

NUEVOS PROCESOS DE SEGMENTACIÓN TERRITORIAL Y NUEVAS FORMAS DE VULNERABILIDAD SOCIAL EN ZONA NORTE DE CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES.

Lic. María Eugenia Goicoechea¹

RESÚMEN

En el presente trabajo se abordan las dimensiones de la Ciudad Global en cuanto espacio de tensión constante donde se emplazan y conviven los sectores sociales integrados a las redes de mundialización de la economía y los sectores propios de la economía tradicional.

En este marco, se pretende avanzar sobre el análisis de las modificaciones urbanas producidas en el noroeste de la Ciudad de Buenos Aires (Villa Pueyrredón y Villa Urquiza), como caso de estudio. El desarrollo inmobiliario en esta zona y su impacto en el valor de la renta del suelo toman expresión a partir de la extensión de subterráneos; la implantación de nuevas áreas comerciales y la gentrificación social. En paralelo, algunos sectores de clase media comienzan a experimentar mutaciones en la infraestructura urbana que se traduce en alteraciones en la dinámica tradicional del barrio.

INTRODUCCIÓN

La ciudad como espacio donde confluyen intereses contrapuestos.

En primer lugar, a modo de enfoque teórico, resulta necesario encuadrar a la ciudad como un centro de concentración de recursos y población a partir del cual se constituye en un plano de tensión entre los diversos sectores que en ella se emplazan y un espacio de puja cotidiana entre los diversos intereses. Al respecto, a continuación se introduce una teoría sobre sociología urbana desarrollada por Harvey en los '60 que parte de un modelo de impronta sistémica. Tomando

¹ PIP / CONICET N° 0243. Directora: Dra. Sonia Vidal.

como base la teoría de los juegos, aborda la ciudad como escenario donde se suceden movimientos.

Siguiendo esta perspectiva, en lo que respecta al desarrollo urbano, los suelos son más o menos valuados en función de sus externalidades, entendiendo estas últimas cómo los recursos de infraestructura urbana que posibilitan y facilitan la vida en sociedad: servicios básicos, hospitales, escuelas, centros productivos, comercios, entre otros. Para encuadrar los comportamientos que pueden suceder en torno a dichos recursos, se emplean los conceptos de: accesibilidad, entendida como potencial de oportunidades a empleos, recursos y servicios sociales; y “proximidad”, que indica cercanía a aquellos factores que la gente no utiliza directamente pero constituyen un aspecto indispensable o consecuencia necesaria a la dinámica urbana.

La ciudad representa, entonces, un sistema gigantesco de recursos de gran importancia económica, social, psicológica y política, localizados territorialmente, y su disponibilidad depende de la accesibilidad y proximidad de las personas a dichos centros. En este sentido, el nivel efectivo de ingreso de los habitantes de una urbe se encuentra condicionado también por su facilidad de acceso a dichos recursos y a los “beneficios supletorios” que estos representan. La ciudad lejos de ser un espacio pasivo y estático donde se emplazan los sectores sociales, se constituye en un plano más de tensión y lucha en la distribución del ingreso. Y quizás sea uno de los principales elementos de distribución del ingreso porque influye en el proceso cotidiano de reproducción del capital y de la fuerza de trabajo. A modo de ejemplo, los cambios en la disponibilidad de transporte, empleo y alojamiento conforman un ciclo de condicionantes mutuos que prestan luego correlato en las posibilidades de ingreso. En términos de Harvey la ciudad está muy lejos de reproducir el óptimo de Pareto, de sumas cero donde todos los actores se encuentran beneficiados o perjudicados de igual manera. La competencia de los sectores por habitar la ciudad responde a la necesidad de maximizar sus beneficios supletorios y, frente a ello, la mayor o menor posibilidad de percepción de beneficios supletorios se traduce en un mayor o menor valor de la propiedad. *“El valor de dichos derechos de propiedad puede cambiar diferencialmente en una ciudad de modo muy notable en períodos muy cortos de tiempo, a consecuencia de movimientos demográficos, cambios en cuanto a servicios locales, oscilaciones de la moda, cambios en políticas de inversión, entre otros”* (HARVEY: 1997; 61).

Harvey establece un análisis de juego de decisiones ponderadas para analizar las diferencias existentes entre los grupos que conforman intereses traspuestos, observando que el punto de

unión de cada uno de estos necesariamente debe ser constituido por un interés individual pero común para todos los miembros que lo conformen. Deferencia a los grupos entre grande y chicos, considerando que del tamaño y del nivel de recursos de sus miembros depende el éxito o el fracaso de los propósitos. Un grupo chico y con capacidad de influencia (por contar con recursos políticos, económicos, culturales o sociales) tiene mejores posibilidades de imponerse sobre otro, ya que su número reducido le permite organizarse mejor y sus recursos, obtener mejores resultados e imponerse sobre el entorno urbano.

Esta teoría puede ser actualizada a la luz de las teorías modernas sobre globalización de principios de los '90 enunciadas y desarrolladas posteriormente por Saskia Sassen. Considerando los cambios en el perfil productivo de las principales ciudades y el pasaje del patrón manufacturero o industrial al de servicios; se genera otro tipo de necesidades, otro mercado de trabajo y por ende, otro régimen de emplazamiento de la población, donde todos los sectores sociales son necesarios en la Ciudad para el sostenimientos de la sociedad globalizada.

Saskia Sassen es quien acuña por primera vez el concepto “ciudad global”, definiéndolo desde la infraestructura que esta soporta para poner en funcionamiento la industria de la comunicación (SASSEN; 1999). La perspectiva de la globalización también concluye en que la ciudad representa un espacio de tensión constante entre diferentes sectores sociales que están integrados de manera más o menos directa con la economía globalizada. No obstante, las transformaciones en el mercado laboral y el perfil productivo de la ciudad de Buenos Aires han otorgado un valor cada vez estratégico a la urbe del microcentro, tornando a esta tensión, una situación sin definición posible. El sostenimiento de una sociedad global también implica la participación de aquellos oficios y empleos tradicionales que detenta la población de nivel socioeconómico bajo: La infraestructura de la comunicación también implica la infraestructura de servicios y empleos no especializados que a su vez revisten un carácter esencial para el sostenimiento de los centros bancarios transnacionales, las telecomunicaciones, las multinacionales y los empleos técnicos y gerenciales.

Los procesos de centralización y metropolización en la ciudad de Buenos Aires.

Buenos Aires desde hace veinte años viene conformando uno de los polos transnacionales de la economía mundial. A partir de 2008, ingresó en los listados como una de las ciudades globales². Los procesos de internacionalización de la economía mundial generaron progresivamente una demanda de suelo estratégicamente localizado para los servicios concentrados en áreas centrales de la Ciudad. Zonas tradicionalmente residenciales de poca densidad poblacional comenzaron a evidenciar transformaciones morfológicas (como Caballito, Almagro, Villa Urquiza), mientras que otras se revalorizaron como atractivos centros de inversiones suntuosas (Puerto Madero, San Telmo).

Bajo este patrón, los sectores más favorecidos que habían abandonado las Ciudades buscando los suburbios, retornan a la ciudad. La Ciudad de Buenos Aires comienza entonces a ver difuminados sus límites con respecto al Gran Buenos Aires y adopta la forma de archipiélago. *“El éxito de un proceso que es simultáneamente de desurbanización y de deslocalización es un nuevo escenario territorial constituido por un extendido tejido urbano, tendencialmente sin solución de continuidad, que envuelve ciudades grandes y pequeñas, pueblos y metrópolis en una lógica de absoluta desregulación.”* (AMENDOLA; 2000: 2)

Desde mediados de la década, la zona comprendida por los barrios Villa Pueyrredón y Villa Urquiza viene experimentando un desarrollo urbano que puede interpretarse a la luz del desborde de una inercia al desarrollo tradicional de los barrios de Belgrano, Palermo y Núñez, que chocan con el avance de la zona norte del Conurbano. Asimismo, la profundización de la conexión con el microcentro porteño a partir de la extensión del Subterráneo Línea B, fortalece esta tendencia enunciada. En este sentido, el crecimiento de las ciudades se desarrolla a través del proceso de Metropolización que refiere a la expansión de las poblaciones urbanas a lo largo de las principales vías de transporte, unificando aglomeraciones preexistentes en una mancha continua de edificación.

La ciudad comienza a extender sus límites en forma de archipiélago, pero a la vez, determinados sectores céntricos tradicionalmente considerados, comienzan a representar “no ciudades”. Se conforman entonces, sectores “iluminados”, con dinámica comercial e integración mediante el transporte; y sectores “oscurecidos”, desatendidos y desanclados (AMENDOLA; 2000).

² El Grupo de Estudios sobre Globalización y Ciudades Mundiales (GaWC, sus siglas en inglés) de la Universidad de Loughborough en Londres, realiza un estudio y en función de ciertos parámetros clasifica las ciudades según su nivel de mundialización. En 2008 Buenos Aires pasó a integrar el grupo de las ciudades Alfa. (<http://www.lboro.ac.uk/gawc/>)

No se disponen de estadísticas censales que permitan evidenciar los efectos de esta dinámica urbana dando cuenta del retorno de la población a la Ciudad, dado que las estimaciones intercensales no son sensibles a las variables coyunturales de la sociología urbana. No obstante, analizando la evolución de los principales indicadores de transporte público y desplazamiento en sentido centro- periferia (respecto a Microcentro, Capital y Conurbano bonaerense), se observa un refuerzo de la centralización económica en la Ciudad de Buenos Aires; Más que nunca se necesitan trabajadores, en especial de servicios, y éstos acuden en masa desde los barrios alejados, generando una mayor demanda de transporte y vías rápidas entre los distintos puntos de la gran urbe.

Según información difundida por la Dirección de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, los registros de colectivos para líneas con una cabecera en Conurbano Bonaerense y otra en el distrito de la Capital Federal (bajo modalidad de servicio Semirrápido, Diferencial y común) observan un creciente incremento del volumen de circulación, con una breve interrupción en 2001-2002, período coincidente con la crisis económica del país. Para el año 2008 arroja un total de 1.255.787.346 pasajeros transportados, recuperando valores similares a 1998. Mientras que en 2002 esta proporción desciende a 856.015.175³. Si bien estas proporciones parecen ser similares respecto a la década anterior, analizando el ingreso de vehículos a través de la autopista, queda evidenciada la tendencia a la centralización de la capital. Mientras que para el año 1998 el promedio diario de vehículos era de 226.513, para el año 2008 esta proporción asciende a 312.516⁴.

La ciudad de Buenos Aires es considerada entonces como un espacio urbano de tensión y puja al tiempo que se abre e integra a la economía mundial. Bajo este marco, a continuación el presente trabajo abordará los procesos de modernización en el mercado inmobiliario que se suceden en la Comuna 12 en los últimos tiempos.

ESTUDIO DE CASO

³ Análisis sobre información estadística provista por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de la CNRT.

⁴ Análisis sobre información estadística provista por la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda del GCBA) sobre la base de datos de: hasta enero de 2003: AUSA y Covimet y febrero de 2003 en adelante: AUSA.

El desarrollo inmobiliario en altura en los barrios Villa Pueyrredón y Villa Urquiza.

Actualmente el mercado de la construcción en la Ciudad de Buenos Aires alcanza niveles de actividad similares a los alcanzados durante la crisis de 2001 y 2002. Para ese entonces, los permisos para construcciones nuevas en la ciudad descendían a 666 en 2001 y representaban una disminución del 41% respecto a los otorgados en 1998⁵. Asimismo, la proporción de superficie a construir era de 776.276 m² y representaba una disminución del 43,8% respecto a 1998 (DGEyC-GCBA; 2009).

La devaluación de la moneda nacional en 2002, trajo aparejada una reactivación de la construcción en los años sucesivos producto del ciclo inflacionario y de los bajos costos relativos de los materiales y la mano de obra, en comparación con los precios de las propiedades. Sin embargo, a partir del año 2006 el boom constructivo tiende a desacelerarse hasta la actualidad. La menor rentabilidad del sector con respecto a los momentos post-devaluación; la incertidumbre sobre las implicancias de la crisis mundial en el mercado inmobiliario local; y el escaso acceso al crédito, serían algunos factores que estarían explicando la performance negativa del sector en la actualidad.

Analizando los datos más actuales, para el año 2009 los permisos de obra nueva descendieron un 2,1% respecto al año anterior, registrándose 1.149 solicitudes correspondientes a 1.519.447 m² de superficie (DGEyC-GCBA; 2009). De esta manera, se consolida el fin de la reactivación de la construcción que tuvo lugar con posterioridad a la devaluación de 2002.

Respecto a la construcción de multiviviendas (entendidas como edificios de departamentos), el guarismo durante 2009 alcanza proporciones similares a las de la década pasada, considerada como el período del boom de edificios en altura. Así, en este período, las multiviviendas explicaron 96% de la superficie solicitada en el segmento residencial.

A modo de conclusión, en un contexto inmobiliario recesivo que registra una performance negativa en cuanto a los permisos otorgados, la construcción de edificios de departamentos de uso residencial registra un aumento, recuperando la dinámica de la década anterior. No se vislumbra una finalización en la concentración de la construcción en la ciudad porteña.

⁵ El dato de permisos de Obra de construcción y superficie cubierta, se elabora a partir de las solicitudes hechas por los responsables de llevar adelante la construcción, ante la Dirección General de Obras y Catastro del Gobierno de la Ciudad. Resulta un indicador de relevancia sobre las expectativas futuras de inversión, dado que el carácter obligatorio y oneroso que implica su tramitación, expresa una intención firme de trabajo.

La creciente demanda de las clases medias, como así también los altos precios de los departamentos en los barrios del Eje Norte Tradicional (Palermo, Belgrano, Núñez), han llevado a los promotores inmobiliarios a expandir la oferta a zonas que se han vuelto cada vez más atractivas para la llegada de nuevos propietarios.

En este contexto general, el desarrollo inmobiliario en Villa Pueyrredón y Villa Urquiza indica que si bien la construcción en la ciudad tuvo un ritmo más moderado, en dichos barrios no cesó de crecer. Actualmente estos conforman una zona denominada “de Reciente Desarrollo Residencial”, junto con los barrios de Caballito y Almagro. En el año 2009, junto a Palermo estos 5 barrios explicaron más del 40% de la superficie residencial: Palermo (13,8%), Villa Urquiza (10,7%), Caballito (9,4%), Almagro (4,8%) y Villa Pueyrredón (4,7%) (DGEyC-GCBA; 2009). Asimismo, respecto al 2008, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón lideraron el crecimiento mientras que el resto los barrios sufrieron retracciones⁶. Villa Urquiza mantuvo sus valores muy estables respecto al año anterior, lo que le permitió desplazar al tercer lugar al barrio de Caballito. Un caso similar fue el de su vecino Villa Pueyrredón; que también su crecimiento sostenido le permitió remontar al cuarto puesto.

La tendencia inmobiliaria también se ve correspondida en el aumento del traslado de la población desde estos barrios en dirección al microcentro. Considerando las líneas de Subterráneo que conectan la Ciudad en sentido este- oeste (líneas A, B, D y E), se observa que para el año 2008 la línea B (que conecta los barrios de Villa Urquiza y Villa Pueyrredón con el centro) registra un aumento de pasajeros del 163% respecto a 2005, siendo el mayor respecto al resto de las líneas. (Para mayor información consultar Cuadro I en Anexo). Resulta un dato no menor dado que la extensión de esta línea de subte hasta sólo 3 cuadras del barrio de Villa Urquiza puede ser interpretada como un propulsor de este Boom Inmobiliario. Al finalizarse la construcción de dos nuevas estaciones (Echeverría y Juan Manuel de Rosas), se convertirá en la traza más larga de la ciudad, conectando el microcentro con zonas a alejadas más de 12 km y a menos de 2000 metros de la Avenida General Paz.

Características del desarrollo inmobiliario en Villa Urquiza y Villa Pueyrredón.

⁶ Respecto al 2008 los de Villa Pueyrredón y Villa Urquiza evidenciaron un aumento en las superficies de viviendas con 3,4% y 2,7%; mientras que Almagro, Caballito y Palermo reflejaron una disminución del -48,5%, -41,2% y -38,9 respectivamente.

En base a datos obtenidos por el USIT (Unidad de Sistemas de Inteligencia Territorial) en cuanto a la tipología edilicia que conforma la Comuna 12⁷, se observa que la mayor cantidad de departamentos corresponde a aquellos de 2 ambientes (389), seguidos por los de un solo ambiente (368), mientras que los de tres ambientes sumaron un total de 272 ofertas. Por su parte, los de 4 y más ambientes reunieron unas 95 unidades, constituyendo la menor parte de la oferta (MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO-GCBA; 2010).

No obstante, según un relevamiento propio⁸, los departamentos en Villa Urquiza, a diferencia de los de Villa Pueyrredón, son más amplios. Si bien en ambos barrios priman los edificios con departamentos de 2 ambientes, el promedio de m² es más alto en V. Urquiza. El valor del m², independientemente a la cantidad de ambientes, ronda los \$ 1.488 y el 37% de los edificios analizados son de categoría.

Por su parte, en Villa Pueyrredón el valor promedio del m² alcanza los \$ 1.078 y sólo el 13% de los edificios comprendidos en el relevamiento son de categoría. Dada la configuración de los lotes, con terrenos de dimensiones reducidas (8,66 x 20 mts.), estos resultan no aptos para destinarse a construcciones de lujo; es por ello que la urbanización residencial parece adoptar características destinadas a clase media.

Desde la normativa urbanística, ambos barrios los barrios se caracterizan por permitir usos de suelo destinados principalmente a fines residenciales de baja densidad, como ser los distritos R2bI y R2bII. No obstante, si bien presentan una normativa urbanística en general restrictiva a las construcciones en altura, comenzó a registrar un desarrollo edilicio bajo dos lineamientos urbanos:

- **Siguiendo el lineamiento Urbano Permitido.** Edificios localizados en los distritos Comerciales (C3) y residenciales de mayor densidad (R2aII), los cuales revisten la particularidad de corresponderse con las ofertas de lotes más costosos de la Ciudad.

En Villa Urquiza, esta situación se observa en el eje de la Avenida Triunvirato y su entorno, así como también en los alrededores de la Avenida Olazábal, correspondiéndose con las zonas de mayor densidad del Barrio. También se observa concentración en el área próxima a la estación

⁷ Si bien los datos corresponden a los departamentos de los cuatro barrios que conforman la Comuna 12; V. Pueyrredón, V. Urquiza, Saavedra y Coghlan, los últimos no poseen proporciones relevantes, motivo por el cual son excluidos del presente trabajo. Como puede observarse en el Cuadro A.2, los inmuebles ofertados en Saavedra y Coghlan apenas representan el 10% del total de la Comuna.

⁸ Relevamiento de departamentos a estrenar en los barrios de Villa Urquiza y Villa Pueyrredón publicados los domingos en el rubro Clasificados del Diario Clarín entre el 21 de Febrero de 2010 y el 08 de Agosto del 2010.

Villa Urquiza. Por último, otro centro de desarrollo urbano se identifica a lo largo de la Avenida Congreso, entre la Av. Triunvirato y la Av. Álvarez Thomas. Bajo este núcleo parecieran emplazarse los edificios más amplios (en su mayoría de 3 y 4 ambientes) y de mejor categoría en la zona (con SUM, solárium, pileta, parrilla). (Ver Mapa II en Anexo)

Por su parte, en Villa Pueyrredón este emplazamiento puede observarse en el área conformada por las calles Campana, Griveo, Nazca y la Avenida Mosconi, que comprende un distrito C3 II. Asimismo, la zona concentraría los principales edificios de categoría (SUM, Pileta, Parrilla, Solárium). (Ver Mapa III en Anexo)

- **Como extensión al lineamiento Urbano Permitido.** También se observa recientemente un avance del desarrollo inmobiliario en zonas preferentemente residenciales y permitidas pero que, a fuerza de presiones de la demanda y rentabilidad de las operaciones, avanzan sobre áreas originalmente negadas a tal fin. Tal es el caso de la construcción en altura a lo largo de la Avenida Salvador María del Carril, tanto en su extensión por V. Pueyrredón, como por V. Urquiza, donde toma denominación como La Pampa. Esta comprende un lateral bajo distrito "C", pero el avance de las obras que allí se realizan sobrepasa las alturas permitidas. Durante el año 2009, esta situación tomó público conocimiento a partir de la denuncia de los vecinos de estos barrios y la publicación de las noticias dando cuenta que sobre la Avenida Salvador Ma. Del Carril, en sólo 14 cuadras hay 32 obras, y según los vecinos todas tienen irregularidades (CLARÍN; 18/08/2009)⁹.

Este boom inmobiliario viene acompañado y propiciado por una nueva modalidad para la construcción de edificios a partir de fondos fiduciarios. El mecanismo consiste en que antes de construir una propiedad, el desarrollador arma un fideicomiso con los aportes de quienes quieran comprar una vivienda, que pagan un 30% de adelanto al contado y el resto en cuotas a uno o dos años (completando primero el costo de la obra y luego la ganancia del desarrollador). Esta modalidad cobra impulso con la reactivación del mercado inmobiliario en el 2003, como iniciativa de los arquitectos y grupos constructores, incorporándose posteriormente al ciclo, las inmobiliarias (INVERSOR GLOBAL; 2006). Asimismo, si bien en un principio intervinieron

⁹ La zona bajo la lupa son las 12 cuadras de avenida Salvador María del Carril entre Campana y Constituyentes, y las dos cuadras de su continuación, La Pampa, entre Constituyentes y Burela. Esta avenida, límite entre Villa Pueyrredón y Agronomía, era una zona de casas bajas, con manzanas irregulares con varios pasajes, publica *Clarín*. Hasta 2000 allí se permitía levantar hasta tres pisos, pero ese año un cambio en el Código de Planeamiento Urbano modificó el tope. Aquí aparece una primera discusión: los vecinos y fuentes de la Legislatura porteña afirmaron que ahora se autoriza toda la altura que permita cada terreno (lo que en la práctica da unos diez pisos).

sólo las inmobiliarias más importantes (Tizado, Toribio Achával, Bullrich y D’Odorico), las facilidades de ingreso al negocio, dada la prescindencia de capital inicial, permitió el acceso a números grupos constructores de menor escala. Correspondiéndose con ello, en los barrios en cuestión la oferta inmobiliaria de edificios a comprar en pozo se halla distribuida entre diversos y números grupos de constructores o arquitectos de menor escala. Asimismo, las inmobiliarias con mayor penetración en el mercado son relativamente chicas y con antigüedad en el mercado; con una casa central (en el caso de Rossi – ubicada en S. M. del Carril, con 35 años de experiencia) o a lo sumo una sucursal (en el caso de Hakim). Centran su actividad en los inmuebles de la zona.¹⁰

La modalidad que adopta el desarrollo inmobiliario a partir de los fondos fiduciarios asimismo promueve el despliegue de la zona, siendo una nueva alternativa de los grupos constructores y las inmobiliarias para hacerse de recursos económicos que permitan sostener este cambio morfológico de la zona. La flexibilidad del negocio también atrae a sectores de población con características determinadas: aquellos que disponen de un capital inicial insuficiente para acceder a una vivienda pero tienen la capacidad de abonar el resto en cuotas y por otro lado, no tienen la urgencia de adquirir dicha vivienda en lo inmediato. En este sentido, la compra en pozo resulta una estrategia atractiva como alternativa racional en contextos inflacionarios; acceso a la primer vivienda propia en caso de jóvenes; y como inversión, dada su rentabilidad.

Las características del negocio inmobiliario, así como las transformaciones urbanas del territorio y del uso del espacio en la ciudad, propician el desarrollo de la construcción en altura. Pero, cómo se consolida esa mutación? Como se desarrolla dicho proceso? Siguiendo a Harvey en su análisis sobre los procesos de transformación territorial, *“Es probable que la mayoría de las decisiones tomadas sobre la planificación física del sistema urbano sean obra de pequeños y poderosos grupos oligopólicos o, por lo menos, estén influenciadas por ellos. Estos grupos están, en efecto, reorganizando los estímulos físicos (una autopista aquí, una central eléctrica allá) para grandes cantidades de gente poco organizada. Unas cuantas subculturas pequeñas pero de gran influencia dentro de la cultura urbana están modelando las situaciones de estímulo para las demás subculturas”* (HARVEY; 1997; 82)

La zona brinda un claro ejemplo de cómo un sector determinado (los brokers financieros) logra imponer una tendencia a partir de una zona que se presume potencialmente rentable,

¹⁰ No obstante, en la zona se destacan otras inmobiliarias con menor participación: RGT PROP; Eduardo A. Castro; Zeus; Gustavo Blum; Brick; Brucco; JC Propiedades; Efege propiedades ; Quales.

desarrollando estrategias que les permiten maximizar ganancias. Este sector cuenta con un accionar más dinámico y un margen de acción tal que le permite burlar las restricciones u objeciones que los vecinos de la zona puedan ejercer en su contra.

Entre las irregularidades cometidas por estos grupos se destaca la declaración de un uso apto profesional en la solicitud de permiso de obra que permite realizar construcciones más austeras, evitando los condicionamientos de ventilación y luminosidad requeridos ante uso de vivienda residencial. Otra irregularidad consiste en la construcción de más pisos de los autorizados, considerando que la consecuente multa que el gobierno impone ante la falta representa apenas un mínimo porcentaje de la ganancia obtenida tras la venta de ese piso extra.

El impacto socio ambiental de la construcción en altura en Villa Urquiza y Villa Pueyrredón.

Habiendo enmarcado el proceso económico sobre el que se desarrollan las construcciones en altura; siendo identificados los grupos inversores, los fundamentos económicos que motivan este desarrollo, las características de los inmuebles y la población a la que son destinados; a continuación se pretende avanzar sobre el impacto socio ambiental producido en estos barrios, analizando las modificaciones en la morfología tradicional de las viviendas y las consecuencias sociales que representan en los vecinos.

Dada su condición de barrios fronterizos de la Ciudad de Buenos Aires, en general, los barrios de la Comuna 12 cuentan con una generosa porción de cielo abierto y conservan algunas de sus características tradicionales sin haber experimentado los cambios acelerados que se observan en otras zonas de la ciudad. Las edificaciones en su mayoría son residenciales y las familias pertenecen a la clase media y media-alta, a excepción de algunos sectores donde viven familias con distintos grados de vulnerabilidad social. Como se expone a continuación, se trata de barrios que conserva un sentido de vecindad fuerte e identidad barrial.

Villa Pueyrredón abarca la superficie de 320 hectáreas donde están trazadas aproximadamente 240 manzanas, además de fracciones de tierra ocupadas por el complejo habitacional Gral. San Martín y el establecimiento industrial Grafa (hoy Wall Mart). Se trata de un barrio que históricamente se fue constituyendo al calor del tendido de vías ferroviarias y del asentamiento de poblados en torno a estas. Sus calles de tierra con zanjas profundas comenzaron a poblarse de casas precarias y posteriormente fueron adoquinadas. Puede decirse entonces que tiene un pasado

de población humilde, que fue progresando conforme el desarrollo económico de la ciudad y consolidándose tradicionalmente como de clase media. Muestra de ello son los complejos habitacionales Albarelos y el Barrio Gral. San Martín que tienen su origen en la política social de vivienda de la primera presidencia de Perón y que actualmente representan la zona de mayor vulnerabilidad social del barrio.

Villa Urquiza tiene una conformación edilicia de casas confortables de dos plantas de más de 35 años de antigüedad. Yendo de Av. de los Constituyentes hacia Álvarez Thomas va mejorando la categoría de las construcciones. Es un barrio que se compone de calles tranquilas y arboladas como también zonas comerciales y avenidas transitadas (sobre todo en torno a las avenidas Triunvirato, Monroe, Olazábal, Congreso y Constituyentes). Cuenta con numerosas plazas y plazoletas que fomentan la integración del barrio. Se destaca la plaza Echeverría como clásico punto de encuentro, donde se festejan acontecimientos patrios y se realizan kermeses, entre otros entretenimientos.

Según datos estadísticos actuales¹¹, la Comuna 12 comprende una proporción elevada de viviendas unifamiliares en relación a la Ciudad que representa el 41,7% mientras que la media de la ciudad es de 19,8%. Asimismo, en cuanto al régimen de tenencia, después de la Comuna 11 concentra el mayor número de propietarios que comprende al 70,2%. La categoría arrendatario representa el 20,9% y resulta inferior a la media de la Ciudad, que es de 27,7%.

Demográficamente, la pirámide poblacional de la Comuna refleja que a partir de los 50 años de edad, la población comienza a asumir proporciones algo superiores a la media de la Ciudad, intensificándose la tendencia en el grupo de mayores de 70 años (13,2%). La tasa de desocupación y subocupación es levemente inferior a la media; presenta un porcentual de inactivos algo superior a la media (39,5%), posiblemente relacionado con los altos valores de adultos mayores¹².

En este sentido, la longevidad de la población se corresponde con las características señaladas de barrio tradicional cuyos habitantes viven en sus propias casas y en la mayoría de los casos, desde hace mucho tiempo. No obstante, esta condición brinda un marco propicio para el desarrollo de nuevos emprendimientos inmobiliarios en altura. El alto porcentaje de personas mayores de 70

¹¹ Elaboración propia sobre Base Usaria de la Encuesta Anual de Hogares, Onda 2008. Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

¹² Ídem.

años que habitan solas en casas propias, tras su fallecimiento, abre una oportunidad de compra-venta del lote. Se genera a partir de entonces una oportunidad complementaria a la modalidad fiduciaria, consistente en ofrecer como forma de pago a los herederos, la propiedad de más de un departamento del edificio a construir en el terreno adquirido.

Como consecuencia de las transformaciones inmobiliarias sucedidas, más allá de las transformaciones morfológicas se desprenden cambios en la dinámica social de la población, que comienza a ser resistida.

Los perjuicios pueden ser clasificados desde el orden cultural – identitario, tras el ingreso al barrio de numerosos vecinos que no portan una tradición en la zona; el orden socioeconómico individual, donde los sectores de menores recursos que solían habitar en el barrio se ven desplazados por el aumento del alquiler o el revalúo de sus propiedades y el consecuente aumento en el costo de vida; y por último, desde el plano de la infraestructura urbana que comienza a resultar insuficiente.

Un sector de los vecinos damnificados de Villa Pueyrredón manifiesta que el crecimiento en altura del barrio y el consecuente aumento en la densidad de población ya han ocasionado el colapso en los servicios de agua, luz y cloacas de distintas zonas, aún con muchos edificios no ocupados. Otro factor de importancia es el colapso del tránsito y del estacionamiento vehicular. Actualmente se construyen edificios en algunos casos sin cocheras y en otros casos con 1 cochera cada 3 unidades habitacionales (o menos) que no logran satisfacer la demanda total. Por otro lado denuncian que las obras no siempre cumplen con normativas de seguridad y han ocasionado perjuicios en casas linderas, como ser: caída de elementos contundentes con riesgo de vida, problemas de medianeras, rajaduras por vibraciones, etc. En este orden de ideas, cobran principal relevancia las irregularidades cometidas durante las demoliciones y excavaciones, que con el propósito de abaratar costos suelen acortar los plazos de la obra, poniendo en riesgo los cimientos de las fincas linderas¹³. “La calidad de vida del barrio se ha modificado considerablemente sin que los habitantes del mismo hayan sido consultados, y hayan dado su consentimiento (VILLA PUEYRREDON WEB; 03/04/2009).

¹³ Ante un caso reciente de derrumbe en un gimnasio de Villa Urquiza producto de una demolición negligente en la finca lindera, la excavación del lote donde se quería construir diez pisos y cocheras, se pretendió hacer en un par de días. Mientras que el representante legal de la Cámara de Excavadores aseguró que para una obra de semejantes características se debería haber considerado no menos de un mes como plazo.

Frente a sucesivas denuncias, los vecinos comenzaron a organizarse y desarrollar una actividad comunitaria para contrarrestar la construcción en altura que consideran irregular y desmedida¹⁴. Iniciaron una estrategia de presión sobre el curso legislativo respecto a los usos permitidos para las zonas afectadas y sobre el control de las obras actualmente en construcción. Señalan falencias en el desempeño del Estado tanto desde su función legislativa como desde su competencia para garantizar el cumplimiento de las normas de urbanización.

Por un lado, los vecinos de Villa Urquiza agrupados bajo la ONG “Basta de demoler” indican que *"el código de planificación actual está obsoleto en toda la ciudad y en las avenidas se pueden construir 15 pisos, en la mayor parte de los barrios siete pisos y en cualquier parte con tal de que se tenga la manzana, torres de 29 pisos. Mientras tanto el código urbanístico no avanza y se estudia desde hace seis años en distintas comisiones, sin una decisión política para que se hagan modificaciones"*(PAGINA 12; 10/08/2010). En este sentido, los vecinos de ambos barrios han elaborado y presentado ante la legislatura proyectos para rezonificar una zona del barrio y limitar las construcciones a una altura máxima de 12 metros (que permita un máximo de 4 pisos), intentando así preservar el estilo paisajístico y desalentar la sustitución de casas por edificios¹⁵.

Por otro lado, sumado a las demoras en el plano legislativo cuestionan la competencia de los profesionales intervinientes en las Obras y señalan connivencia entre las empresas constructoras y las dependencias del gobierno local encargadas de aprobar los planos de Obra y ejecutar las inspecciones correspondientes.

Finalmente, cabe destacarse que si bien las construcciones en altura son resistidas desde los barrios, no puede deducirse de ello un criterio uniforme al respecto por parte de todos los vecinos. Considerando las modalidades constructivas, a los intereses de los brokers inmobiliarios se suman los de las personas que invirtieron comprando en fideicomiso su departamento, así como en algunos casos; el de los antiguos propietarios del terreno que pudieron haberlo vendido

14 Los vecinos de Villa Pueyrredón se encuentran organizados bajo asociaciones como “Salvemos al Barrio”; “Vecinos por Casas Bajas”. Se reúnen semanalmente en la Biblioteca Popular Pueyrredón Sud1 y se mantienen comunicados e informados a través de blogs y páginas de internet: <http://vecinosdelascasasbajas.blogspot.com/>

Los vecinos de Villa Pueyrredón se encuentran organizados bajo asociaciones como "Salvemos Villa Urquiza", "Comisión de Asociados Banco Credicoop filial Villa Urquiza", "Vecinos por el 25 de mayo" y "Basta de demoler". Participan periódicamente de Asambleas comunitarias donde invitan a organizaciones de otros barrios de la ciudad. Uno de los principales blogs es: <http://salvemosvillaurquiza.blogspot.com>

¹⁵ De este trabajo iniciado en 2006 con la difusión y recolección de firmas, los vecinos de Villa Pueyrredón y Agronomía consiguieron, en Junio de 2010, la promulgación (lo que implica la reglamentación por parte del ejecutivo y la entrada en vigencia) de la ley 3.447 que modifica el Código de Planeamiento Urbano regulando la altura en las construcciones de la traza de la Av. Salvador María del Carril, entre Campaña y la Av. De los Constituyentes y su continuación por la calle Pampa hasta Burela.

a cambio de un futuro departamento; o el de los propietarios que acogen con buenos ojos la revalorización de sus terrenos o el aumento de la circulación en la zona y el consecuente aumento en la demanda de bienes. El plano de la oposición de intereses y la organización en torno a estos no suele ser un campo de análisis sencillo y claro de delimitar.

CONCLUSIONES

El mercado de la vivienda es un plano altamente susceptible a las presiones económicas y políticas dado que el valor de la propiedad varía de acuerdo al entorno, y los beneficios de unos pueden representar trastornos de otros. Los intereses individuales entonces tienden a organizarse en torno a grupos homogéneos a partir de los cuales activan recursos (influencias, bienes económicos o sociales, entre otros) y ejercer presión en la negociación con otros grupos para defender o aumentar el valor de sus derechos de propiedad en relación con los demás. El éxito de la estrategia depende entonces del nivel de integración y organización que cada grupo pueda desarrollar para ejercer presión.

Considerando la dinámica inmobiliaria bajo una lógica de segmentación donde un sector inmobiliario se desarrolla sobre otro anterior con determinadas características; el valor de las propiedades dependerá entonces de la capacidad de influencia del sector que constituye el segmento inmobiliario preexistente, versus el venidero.

Los barrios estudiados resultaron ser espacios propicios para el desarrollo de un segmento inmobiliario de construcción en altura dada las características de su población; la disponibilidad de terrenos; la revalorización de la frontera de la Ciudad; y el desarrollo de nueva infraestructura urbana. No obstante, también resultó ser una zona urbana de gran desarrollo identitario como barrio, justamente por las mismas características de la población propiciaron la nueva inversión inmobiliaria.

De ello se desprende un proceso de tendencias contrapuestas que tensionan entre sí. Mientras que el sector de los brokers inmobiliarios avanzan sobre el plano económico impulsando una nueva tendencia residencial en la zona; los vecinos organizados en contra, actúan sobre el Estado desde el plano legislativo para modificar el código de planeamiento urbano y desde el plano ejecutivo, apelando a las funciones inspectivas y sancionatorias, para frenar el avance de las construcciones en altura procurando garantizar el cumplimiento de las normativas.

Bajo esta tensión de procesos paralelos y un Estado que se observa ausente, la capacidad de organización de los grupos y la consecuente agilidad para implementar estrategias en el menor tiempo posible, determinan el éxito o el fracaso respecto a los objetivos propuestos. Esta diferente velocidad de reajuste significa que existen importantes diferencias en el desequilibrio de todo el sistema urbano en cualquier momento.

Las tensiones en el marco del desarrollo urbano se configuran como un escenario más de las tensiones entre los grupos sociales por la redistribución del ingreso, y asimismo quedan reproducidas las asimetrías de los grupos a partir de su posición en el mercado económico. Un sector pequeño con influencias y recursos como las constructoras e inmobiliarias, tiene más chances de imponer su voluntad mediante un accionar ágil y dinámico. No obstante, si bien los vecinos organizados que suponen una mayoría numérica con intereses diversos, en Villa Pueyrredón y Villa Urquiza han logrado organizarse en forma homogénea a partir de un interés individual pero común entre sus miembros y, haciendo uso de recursos, han logrado ejercer presión efectiva a través de los mecanismos coercitivos y sancionatorios del Estado local y los mecanismos legislativos que regulan la planificación de usos del suelo.

BIBLIOGRAFÍA

- Améndola Giandoménico (2000) *La Ciudad Postmoderna*. Celeste Editores. Madrid, España.
- Harvey, David (1997) *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo Veintiuno Editores, SA. Buenos Aires, Argentina.
- Sassen, Saskia (1999) *La Ciudad Global*. Eudeba. Buenos Aires, Argentina.

- Dirección General de Estadísticas y Censos, Ministerio de Hacienda (GCBA) (2009) *Coyuntura Económica de la Ciudad de Buenos Aires*. Año 2009. CEDEM. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.
- Subsecretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano (GCBA) (2010) *Informe Territorial Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Pueyrredón Y Villa Urquiza)*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Artículos periodísticos:

- Diario Clarín (Martes 18 de Agosto de 2009) *Polémica por irregularidades en obras que siguen adelante*.
Disponible en www.clarin.com el 20/09/2010.
- Inversor Global (Martes 04 de abril de 2006) *Comprar del pozo rinde 40%*.
Disponible en www.inversorglobal.com.ar el 20/09/2010.
- Diario Página 12 (Martes 10 de Agosto de 2010) *“Basta de demoler” denunció la existencia de obras ilegales y pidió frenar la construcción indiscriminada*.
Disponible en www.pagina12.com el 20/09/2010.
- Villa Pueyrredón Web (Martes 03 de Marzo de 2009) *Vecinos contra edificios*.
Disponible en www.villapueyrredonweb.com el 20/09/2010.

MATERIAL ANEXO

Cuadro I. Pasajeros pagos y transportados (miles) por línea de subterráneo y premetro. Ciudad de Buenos Aires. Años 1995/2008.

Año	Línea A		Línea B		Línea D		Línea E	
	Transportados	Variación interanual						
1995	50.252		63.324		38.515		21.678	
1996	51.485	1.233	70.399	7.075	41.215	2.700	21.880	202
1997	53.353	1.868	72.051	1.652	49.777	8.562	23.015	1.135
1998	62.813	9.460	85.257	13.206	61.420	11.643	26.962	3.947
1999	62.253	-560	89.196	3.939	63.835	2.415	27.270	308
2000	59.118	-3.135	84.966	-4.230	70.384	6.549	26.346	-924
2001	52.817	-6.301	77.849	-7.117	69.846	-538	26.358	12
2002	48.779	-4.038	74.212	-3.637	66.654	-3.192	24.669	-1.689
2003	47.042	-1.737	76.026	1.814	67.411	757	21.905	-2.764
2004	48.549	1.507	84.303	8.277	69.991	2.580	24.280	2.375
2005	49.299	750	91.266	6.963	72.916	2.925	28.540	4.260
2006	51.544	2.245	96.323	5.057	76.200	3.284	30.864	2.324
2007	48.652	-2.892	92.698	-3.625	75.079	-1.121	27.739	-3.125
2008	61.903	13.251	103.013	10.315	75.616	537	31.303	3.564
(1995-2008)		11.651		39.689		37.101		9.625

Fuente: Elaboración propia sobre datos de la sobre datos de la Comisión Nacional de Regulación del Transporte (C.N.R.T.) para Pasajeros Pagos y Metrovías para Pasajeros transportados.



Mapa I. Código de Planeamiento Urbano en la Comuna 12.

Fuente: Unidad Sistemas de Inteligencia Territorial, Subsecretaría de Planeamiento, MDU. GCBA.

Mapa II. Oferta de departamentos en Villa Urquiza según cantidad de ambientes, cochera y servicios adicionales. Año 2010.



Fuente: Elaboración propia sobre Relevamiento de departamentos a estrenar en los barrios de Villa Urquiza y Villa Pueyrredón publicados los domingos en el rubro Clasificados del Diario Clarín entre el 21 de Febrero de 2010 y el 08 de Agosto del 2010.MDU. GCBA.

