

IV enanparq

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

CARTOGRAFÍA DE LA MARGINALIDAD-BUENOS AIRES SUR

Proyecto urbano y desarrollo local: crisis y perspectivas para la práctica y el concepto

Autor

Marcela RIVA de MONTI

**Doctorando Programa 03E6 Sostenibilidad y Regeneración Urbana DUyOT-ESTAM
rivamonti@gmail.com**

CARTOGRAFÍA DE LA MARGINALIDAD-Buenos Aires Sur

RESUMEN

La ciudad de Buenos Aires es la mayor concentración urbana de la Argentina y ocupa un lugar preponderante en el concierto mundial de ciudades. En su conurbación viven (Censo 2010) trece millones de habitantes que representan el 37% de la población total del país y una actividad económica que aporta el 25% del PIB. Sin embargo, Buenos Aires es una ciudad dividida. Con grandes inequidades, compiten por el espacio dos modos de vida antagónicos. Una ciudad en la que cohabitan dos realidades. Dos ciudades que parecen invisibles una de la otra. A pesar de la implantación del Plan Urbano Ambiental (PUA -2006), un instrumento muy generalista sin poder normativo y el programa del Modelo Territorial 2010-2060, el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad, la normativa vigente para la intervención en el suelo urbano, no se ha modificado sustantivamente. De este modo la ciudad sigue desarrollándose pieza a pieza por medio de iniciativas inmobiliarias privada y muy localizada. Esta situación ha devenido en un mercado inmobiliario ineficiente, centrado principalmente en la generación de rentas urbanas y sin una visión global ni del problema ni de su solución. Los grandes proyectos urbanos se llevan a cabo sin la producción de plusvalías que permitan rehabilitar áreas deprimidas de la ciudad, generando una ruptura norte-sur que se hace evidente al cartografiar por un lado los asentamientos informales y por otro el precio de la tierra. Este trabajo propone una mirada crítica a las propuestas planteadas por la Corporación Buenos Aires Sur, en particular el nuevo distrito tecnológico con el fin de valorar los resultados de su aplicación en relación al problema de acceso a la vivienda de las clases bajas y a la sutura urbana que se persigue con su implantación.

Palabras claves: regeneración urbana, planeamiento y financiación, acceso a la vivienda

MAPPING MARGINALITY - Buenos Aires Sur

ABSTRACT

Buenos Aires is the largest urban concentration of Argentina and occupies a prominent place on the world cities consortium. Thirteen million people live within this conurbation (as indicated by data collected on the Census 2010). This represents the 37% of the nation's population. Buenos Aires' economic activity contributes 25% of nation's GDP.

However, Buenos Aires is a divided city. With great inequities, two antagonistic ways of life compete for space. The city's two realities are invisible to each other.

Despite the implementation of the **Plan Urbano Ambiental** (PUA -2006), a very generalist instrument without regulatory power, and the **Modelo Territorial 2010-2060** program, is the Urban Planning Code (the city's bylaw), the instrument that regulates the interventions on the urban fabric and has not changed substantively in the last forty years. Thus the city continues to develop by interventions, plot by plot, through highly localized real estate initiatives. Promoted by private investor, housing market is inefficient, focused on the generation of urban rents, without a global vision of the problem or its solution. Large Urban Projects are carried out producing were limited capital gains to finance the rehabilitation of the city deprived areas, creating a north-south rupture that becomes evident when mapping on the one hand informal settlements and on the other the price of land.

This paper proposes a critical look at the proposal of the Corporation Buenos Aires South, particularly the new Technological District (**Distrito Tecnológico**) in order to assess the results of its application in relation to the objectives pursued by its implementation: the improvement of housing accessibility and the repair of the urban segregation

Keywords: Urban Regeneration, Urban Planning, Housing affordability.

1. ANTECEDENTES. Buenos Aires a la deriva¹

Desde su constitución como ciudad capital a finales del siglo XIX, Buenos Aires se conforma como una extensión de la cuadrícula primigenia, resultado de la aplicación de las Leyes de Indias, en las que los nuevos barrios se enlazan al tejido urbano existente estructurándose a partir de una suma normalizada de manzanas cerradas-áreas residenciales y plazas-espacio público. Esta forma isotrópica de conformar la ciudad, si bien no la libera de sus desigualdades, le otorga una noción de conjunto y de permeabilidad que posibilitaba el libre ejercicio de la ciudadanía.

Con la reestructuración que produce la llegada de la economía global, esta manera de producir una ciudad continua, adaptada (con limitaciones) a las necesidades de la población se modifica para dar lugar a la lógica privada, dirigida por actores concentrados en la obtención de rentas donde el rol del estado es el de “subordinar la producción urbana a los intereses particulares de los inversores”.²

Esta privatización en la producción de la ciudad se refiere tanto a la construcción del entorno físico (edificios), como a la definición de su desarrollo y planeamiento (producción de suelo). La extensión de la mancha urbana ya no se rige por criterios de contigüidad-necesidad sino por oportunidades de negocio y decisiones de actores definidas, primordialmente, por la lógica de la rentabilidad y la eficiencia económica. La especificidad del destinatario final del producto ofrecido deja fuera de su consumo a los segmentos de menores recursos, limitando de manera muy efectiva su capacidad de pertenecer a esta “nueva” ciudad. El resultado de estas prácticas es el aumento de la segregación residencial y la profundización de los desequilibrios territoriales preexistentes

El campo de juego es mayoritariamente la periferia metropolitana, con tierra abundante y accesible a las se les debe sumar unas competencias descentralizadas en manos de las autoridades municipales. Esta concentración de desarrollos inmobiliarios de alta gama a lo largo del corredor norte ha acentuado las desigualdades que históricamente se evidenciaban en el territorio entre el norte residencial y pudiente y el sur industrial y popular.

En el interior de la retícula consolidada de manzanas tradicionales también se aplican estos criterios de producción donde las formas construidas de la exclusión se han plasmado en complejos residenciales de alta densidad a modo de pequeños barrios cerrados y en los

¹ Welch, M. Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes. Buenos Aires: *Biblos*. 2005

² Pérez, Pedro- La privatización de la expansión metropolitana de Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, vol. VI, núm. 21. 2006

centros comerciales para estratos altos construidos ya sea en los vacíos urbanos existentes (Alto Palermo) o en operaciones muy acotadas de regeneración en los barrios del área central (Abasto). En palabras del historiador Adrián Gorelik, “un Buenos Aires de burbujas encerradas en sí mismas que sustituye a la 'ciudad abierta' de las redes de calles y espacios públicos democráticos”.³

Simultáneamente, y debido a la disminución de la oferta estatal de soluciones habitacionales, los barrios del sur experimentan un aumento de viviendas precarias que dejan en evidencia la fractura y fragmentación de la ciudad relegando a estos habitantes a una situación de ‘sub-ciudadanía’⁴

El marco normativo, a pesar de la formulación del Plan Urbano Ambiental y del Plan estratégico para la región Metropolitana de Buenos Aires, se presenta frágil para modificar la actual configuración del medio urbano. La única herramienta que regula la producción de la ciudad, el Código de Planeamiento Urbano, es un instrumento de aplicación puntual, en intervenciones lote a lote que, salvo algunas excepciones en ámbitos de regeneración integral, es poco eficiente para mediar en los desequilibrios generados por el mercado inmobiliario.

2. LA CIUDAD CREATIVA.

Diferentes autores defienden la postura de las metrópolis como centros idóneos para el desarrollo de las industrias creativas ya que presentan las ventajas competitivas necesarias, en el contexto de las nuevas economías globales, para poder definirse como centros donde las diferentes expresiones culturales se producen, se distribuyen y se consumen.⁵ Estas industrias creativas están asociadas al mercado del lujo, a la sofisticación, a los servicios especializados con un alto valor agregado y a empleos con niveles altos de remuneración. Según estas visiones, la incorporación de las industrias creativas al tejido productivo de la ciudad fortalece las condiciones económicas permitiendo la renovación de su entorno construido y una mayor justicia social al generar ingresos necesarios para garantizar el estado de bienestar.

Para las posturas críticas, estas políticas municipales encajan en el tipo de empresarismo urbano en el marco de las políticas neoliberales globales. Las definen como instrumentos

³ Gorelik, Adrián. La grilla y el parque. Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887-1936, *Universidad Nacional de Quilmes, Bernal*. 1998

⁴ Kowarick Lucio, *Escritos urbanos, Editora 34, Sao Paulo*.2000

⁵ Florida, Richard, Las teorías del profesor Florida sostienen que las áreas metropolitanas con alta concentración de trabajadores de tecnología punta, artistas, músicos, los "bohemos de punta", se asocia con un nivel elevado de desarrollo económico. Sugiere que atraer y retener talentos de alta calidad, en vez centrarse en grandes proyectos de infraestructura, edificios emblemáticos y centros comerciales, es un recurso de regeneración de una ciudad a largo plazo en que se genera una sociedad más creativa, más abierta, más equitativa

extremadamente simplistas que incrementan la competencia entre ciudades, impulsando una fuerte campaña de marketing urbano orientado a atraer un sistema muy volátil de actividades e inversiones. Desde esta posición se cuestiona también la capacidad de los Grandes Proyectos Urbanos, de contribuir en construcción de esta ciudad creativa, por ser emprendimientos que conllevan grandes y riesgosas inversiones de capitales públicos.⁶ Otros autores apuntan a que producen un incremento en la desigualdad al requerir de mano de obra poco especializada, en general inmigrante, que sirva para sostener la vida cotidiana de estos altos cargos (niñeras, limpiadoras, empleados con baja cualificación, seguridad privada, etc.)⁷

El gobierno de la ciudad de Buenos Aires invierte un alto porcentaje de su presupuesto en el desarrollo de estas industrias creativas (el 4,5% de su presupuesto en el año 2004),⁸ implementa políticas que apoyen su desarrollo y promueve (en muchos casos financia) la recuperación de área, barrios y/o edificios en la ciudad que son importantes en la conformación del contexto adecuado que la nueva marca “Buenos Aires – Ciudad Creativa” requiere.⁹ La desindustrialización y los procesos de privatización de las empresas públicas de periodos anteriores permiten poner al servicio de esta iniciativa un conjunto de edificios que son sustanciales para la consolidación de la nueva imagen de la ciudad como el proyecto de La Ciudad de la Música en el barrio de la Boca, el Centro Metropolitano Diseño en Barracas o el Distrito Tecnológico en Parque Patricios.

2.1 Buenos Aires Sur

La Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), debido a procesos de privatización y modernización que se han detallado anteriormente, presenta una fractura urbana entre el norte rico y el sur pobre delimitada por la traza de la autopista Perito Moreno y la autopista 25 de Mayo. Según las cifras oficiales, casi el 60% de la población en villas y asentamientos vive en el sur de la ciudad, donde además se concentran las grandes parcelas pertenecientes a un pasado industrial que ha sido desmantelado.

Con el apoyo de las líneas estratégicas del Plan Urbano Ambiental (2006) se persigue compensar las desigualdades zonales dentro del territorio de la Ciudad y, a su vez, consolidar la competitividad a nivel internacional bajo la marca, anteriormente mencionada, de “Buenos Aires: ciudad creativa”. Con este fin se proponen para la ciudad 4 nuevos distritos, (1) Distrito

⁶ Kanai, Miguel and Ortega-Alcázar, Iliana. «The Prospects for Progressive Culture-Led Urban Regeneration in Latin America: Cases from Mexico City and Buenos Aires.» *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 33.2, June 2009 : 483–501.

⁷ Sassen, Saskia. «Contra geografías de la globalización. Género y ciudadanía en los circuitos transfronterizos» *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, (EURE), v. 4 n° 71, 1998: 5 - 25.

⁸ Ídem 6 pag.10

⁹ Ídem 6

Audiovisual, (2) Distrito Tecnológico, (3) Distrito de las Artes y (4) Distrito del Deporte. Todos ellos, a excepción del Distrito Audiovisual están localizados en la zona sur de Buenos Aires.

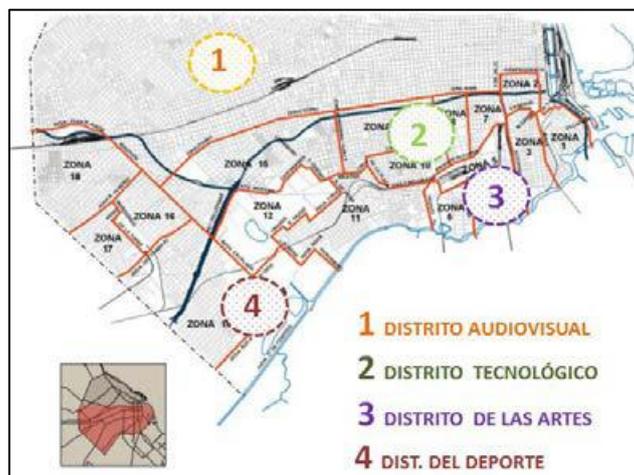


Figura 1 – Los Nuevos Distritos de Buenos Aires. Fuente: Elaboración propia

La Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado (Ley 470-2000) es la organización destinada a colaborar en la estrategia que el gobierno de la Ciudad promueve para el impulso integral de la zona Sur, con el objetivo de desarrollar actividades de carácter industrial, comercial y mejoramiento de los servicios públicos para favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral de la zona. La ciudad le cede la totalidad de los inmuebles de dominio privado que pertenezcan a la comuna, para que esta los concesione, venda o alquile, a fin de mejorar el equipamiento urbano y la infraestructura de la zona. Para su financiación se establece la creación de un Fondo de Desarrollo Buenos Aires Sur, que es administrado por la Corporación y se constituye con el producido de sus propias actividades, donaciones, legados y partidas presupuestarias específicas que se asignan anualmente.¹⁰ La Corporación es la encargada del desarrollo y la gestión de los tres distritos que se localizan en su polígono de actuación.

2.2 El Distrito Tecnológico de Buenos Aires

Localizado en la zona Sudeste de la ciudad, cercano al área central y contiguo a los desarrollos de la rivera, como Puerto Madero y La Boca, el Distrito Tecnológico (DT) fue aprobado por la legislatura de la Ciudad de Buenos Aires el 4 de Diciembre de 2008 e inaugurado oficialmente el 16 de Abril de 2009. Inspirado en el Distrito 22@ de Barcelona, está orientado a la producción y exportación de software.

¹⁰ <http://ivcsinaccion.blogspot.com.es/2009/11/que-es-la-corporacion-buenos-aires-sur.html>



Figura 2 – El Distrito Tecnológico. Fuente: Ciudad de Buenos Aires

Con una superficie aproximada de 220ha., el DT está “ubicado en el Barrio de Parque Patricios (Comuna 4) ocupa también parte de los barrios de Nueva Pompeya y Boedo. Está delimitado por las avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loira, Brasil y las calles Alberti, Manuel García y la Av. Amancio Alcorta. El gobierno estima que generará alrededor de 30.000 puestos de trabajo con una inversión total de 400 millones de pesos (u\$d 115 millones aproximadamente), de los cuales la mitad provendrán de capitales privados”¹¹

Entre las actuaciones públicas previstas para la promover la expansión del área se encuentran: la relocalización de la sede central del Gobierno de la Ciudad, el plan de mejoramiento del espacio público (Parque Roca y Parque Lineal), la construcción del Centro Metropolitano de Tecnología con centros de capacitación y convenciones, la nueva sede de Universidad I.T.B.A. (Instituto Tecnológico de Buenos Aires), además de un plan de seguridad que involucra a la policía metropolitana y cámaras de seguridad en los espacios públicos. La nueva Terminal Sur de Autobuses (TSA), el proyecto de la Villa Olímpica para los Juegos de la Juventud 2018, el Polo Logístico, el Polo Farmacéutico y una de las sedes de la Universidad Tecnológica Nacional se localizan en predios cercanos, si bien no pertenecen al DT.

En cuanto a obras de infraestructura cuenta con la extensión de la línea “H” de metro hasta Nueva Pompeya y la creación de un carril metro bus sobre la Avenidas Sáenz y Chiclana, además de uno sobre la Autopista 25 de Mayo con carriles reversibles (de 6 a 12 a Capital) y de (15 a 21 has. a Provincia)

Al ser una actuación que se realiza en un polígono formado por parcelas urbanas de titularidad privada en las que se intenta fomentar el cambio estructural, morfológico y social con intervenciones parcela a parcela de gestión privada, el gobierno hace uso de su “poder jurídico que le permite cristalizar la estructura espacial a través de las normativas que regulan el uso del suelo urbano”¹²

¹¹ “Barrios al sur” Pág. 46

¹² Beatriz Cuenya. Café de Ciudades

Con el fin de poner en marcha y promover la consolidación de esta iniciativa, la ciudad concede los siguientes beneficios:

Normativos:

- Aumento de un 25% en el FOT (Factor de Ocupación del Terreno = edificabilidad máxima permitida) tanto para edificios residenciales como para las empresas tecnológicas.

Impositivos para empresas¹³ (Ley N° 2972 y su modificación 5234 - hasta 2034):

- Exención de Ingresos Brutos
- Exención de ABL (Impuesto inmobiliario)
- Exención del pago del impuesto de sellos para las empresas
- Posibilidad deferir impuestos para ser invertidos en obras e incentivos fiscales en materia de derechos de construcción por un plazo de 10 años.

Impositivos para empleados:

- Exención del ABL por 10 años para los empleados que se fijen su residencia en el distrito.
- Líneas de crédito a tasa preferenciales (Banco Ciudad y Banco Hipotecario)

La implementación del **DT** ha producido un cambio estructural tanto dentro de su perímetro como en su área de influencia. La zona se está densificando con rapidez y su base económica está cambiando de industria básica en proceso de extinción a T.I.C's (Tecnologías de información y conocimiento). Esto ha incentivado la intervención de los agentes privados en la producción de esta parte de la ciudad donde con anterioridad las mayores intervenciones fueron públicas, de vivienda social, o informal como es el caso de la ocupación ilegal de tierras (villas miserias).

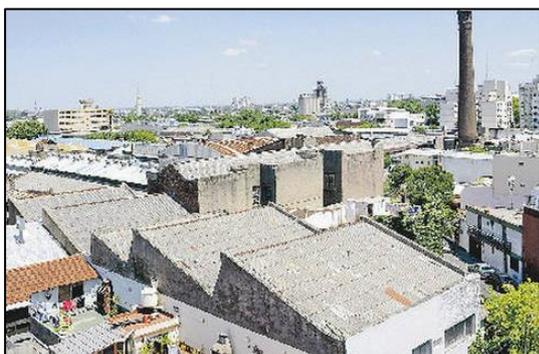


Figura 3 – Situación Ex Ante
Fuente: María Eugenia Cerruti



Figura 4 – Situación Ex Post
Fuente: Google Street view 07/11/2015

Los nuevos agentes han redimensionado la oferta para una “demanda preferente” a la que la implementación del **DT** quiere atraer, poniendo en el mercado un producto antes inexistente, como son los apartamentos (privados) entre medianeras en régimen de propiedad horizontal

¹³ <http://www.buenosaires.gov.ar/distrito-tecnologico/beneficios-para-empresas>

con *amenities* similares a las mejores localizaciones de la ciudad. Esto ha producido un incremento en los precios, tanto del suelo como de unidades terminadas. En el barrio de Parque Patricio (con la mayor parte de su territorio afectada por el **DT**) la variación del precio promedio del M2 residencial (entre 2008 y 2015) evidenció un incremento del 47%. En el barrio de Boedo, el incremento fue del 45% y en el barrio de Nueva Pompeya, el más alejado y con la menor cantidad de mejoras el incremento representó un 42%. El precio promedio de obra nueva en el área de influencia se elevó de 833 u\$/M2 en el año 2008 a 1.210 u\$/M2 el año 2015.¹⁴

El valor del suelo refleja la misma situación. El incremento que se evidenció en el periodo que abarca del año 2008 al año 2015 fue para el barrio de Parque Patricios del 70%, para Boedo del 54% y para Nueva Pompeya del 154%.¹⁵ El informe del Mercado inmobiliario CABA. Precio de oferta de venta de Terrenos (Enero 2016) recoge las siguientes conclusiones:

“En cuanto a la variación respecto al año 2002, para el total de la ciudad fue de 539,6%. La zona de mayor crecimiento en el total de la serie es la zona Sur, cuya variación porcentual respecto al período analizado (2002-2015) es del 646,5%”

3. LA SITUACIÓN HABITACIONAL.

3.1 Las ciudades invisibles de Ítalo Calvino

Buenos Aires es una ciudad con grandes inequidades donde comparten espacio dos modos de vida antagónicos, una ciudad en la que cohabitan dos realidades, dos ciudades que parecen invisibles una de la otra.

La ciudad formal: *“Diomira, la ciudad de las sesenta cúpulas de plata, estatuas de bronce, calles pavimentadas, un teatro de cristal, un gallo de oro... todas esas bellezas que el viajero ya conoce por haberlas visto en otras ciudades”.* (Calvino, 2009)

La villa: *“Zaira es la ciudad que no cuenta su pasado, lo contiene como líneas de una mano, escrito en las esquinas de las calles, en las rejas de las ventanas, en los pasamanos de las escaleras, en las antenas de los pararrayos, en las astas de las banderas, cada segmento surcada su vez por arañazos, muescas, incisiones, comas”*

Esta situación se debe, principalmente, a tres razones:

- **La desorganización y falta de gestión administrativa**

Para explicar el primer punto se hace referencia a una reflexión de Thomas Piketty:

¹⁴ Fuente: Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.

¹⁵ Ídem 14

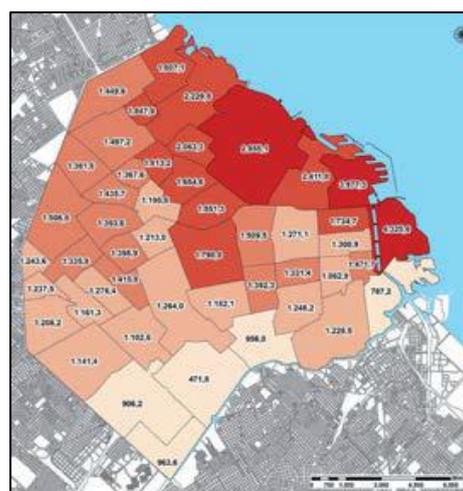
“Una de las conclusiones más importantes de mi investigación histórica en desigualdades que necesitamos una institución democrática más fuerte, una institución fiscal fuerte, pero además, instituciones sociales y educativas para mantener la desigualdad bajo control, para asegurar que las fuerzas poderosas del mercado y las fuerzas capitalistas puedan traer innovación y reglas, beneficiar a todos los grupos sociales y para que la distribución no sea muy extrema a largo plazo”¹⁶

En el caso de la ciudad de Buenos Aires no se dan, en la actualidad, casi ninguna de estas premisas. Las grandes divisiones presentes en la política local como la red clientelar que funciona alrededor de ellas, no hace más que promover la diferencias y hacer la desigualdad más extrema creando un clima de difícil conciliación y consenso.

- **La presión de la inversión inmobiliaria en el marco de políticas neo-liberales**

A pesar de la implantación del Plan Urbano Ambiental (PUA -2006), un instrumento muy generalista sin poder normativo y el programa del Modelo Territorial 2010-2060, el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad, la normativa vigente para la intervención en el suelo urbano, no se ha modificado sustantivamente. De este modo la ciudad sigue desarrollándose pieza a pieza por medio de iniciativas inmobiliarias privada y muy localizada. Esta situación ha devenido en un mercado inmobiliario ineficiente, centrado principalmente en la generación de rentas urbanas y sin una visión global ni del problema ni de su solución.

Los grandes proyectos urbanos, se llevan a cabo sin la producción de plusvalías que permitan rehabilitar áreas deprimidas de la ciudad, generando una ruptura norte - sur que se hace evidente al cartografiar por un lado los asentamientos informales¹⁷ y por otro el precio de la tierra



¹⁶ Entrevista a Thomas Piketty. Diario Perfil 25/01/2015. <http://www.perfil.com/politica/Entrevista-a-Thomas-Piketty-El-capital-es-poder-y-honor-20150125-0025.html>

¹⁷Anexo 2. Asentamientos informales CABA

Figura 4 – Localización de las Villas Miseria
Fuente: Guillermo Tella, Alejandra Potocko

Figura 4 – Precio de la Tierra
Fuente: Gobierno Ciudad de Buenos Aires

Esta manera de concebir la ciudad como “Growth Machine”¹⁸ ha producido un encarecimiento de la tierra urbana, que es muy notable en las áreas nobles de la ciudad (zona este y norte) pero que debido al “efecto derrama” también se evidencia en las zonas deprimidas de la ciudad. La situación se evidencia cuando se cartografían las zonas con mayor déficit de vivienda y las unidades “a estrenar” que ofrece el mercado.

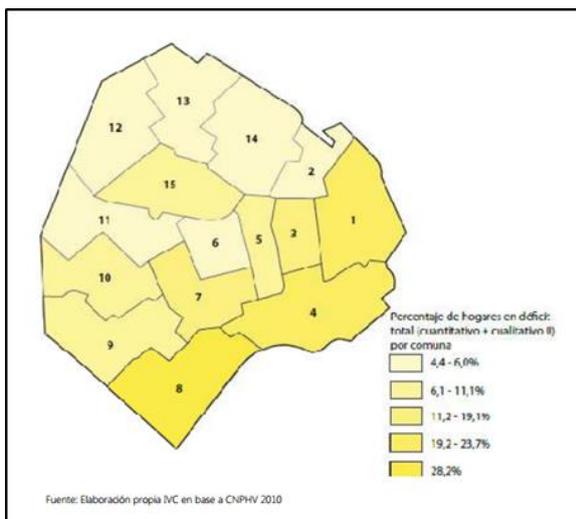


Figura 5 – Déficit Habitacional
Fuente: Gobierno Ciudad de Buenos Aires

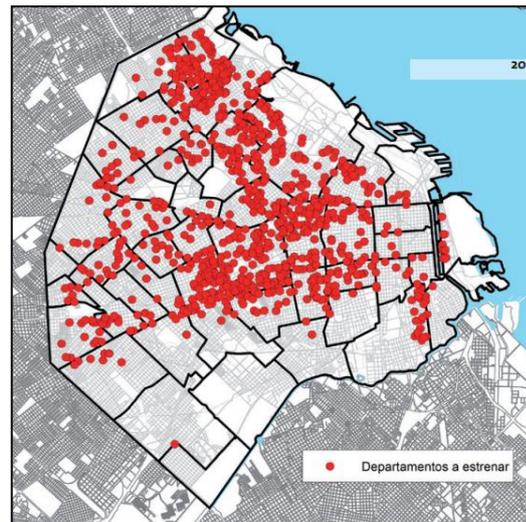


Figura 6 – Unidades ofrecidas (2014)
Fuente: Gobierno Ciudad de Buenos Aires

- **La falta de un política de vivienda efectiva**

David Ricardo expone en su teoría sobre el valor de la tierra que el precio del suelo descende en la medida en que se aleja del centro y las rentas (debido a esa distancia) son menores. La periferia es entonces el lugar en que se ubican, por regla general, las clases con menos recursos. En el área metropolitana de Buenos Aires deben competir por esas tierras con las familias de mayores recursos que huyen de la ciudad para residir en barrios cerrados y acaparan las localizaciones con mejores infraestructura, acceso y servicios. Es por esta razón, a la que se le suma que los trabajos se encuentran en su gran mayoría en la zona

¹⁸ Según la definición de Havey Molotch

central y a los escasos recursos de movilidad que las clases de menores recursos se asientan en condiciones de informalidad /precariedad en el centro de la ciudad.

El mercado local produce, debido a las graves crisis que sufre cíclicamente el país y en especial después del “corralito” del año 2001, viviendas que en muchos casos tienen como razón fundamental ser un medio de ahorro y resguardo contra la inflación. De este modo no todas las unidades que se producen terminan efectivamente en el mercado ni se generan para satisfacer la demanda potencial, como lo indica la tasa de viviendas vacías que alcanza al 23.90% (Censo 2010)

En la situación opuesta se encuentran las familias de bajos ingresos que, al no tener a su acceso a viviendas sociales, se asientan en “Villas Miserias” y las unidades familiares de ingresos medios, que debido a las condiciones laborales y de acceso al crédito se ven imposibilitadas de acceder a una vivienda digna. Según el informe sobre el déficit habitacional publicado por el IVC en el año 2013, en base a datos de censo del 2010:

*“se observa que en la ciudad de Buenos Aires hay **71.919** hogares que necesitan acceder a una vivienda para solucionar su problema habitacional.”¹⁹*

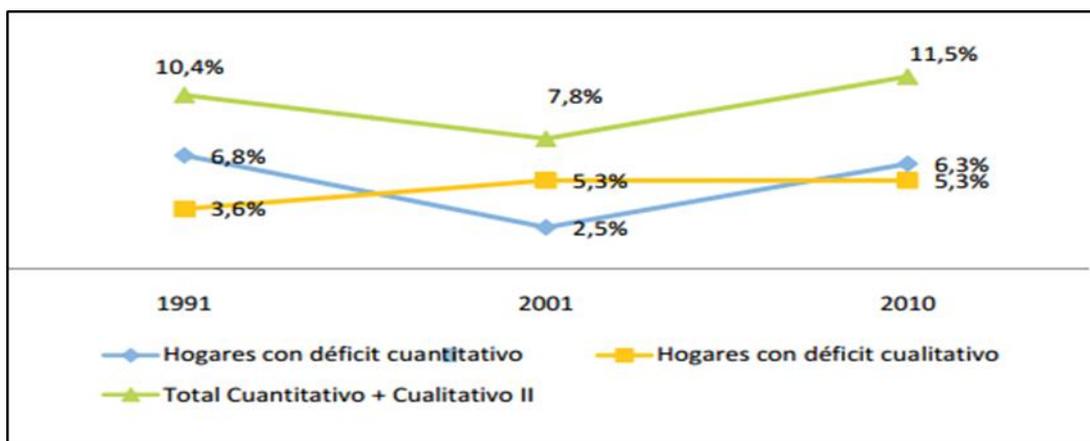


Figura 7 – Datos del Déficit de Vivienda CABA 1991-2001-2010 Fuente: I. V. C.

Tanto las líneas de crédito PRO.CRE.AR, como las acciones del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) han sido ineficientes en promover y lograr los objetivos propuestos para mitigar el déficit de viviendas en la CABA de manera efectiva. De todas las actuaciones propuestas por la ciudad ninguna contempla, específicamente, la difícil situación de acceso a la vivienda por parte de las clases bajas y medias.

4. ULTIMAS REFLEXIONES

¹⁹ <http://www.buenosaires.gov.ar/institutodevivienda/serie-de-informes-situacion-habitacional-caba>

“La tercerización de la economía y el desarrollo de un sector inmobiliario ligado a las nuevas formas de consumo, recreación y turismo han transformado profundamente la organización económica, social y urbana de la ciudad de Buenos Aires. A partir de la década de los noventa las intervenciones realizadas se apoyan primero en inversiones públicas y, posteriormente, privadas”²⁰

A pesar de la implantación del Plan Urbano Ambiental (PUA-2006), un instrumento muy generalista sin poder normativo y el programa del Modelo Territorial 2010-2060, el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad, la normativa vigente para la intervención en el suelo urbano, no se ha modificado sustantivamente. De este modo la ciudad sigue desarrollándose pieza a pieza por medio de iniciativas inmobiliarias privada y muy localizada. Esta situación ha devenido en un mercado inmobiliario ineficiente, centrado principalmente en la generación de rentas urbanas

Esta manera de concebir la ciudad como “Growth Machine” ha producido un encarecimiento de la tierra urbana, que es muy notable en las áreas nobles de la ciudad (zona este y norte) pero que debido al “efecto derrama” también se evidencia en las zonas deprimidas, en especial cuando se llevan a cabo intervenciones como las realizadas en el **Distrito Tecnológico**.

La ciudad Buenos Aires quiere reinventarse como una “Ciudad Creativa”. Una de las características fundamentales que utiliza Richard Florida para describirlas es la complejidad, el mestizaje, la innovación y la equidad. El gobierno de la ciudad está generando el financiamiento, la normativa y los cambios físicos necesario para que esto ocurra, pero falta que la sociedad valide este proceso que se evidencia con la equidad y la igualdad de oportunidades para todos sus habitantes. La voluntad del gobierno no pasa por integrar estas miradas.

El acceso a la vivienda es un componente incuestionable de esa equidad. Mientras no se pongan en marcha sistemas que lo garanticen, la marginación estará presente y será muy difícil la consolidación del proyecto de ciudad que se propone.

Mientras el mercado produzca viviendas como medio de ahorro que permanecen vacías sin que sean gravadas por ello, mientras que los desarrolladores se beneficien de las mejoras urbanas que paga la sociedad en su conjunto y mientras que los grandes intervenciones urbanas no sean ejecutadas bajo una normativa que le permita a la sociedad recuperar el

²⁰ “Barrios al sur” Pág. 48

capital que socialmente ha generado ya sea en forma de cesión de tierra urbanizada, plusvalías u otra forma efectiva de crear una ciudad en la que quepan todos, el mercado inmobiliario permanecerá como hasta ahora generando “beneficios mercantiles” pero no mejorará el acceso a la vivienda de una proporción elevada de sus habitantes.

Si se analiza la intervención desde el punto de vista habitacional, es evidente que la implantación del Distrito Tecnológico producirá un cambio en el perfil de la población expulsando a los residentes actuales que no pueden acceder a uno empleo de los ofertados debido a su bajo nivel educativo ni tampoco podrán acceder, por su nivel de ingresos, a las unidades actualmente en producción. Debido a la inexistencia de suelo público y de una normativa específica en relación a la vivienda de interés social en el área de actuación, la presencia de un agudo proceso de gentrificación es inevitable.

De este modo, y debido a las exenciones de pago de este impuesto que se aplican para la promoción del Distrito Tecnológico, es el resto de la ciudad que la está “financiando” su implementación.

La programación de la actuación del Distrito Tecnológico como una de las primeras iniciativas dentro de las previstas por la Corporación Buenos Aires Sur pretende incentivar una revalorización del suelo del que ésta pueda beneficiarse al enajenar parte del suelo público existente en su polígono de actuación, como por ejemplo los propuestos por el Plan Maestro de la Comuna 8.

El instrumento que se analiza en este trabajo refuerza las dualidades antagónicas que están presentes en la ciudad desde su fundación: el gaucho y el europeo, civilización y barbarie.

BIBLIOGRAFIA

- Audirac, Ivonne. «Shrinking Cities in Latin America: an Oxymoron?» En *Shriking Cities, a global perspective*, de Harry W. Richardson y Chang Woon Nam, 28-47. Abingdon, UK: Routledge, 2014.
- Botelho, Adriano. «Harvey, David. Paris, Capital de la Modernidad.» *Biblio3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Univerisidad de Barcelona*, 2004: Vol.IX, nº 511.
- Calvino, Italo. *La ciudades invisibles*. Madrid: Sirueala, 2009.
- «Código de Planeamiento Urbano» Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, 2015.
- Costa, P, y J and Roldão, A. Seixas. «From "Creative Cities" to "Urban Creativity".» *City Futures '09 . "City futures ina aGlobalizing World"*. Madrid: EURA/UAA Conference, 2009.
- Cuenya, Beatriz. (2011). Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana. Café de las. *Grandes proyectos y sus impactos en la centralidad urbana*. Buenos Aires: Café de las ciudades, 2011.
- Davis, Mike. *Planeta de ciudades miseria*. Madrid: Foca, ediciones y distribuciones generales.S.L., 2007.
- Florida, Richard. *Cities and the Creative Class*. Routledge. ISBN 0-415-94887-8 , 2005.
- Gorelik, Adrián. La grilla y el parque. Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887, vol. 1936, p. 357-386. *Espacio público y cultura urbana en Buenos Aires, 1887 - 1936*, . Bernal: Universidad Nacional de Quilmes, 1998.
- Harvey, David. *Paris, capital of modernity*. New Yorl & London: Routledge, 2003.
- Hertzerm, H. *Barrios al Sur*. Buenos Aires : Café de las Ciudades, 2012.
- Kanai, Miguel and Ortega-Alcázar, Iliana. «The Prospects for Progressive Culture-Led Urban Regeneration in Latin America:Cases from Mexico City and Buenos Aires.» *International Journal of Urban and Regional Research, Volume 33.2*, June 2009 : 483–501.
- Kowarick Lucio, Escritos urbanos, Editora 34, Sao Paulo.2000. *Escritos urbanos*. Sao Paulo: Editora 34, Sao Paulo, 2000.
- Peña, F. R. «Hegemonía inmobiliaria y desregulación urbanística. El declive del Plan creador.» *Urban 6*, 6-14., 2011: 6-14.
- Pírez, Pero. «La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires.» *Economía, Sociedad y Territorio, vol. Economía, Sociedad y Territorio.vol. VI, núm. 21*, 2006: 31-54.
- «Plan Urbano Ambiental (PUA).» Gobierno de la Ciudad de BuenosAires, 2010.
- Sassen, Saskia. «Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos.» *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales, (EURE)*, v. 4 nº 71, 1998: 5 - 25.

Welch, Max. *Buenos Aires a la deriva. Transformaciones urbanas recientes*. Buenos Aires: Biblos, 2005.

Zibechi, Raúl. *Territorios en resistencia*. Madrid: Baladre; CGT; Ecologistas en Acción; Zambra, 2011.