torres y countries”, ahora ya desarrolladas principalmente como inversión. Lo que consolida la tendencia hacia una aceleración del negocio en función de la constante generación de excedentes, que hacen que la propiedad funcione como “reserva de valor”. Por lo que se acentúa la estrategia de protección frente a lo que podrían considerarse como “contextos económicos cambiantes o inestables” (según los mercados), lo que de hecho funciona como inversión que opera como reproducción de ganancias extraordinarias, basadas en plusvalías urbanísticas que se aceleran por la desregulación y discrecionalidad normativa de los gobiernos locales.

Aquí entonces, se estaría hablando de la evolución acelerada del capitalismo actual hacia la hegemonía del capital rentista y la expropiación financiera basada en el desarrollo de viviendas que poco, o nunca se habitan, las cuales son parte de una suerte de capitalismo “patrimonial”, que es propulsado por las burbujas de activos que son insuflados por la banca global, lo cual a su vez, deviene en el corazón del sistema económico en detrimento de las actividades productivas tradicionales.

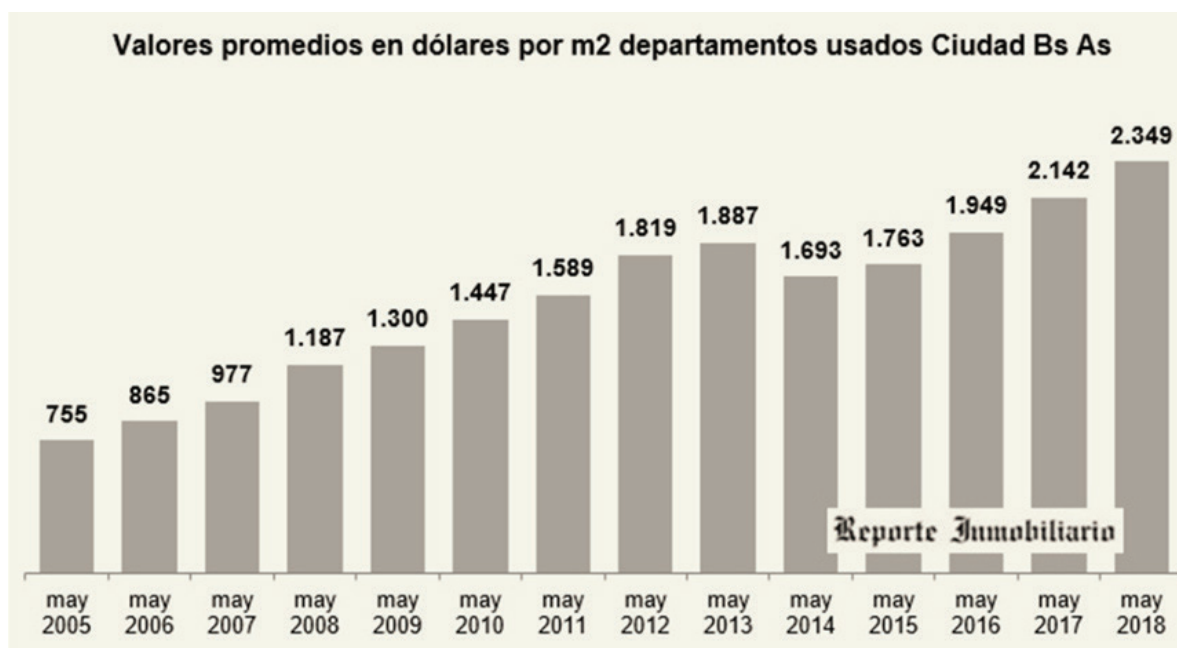
El dato algo lejano en el tiempo como es el censo de 2010, ya demostró que la población de la C.A.B.A. se mantuvo sin crecimiento desde el Censo 1947, es decir que no creció por más de setenta años. Esto es congruente con el dato, que también proviene del mismo Censo Nacional de Población y Viviendas de 2010, donde en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se censaron 1.425.440 viviendas, de las cuales 1.082.998 estaban ocupadas y 340.975 desocupadas (casi el 24%). Aquí se refleja netamente la existencia de un stock que opera como resguardo de dichas rentas.

El proceso de financiarización se apoya en el funcionamiento de un constante ritmo de negocios donde el sector inmobiliario, que funciona consolidando las transacciones (con rentas en dólares) atrae capitales que se desvían de las reales actividades productivas.

Un informe del Diario Clarín en el mes de Mayo de 2015 en Sección Economía, daba cuenta que: *“...el precio de las propiedades en la ciudad de Buenos Aires no superaba los US\$ 1.000 el metro cuadrado en 2005... y que en el transcurso de los últimos diez años, el valor promedio aumentó más del 130%, en el caso de los departamentos usados, y más del 120% en los nuevos...y, agregaba que”...en este contexto, la capacidad del salario para acceder a la vivienda propia, o para pagar un crédito hipotecario, siguió deteriorándose...”*

Otro informe del sitio especializado Reporte Inmobiliario del 2018 consigna que: “El precio promedio de los departamentos usados se ubica hoy en los US\$ 1.718,3, mientras que el promedio en febrero de 2005, era de US\$ 734,1. Para las unidades nuevas, en cambio, pasó de un promedio de US\$ 1.246 a 2.751. Las variaciones surgen de

Cuadro 1: Aumento del precio de venta las propiedades en buenos aires en el periodo 2005-2018fuente: Reporte inmobiliario (2018)



comparar los valores promedio en una decena de barrios porteños, según las mediciones que viene haciendo este sitio.

El propio **Reporte Inmobiliario** consignaba en 2016 que: con relación a diez años atrás el promedio del valor por m2 de los departamentos usados de características promedio, en Buenos Aires tuvo un incremento del 119,06%. Esto se complementa con otro reciente informe de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE), de febrero, en el segmento “a estrenar”, los valores rondaban los US\$ 3.000 en Palermo, los U\$S 2.330 en Almagro y los U\$S 2.464 en Caballito.

La suba de los precios en dólares en un contexto de alta inflación puso en evidencia el retraso de los salarios frente a la posibilidad de convertirse en propietario. A fines del 2014, con un sueldo promedio, ya no se podía comprar ni un m2 en Buenos Aires. Según el barrio, se necesitaban entre 1,7 y 2,71 sueldos medios para comprar un m2 de una propiedad usada, según datos de Reporte inmobiliario.

Otro análisis del Portal Reporte Inmobiliario indaga la evolución de los precios de las propiedades en una serie más larga que va desde el año 2001 hasta 2015, discriminando también en un conjun-

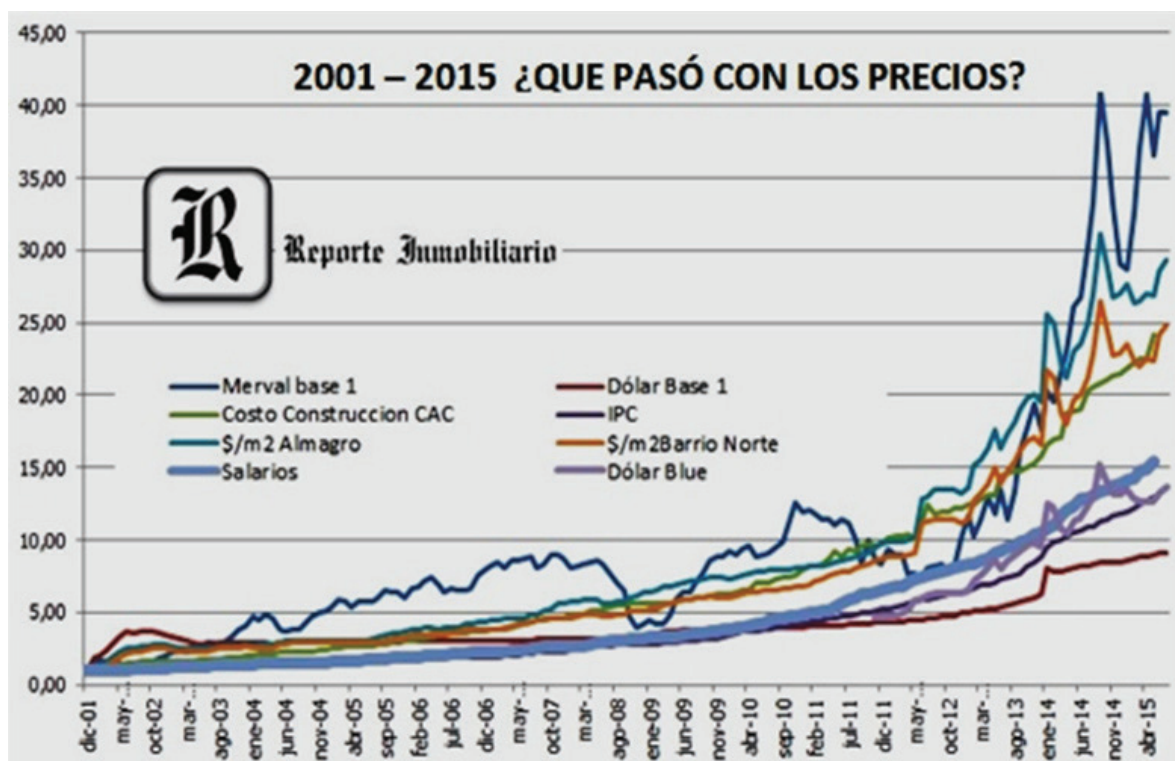
to de variables. Aquí se advierte también el incremento del precio del suelo urbano por encima de otras rentas posibles de obtener especulando con inversiones de bonos que cotizan en la Bolsa, Dólar, índices de precios, etc. (Reporte inmobiliario, 2016).

En este gráfico (ver cuadro 2) el análisis de precios abarca desde el año 2001 hasta 2015. Aquí se comparan diferentes variables en relación con el aumento del precio de las propiedades. Pudiendo advertirse Dólar, Dólar Blue, IPC (Índice de Precios del Consumidor), Precio del m2 en Barrio Norte; y por otra parte Salarios, índice Merval, y Costo de construcción CAC. En esta comparación también resalta que, la inversión en propiedades es de las más rentables.

Giro político y concentración de poder territorial

El fin de la primera década de los años dos mil trae la novedad política del primer gobierno democrático de la derecha en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en 2007), el cual continúa por un tercer periodo hasta el presente, con el agregado que en 2015 también accede electoralmente al gobierno provincial y nacional. Lo cual, asegura y consolida para este espacio político de carácter

Cuadro 2:



neoliberal, el control de las variables principales que permiten un manejo más comprehensivo de la renta urbana para sus propios intereses. Ya sea por la posibilidad de definición de los componentes del Código Urbano de la CABA y de los códigos de los municipios que integran la Región Metropolitana de Buenos Aires y/o por la suma de potestades en el manejo del suelo y de los destinos de los bienes del Estado.

Entonces si se tiene un marco donde las decisiones y la gestión pública del suelo urbano, es lábil y propensa a alentar inversiones que otorgan facilidades públicas para desarrollar suelo en forma ilegal. Esto abre una amplia vía donde un reducido círculo de poder consolida su hegemonía inmobiliaria. Otra de las cuestiones centrales en este proceso, es que los desarrolladores, prácticamente detentan el control y manejo “para sus intereses” del suelo público.⁷ Esto denota una combinación “virtuosa” de gestión interesada de

manejo de la propiedad pública del suelo, (donde se suma las atribuciones del gobierno local de la fijación de indicadores urbanísticos de usos y densidades) y las consecuentes transferencias a agentes del mercado. Lo cual claramente modela su valor de mercado por medio de acciones que van más allá de la discrecionalidad.

El desarrollo de suelo urbano requiere de una nueva dinámica de interacción entre los sectores público y privado, que dé respuesta a las demandas de inclusión, resiliencia y sustentabilidad que hoy se requieren en las nuevas áreas de desarrollo, es decir, barrios y viviendas con buena accesibilidad a bienes y servicios públicos y amenidades.

Combinación virtuosa para la renta extraordinaria y la financiarización

En la línea de análisis que proponemos en este artículo, también se debe sumar el creciente pro-

7. Un ejemplo paradigmático se da cuando la Ciudad Autónoma de Buenos se autoriza la venta de 51 inmuebles, más los predios de la Isla Demarchi que constituyen alrededor de 32 hectáreas de las tierras más valiosas que tiene la Ciudad. Mediante una suma de Decretos (5 en principio) en el 2017 se puso en venta valioso suelo público en el área central. En el mismo año, otro importante negocio tiene lugar con los predios de Catalinas Sur, donde con un promedio de 80m² por vivienda se estaría autorizando la construcción de 1.875 viviendas. Aproximadamente para una población de 5.000 personas, se está autorizando una capacidad de edificabilidad de 150.000 m².

tagonismo de los mercados en los llamados procesos de “*financiarización*” que remite a la evolución acelerada del capitalismo hacia la hegemonía del capital rentista y la expropiación financiera basada en el endeudamiento masivo. Se trata entonces del modo en que este funcionamiento del capital opera con relación a lo que se podría denominar como un “*capitalismo patrimonial*”, propulsado por las burbujas de activos infladas vía crédito por la banca global, que a su vez deviene en el corazón del sistema económico en detrimento de las actividades productivas tradicionales.⁸

Otra cuestión verdaderamente importante, es que este patrón de desarrollo urbano, no cumple o respeta la legislación urbana e impacta en toda la región metropolitana. Por ejemplo, en la Provincia de Buenos Aires, como resultado de las luchas de las organizaciones sociales que bregan por un avance en materia de legislación urbana, se trabajó y se aprobó con una importante movilización, la sanción de la Ley 14.449, llamada “*Ley de Acceso Justo al Hábitat*”.⁹ La cual tiene un amplio reconocimiento de derechos socio-espaciales, instrumento de manejo de suelo que pese, al hecho de tener a las organizaciones velando por su cumplimiento, y dando un importante apoyo para su implementación, la ley mayormente no se cumple.¹⁰

Ahora, el hecho más importante -en términos económicos y espaciales- es que este “boom” de construcciones, paulatinamente evoluciona para pasar a formar parte de un enorme mecanismo de reproducción de rentas extraordinarias. Lo cual, también se expresa en los impactos notables en otros sub-mercados, siendo particularmente sensible para las clases medias y medias-bajas, como es el impacto en el aumento de los alquileres.

Consecuencias en otros sub-mercados de la vivienda: los alquileres

Buenos Aires tiene una sentida historia con la problemática social de los alquileres, como es la recordada “*huelga de inquilinos de 1907*”. Con los acontecimientos en curso (respecto a este segmento del mercado) cabe preguntarse hoy, si no nos tocara enfrentar una situación análoga. Este mercado que, por lo general expresaba la demanda de los hogares recién formados, que alquilan pero que tienen un futuro esperable en la trayectoria hacia la propiedad de una vivienda, futuro, que ahora ya parece inalcanzable de no mediar una importante intervención pública. En estos días se discuten modificaciones contractuales en la ley producto de las luchas de los inquilinos, pero, más allá de ello, el punto central es el precio de las propiedades en constante aumento vinculado con la renta esperable para el propietario, las cuales se contabilizan en dólares. El siguiente cuadro elaborado por la ONG *Inquilinos Agrupados*, que toma datos del INDEC, del Índice de Precios del Consumidor (IPC) y lo compara con la evolución de los salarios, permite comprobar también que el promedio de los alquileres entre 2010 y 2015 estuvo claramente por encima del **Coefficiente de Variación Salarial**. Situación que posteriormente a 2015 ha seguido agravando aún más hasta nuestros días.

La misma plataforma INQUILINOS AGRUPADOS recientemente (Julio de 2018) informaba que:

“...El nuevo salario mínimo equivale a un alquiler promedio en la Ciudad”... Pues “desde este mes, el Salario Mínimo, Vital y Móvil es de \$8.660 y llegará a \$10.000 recién en julio de 2018, es decir, tendrá un

8. Puesto en valores de mercado, en mayo de 2017 el valor promedio por m² de un departamento estándar usado en buen estado en la ciudad de Buenos Aires, alcanzó los 2.142 dólares, como valor estimado del promedio de las cotizaciones de unidades de uno y dos dormitorios en edificios en propiedad horizontal sin amenities. El valor promedio más bajo se encuentra en el barrio de Constitución con U\$S/m² 1.520 mientras que el más elevado en el barrio de Recoleta con U\$S/m² 3.050. Todo ello incluido en una dinámica del mercado, donde por ejemplo, con relación a diez años atrás el promedio del valor por m² de los departamentos usados de estas características en Buenos Aires tuvo un incremento del 119,06 %.

9. La Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, sancionó en 2013 la Ley 18.449 denominada “Ley de acceso Justo al Hábitat” tras una larga lucha de movimientos sociales, instituciones académicas, ONGs. de defensa de derechos, entre otras.

10. Pues de cumplirse el Artículo (46.- Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias (con una detallada de los hechos que son generadores de rentas extraordinarias y por lo tanto pasibles de captura por parte del Estado no está siendo ejecutada. Algunos municipios de pequeña escala lo utilizan, pero nunca los grandes distritos de la región metropolitana.

aumento anual del 15%. Mientras, un alquiler promedio en la Ciudad de Buenos Aires es de \$8503 con aumentos semestrales de 15%, sin mencionar expensas, servicios ni impuestos.

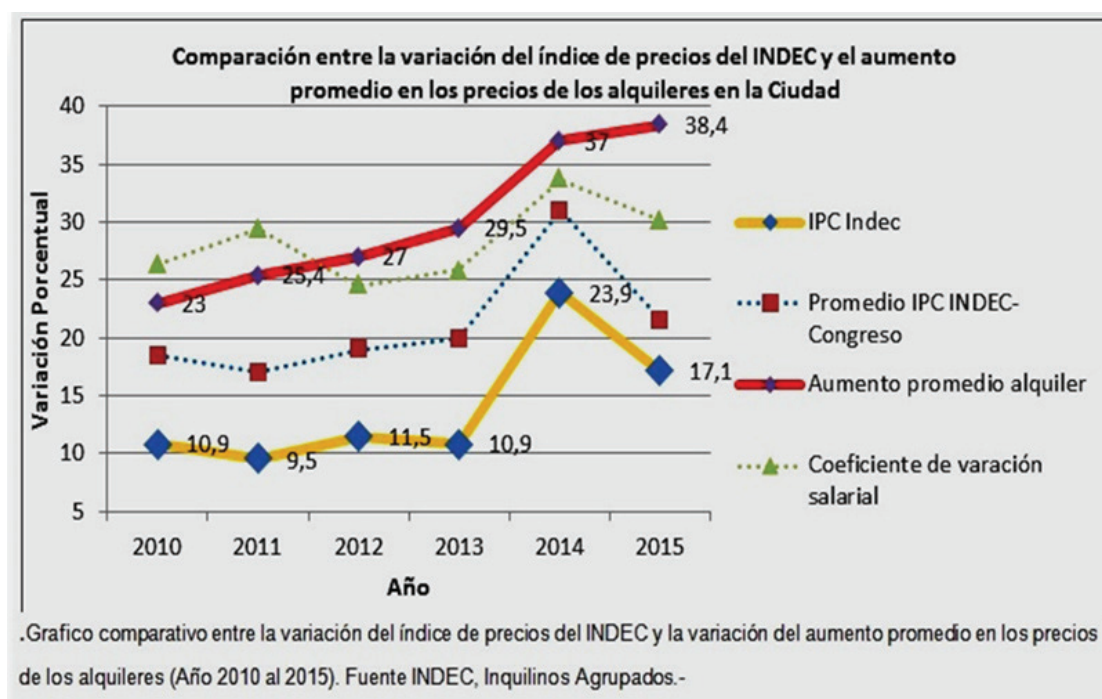
Es decir que...Un trabajador que cobra el salario mínimo no tiene posibilidades reales de alquilar formalmente en la Ciudad. Más allá de que su salario se destinaría exclusivamente al pago del alquiler, tampoco tendría capacidad de ahorro para pagar 4 o 5 alquileres juntos al inicio del contrato, ni podría demostrar ingresos que dupliquen o tripliquen el monto del alquiler. La única opción que queda para los trabajadores del salario mínimo son las habitaciones derruidas de hoteles familiares, pensiones o conventillos, destinando el 50% o más de su salario en el alquiler...”

Para el resto de los trabajadores de la Ciudad, que cobran en promedio \$16.000 -según datos del Gobierno porteño- las opciones se amplían moderadamente. Son los trabajadores que pueden acceder a un contrato de alquiler formal, siempre y cuando puedan cumplir algunos requisitos

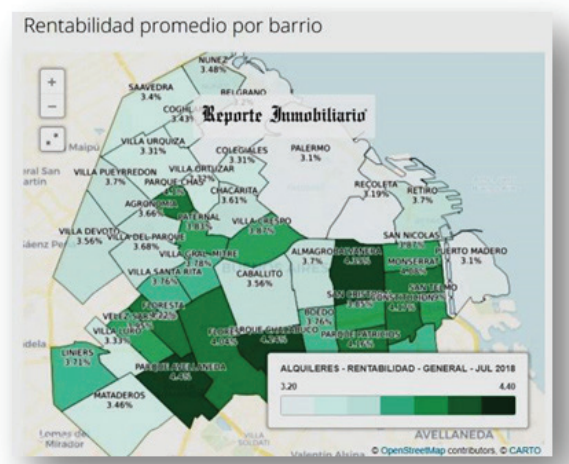
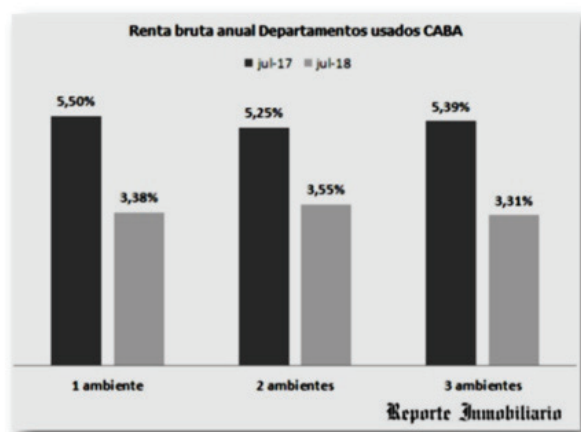
excluyentes: tener ahorrado entre \$30.000 y \$40.000 para los gastos iniciales, tener un familiar o amigo que sea dueño de una propiedad en la Ciudad y pedirle que sea garante de su contrato y poder presentar otro recibo de sueldo, el de su pareja o de algún familiar...”

De acuerdo a un informe de la Defensoría del Pueblo, (CABA, 2017) los valores están en el pico máximo de los últimos 100 años. En el reciente informe de la Defensoría, se destaca que, en este momento los alquileres en la Ciudad tienen “los precios más caros de la historia”. A esta conclusión llegaron luego de medir la proporción del ingreso necesario para cubrir la mensualidad, que hoy en día promedia el 55% del sueldo para las familias que alquilan en el mercado formal. El Reporte Inmobiliario también titula: “*Los alquileres porteños tienen los precios más caros de la historia*”. Por ejemplo: El siguiente grafico elaborado por el Reporte Inmobiliario expone el desproporcionado **aumento de la renta bruta anual** de los alquileres de departamentos usados en la CABA, en el periodo. El peso del alquiler sobre los ingresos alcanzó un máximo histórico del 50 por ciento, calculó la **Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires** en su informe. Como se puede ver en la figura 1, en 2018

Cuadro 3



Cuadro 4: Figura 1



se constató solo en el primer semestre un 17% de aumentos en los alquileres.

En cuanto a la distribución geográfica de este tóxico, en un mapa realizado por el portal Reporte Inmobiliario (2018), se observa que los barrios de mayor rentabilidad para los alquileres, son los habitados por los hogares de menores ingresos en La CABA como es el caso de Parque Avellaneda donde se obtienen los más altos rendimientos de alquiler con el 4,40 %, seguido de cerca por los alquileres en Balvanera en donde se obtiene el 4,39 % anual. En tercer lugar, se ubica Parque Chacabuco con el 4,24 %, mientras que Floresta con el 4,22. Es decir los barrios más pobres tienen rentas más altas.

El mercado de alquiler es considerado un sub-mercado de “menor jerarquía” en el que la situación del inquilino es concebida, la mayoría de las veces, como temporal y en tránsito hacia la casa propia que le otorgue la seguridad de la tenencia y la futura patrimonialización que sus esfuerzos han aportado al fuerte encarecimiento en términos reales -por encima de la inflación general- de los gastos asociados a la vivienda”, titula el informe la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, ya que su peso sobre el salario sería del 50 por ciento. En otro informe elaborado por la Comisión de Alquileres de Habitar Argentina en sep-

tiembre de 2018, se afirma que cerca de 400.000 hogares (del total de 1,2 millones que residen en la ciudad) no contaban con ingresos para sostener razonablemente un alquiler de una unidad de 30 m² en el barrio más barato.¹¹

Otros factores que convergen en el incremento de la desigualdad

La crisis habitacional que afecta a la Capital Federal se refleja en un dato estadístico contundente: en las villas porteñas vive casi un 70% más de gente que hace cuatro años. El último Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010 expuso que unas 163.000 personas vivían en los asentamientos de emergencia que se encuentran distribuidos por casi toda la Ciudad. Sin embargo, como el dato quedó desactualizado, la Secretaría de Hábitat e Inclusión del gobierno porteño realizaron otro estudio y precisó que hoy las villas son habitadas por unas 275.000 personas. (Figura 2)

Sin duda este proceso socio-espacial que relacionamos tiene duras repercusiones socio-espaciales. La única posibilidad para las familias de más bajos ingresos es procurar un alojamiento en el mercado informal. El cual lo integran los tradicionales “*inquilinos*”, “*hoteles-pensión*” (como define el censo) a lo que debe agregársele un importantísimo crecimiento del alquiler de cuartos en villas. También destacaba INFOBAE (2018)

11. Si se lo compara con el precio de arriendo promedio de la ciudad, podían acceder los hogares ubicados recién a partir del dólar 5. A su vez, para poder aspirar a un departamento de 2 ambientes los hogares debían tener ingresos suficientes para estar incluidos en los deciles 6 y 7 y para alquilar uno de 3 ambientes debían pertenecer a los deciles 8 y 9.

que: *“Alquilar una habitación en la Villa 31 ya cuesta lo mismo que un dos ambientes en Palermo...”* La demanda para vivir en los asentamientos de emergencia no para de crecer y provoca un fuerte incremento del valor de espacios cada vez más reducidos que incluso cotizan en dólares”.

En este mercado informal los más desamparados son los inquilinos, porque, al no haber contratos ni reglas establecidas por ley, las transacciones

se hacen de palabra y se ven expuestos a las determinaciones del propietario, que no duda en desalojar ante la falta de pago debido a que siempre hay “clientes” que necesitan vivienda.

Todo esto sucede pese a que el contexto de extrema precariedad ya que en los asentamientos los servicios de agua, cloacas y electricidad son extremadamente deficientes. El reciente informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad titulado:

Figura Nro. 2 ejemplos de crecimiento por densificación de las villas 2004 – 2014



VILLA CELINA Y VILLA MADERO en Buenos Aires. Crecimiento por densificación (entre 2004 y 2014)



Villa 21-24 – BARRACAS EN Buenos Aires. Crecimiento por densificación (entre 2004 y 2014)



“Vivir en la villa lo que no es gratis”. Informe sobre la realidad de quienes alquilan en las villas de la CABA” confirma el proceso de deslazamiento de alquileres formales a informales, así como los nuevos hogares que se inician en las villas.

REFLEXIÓN FINAL

La evolución de los últimos cuarenta años de la Región Metropolitana de Buenos Aires, corporiza en cierta medida un saqueo, una expoliación urbana, que afecta la vida de la mayor parte de su población. Este proceso, ha sido y es llevado a cabo por parte de las elites económicas dominantes, que en estos últimos años controlan todas las claves del poder en términos políticos, económicos, sociales y territoriales. La concentración de la renta del suelo, se logra mediante un proceso de “*desplanificación*” que menoscaba el control público (y social) sobre la producción y transformación del espacio urbano, con poderosos actores que crean sus propias “burbujas inmobiliarias” y controlan sus efectos perversos, que en gran parte consisten en territorios y reglas liberadas para sus negocios inmobiliarios, mientras incumplen las normas, generando una sistemática expoliación urbana.

Esta cara del neoliberalismo, configura un escenario general basado en la desregulación de los mercados y financiarización de la economía, que posibilita a su vez la emergencia de nuevos actores y nuevas instituciones que en forma sistemática han reducido la autonomía política y la gobernanza urbana la mínima expresión en un contexto donde la participación ciudadana es fraguada y las responsabilidades quedan disueltas.

Los derechos socio-espaciales, también quedan atrapados en los repliegues de formas de producción del espacio que, a su vez están asociadas a las tendencias que promueven la “*securitización territorial*” que inducen los mercados. Se refuerzan así las diferencias socio-espaciales al tiempo que se reflejan en un avance de la ciudad dividida y fragmentada que favorece enclaves fortificados, centros financieros protegidos, muros, vallas y segregación física acentuando las tendencias lo que Edward Soja (2008) denominaba “geografías carcelarias” lo cual implica un incremento de la “securitización dispar” de zonas protegidas por policías públicas o privadas, y vigiladas por cámaras que acentúan diferencias en la ciudad dividida.

BIBLIOGRAFÍA

- Ciccolella, P. (1999) *"Globalización e idealización en la Región Metropolitana de Buenos Aires"*. Urbano Categoría: Número 5 / Septiembre.
- Ciccolella, P (1999) *"Economía y Territorio. Nuevos temarios y ejes de discusión en el fin de siglo"* en: Benko et al. (comp.) *Economía y espacio: entre el mundo y la región*, EUDEBA, 1999.
- Ciccolella, Pablo y Mignaqui, Iliana (2001). *"Buenos Aires: from the industrial metropolis to consumption and command megacity"*, en SASSEN, Saskia (Directora) *Cities and their cross - border networks*, Part Four, Chapter XIII, United Nations University, and Routledge Editions, New York - Londres,
- Ciccolella P. (2004) *"Grandes inversiones y dinámicas metropolitanas"*: Buenos Aires Mundo.
- Corti, Marcelo (2018). Reseña de Jordi Borja, Fernando Carrión y Marcelo Corti, eds. (2017) *Ciudades resistentes, ciudades posibles*. URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales, 8(1), 121-124. <http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/corti>
- Davis Harvey (1973). *Social justice and the city*. Edward Arnold, Londres.
- De Mattos, Carlos (1997) *"Globalización, movimientos del capital, mercado de trabajo y concentración territorial expandida"* en Castello, I. et al. (orgs.) *Fronteiras na América Latina* (Porto Alegre: FEE-Editora da Universidade Federal de Rio Grande do Sul)
- Defensoría del Pueblo de la ciudad (2017) Informe: *"Vivir en la Villa no es gratis"* de la Defensoría del Pueblo de la CABA.
- Jorge Gaggero y Juan Valerdi. (2018) *La Argentina y las "guaridas fiscales"*. En Voces del Fenix. Revisado dic. 2018 <http://www.vocesenelfenix.com/content/la-argentina-y-las-%E2%80%99Cguaridas-fiscales%E2%80%99D>
- Le Gall J., García M., (2010) *"Reestructuraciones de las periferias hortícolas de Buenos Aires y modelos espaciales: ¿Un archipiélago verde?"* Echogéo, nº 11 Malagnino E. (2011) *"Geomorfología y Peligrosidad Geológica En El Valle Del Rio Lujan Y El impacto De Las Modificaciones Antropogénicas Sobre Su Planicie De inundación"*. UBA- CONICET.
- Nemiña, P. y Gaggero, A. (2016). *"La vivienda como inversión: el origen de la dolarización del mercado inmobiliario durante la última dictadura cívico-militar"*. En Levy, G. (coord.). *"De militares y empresarios a políticos y ceos: reflexiones a 40 años del golpe"* (pp. 175-193). Buenos Aires: Gorla.
- Pertierra Francisco María Cánepa y Pantanetti Mariano (2011) *"El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino"* Universidad del CEMA, Buenos Aires.
- Pintos, P. & Narodowski, P. (2012). Cambios en la configuración de los territorios metropolitanos y proyectos en pugna en un país de periferia capitalista. En: Pintos, P y Narodowski, P (Eds.), *La privatopía sacrílega Efectos del urbanismo privado en humedales de la cuenca baja del río Luján* (pp.17-33). La Plata: Universidad Nacional de La Plata.
- Soja E. (2008) *"Postmetropolis. Estudios sobre las ciudades y las regiones"*. Ed. Traficante de sueños.
- Reporte inmobiliario, 2016, 2017 y 2018 URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales. (2018) Volumen 8, número 1, páginas 121-124 – CitiesReviewed.