

6

Las formas del urbanismo neoliberal

INTRODUCCIÓN

Hemos dicho en este libro que una de las formas que adopta la problemática socioambiental se refiere a cuestiones de larga data, vinculadas a la existencia de pasivos ambientales (daños y degradación provocados, en líneas generales, por la industria, la minería y el petróleo). En ese plano, tal como hemos visto en el capítulo 2, nos ha interesado dar cuenta de cómo estos procesos de degradación impactan sobre las poblaciones más vulnerables, potenciando situaciones de desigualdad y de sufrimiento ambiental. Asimismo, hemos comenzado a transitar las distintas vías o modalidades que adopta el extractivismo contemporáneo, a través de megaprendimientos (agronegocios, minería, fracking, expansión de la frontera energética, forestal, construcción de infraestructura al servicio de la exportación, entre otros). Sin embargo, antes de seguir avanzando por esta vía, abordaremos otras modalidades que adopta la problemática ambiental y que aparecen reflejadas en la expansión del urbanismo neoliberal. Siguiendo a Brenner y Théodore, la geógrafa Patricia Pintos (2012), define como urbanismo neoliberal “aquellas formas de articulación pública-privada no formalizadas pero con efectos reales, en las que convergen la liberalización de los mercados del suelo, la concentración del capital inmobiliario con gran capacidad de gestión financiera –y el beneplácito de los gobiernos locales– y la irrupción de inversiones para el desarrollo de megaproyectos con alto impacto territorial”.

En el presente capítulo proponemos un recorrido por diferentes variantes del urbanismo neoliberal. En primer lugar, indagaremos sobre el modelo de ciudad que se ha ido consolidando, tomando como ilustración la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). En segundo lugar, recorreremos la problemática ligada a la expansión de *countries* o urbanizaciones

cerradas en la zona de humedales, lo que se conoce técnicamente como urbanizaciones acuáticas o polderizadas. Por último, nos concentraremos en otras formas del urbanismo neoliberal, ilustrado por los megaemprendimientos turísticos, tal como podemos ver de modo paradigmático en la Patagonia argentina.

EXTRACTIVISMO URBANO Y CIUDAD EXCLUYENTE

El extractivismo también ha llegado a las grandes ciudades. Pero no son los terratenientes sojeros, ni las megaminerías, sino la especulación inmobiliaria la que aquí expulsa y provoca desplazamientos de población, aglutina riqueza, se apropia de lo público, provoca daños ambientales generalizados y desafía a la naturaleza en el marco de una degradación institucional y social. La entrega de bienes comunes como las tierras, inmuebles del Estado y espacios verdes para la especulación inmobiliaria no descansa. Los barrios van perdiendo sus identidades y sus habitantes no participan de la decisión de las políticas de planeamiento urbanas. Se ha impulsado la mercantilización de la vivienda hasta el paroxismo, convirtiendo a los inmuebles en una especie de commodity, una mera mercancía, mera especulación, un bien de cambio.

Paralelamente, los espacios verdes y los espacios públicos son completamente sacrificables en pos del “crecimiento” de la ciudad y la generación de renta para las corporaciones inmobiliarias. Se impermeabilizan los suelos, se construye y urbaniza de modo irracional, y se avanza sobre las superficies absorbentes en áreas urbanas y suburbanas. Nada de esto es producto de la planificación en pos del interés general, sino de la especulación inmobiliaria, a través de los privilegios concedidos por quienes ocupan cargos en los diferentes niveles del Estado (nacional, provincial, local). En definitiva, lo que podemos denominar como extractivismo urbano está consolidando ciudades degradadas, violentas, insalubres, privatistas, exclusivas y antidemocráticas.

La ciudad de Buenos Aires es una ilustración paradigmática del proceso de extractivismo urbano. El éxito de la ciudad se busca a través de indicadores como la construcción de metros cuadrados y el aumento de la valuación de los inmuebles. Así, en los últimos diez años, en Buenos Aires se construyeron 20 millones de m² y en el mismo período la población que vive en sus villas de emergencia creció un 50%. En contrapartida, casi la mitad de los inmuebles del exclusivo barrio de Puerto Madero están vacíos.

Vale la pena preguntarse entonces para quién se construye y para qué. En realidad, lo que sucede es que se ha impuesto un sistema especulativo que implica privatizar beneficios y socializar costos, que van consolidando un modelo de ciudad solo para las clases medias y altas.

En principios de 2012, la Secretaría de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires publicó las estadísticas completas sobre la construcción en la ciudad entre los años 2001 y 2011,¹ de las que se desprende que, en ese período, se otorgaron permisos para la edificación de 20 millones de m². Con esta información, la organización barrial Protocomuna Caballito² realizó un detallado análisis, en el que se observa claramente la concentración geográfica de los edificios construidos; los cinco barrios con mayor concentración de construcciones residenciales son: Palermo (13,6%), Caballito (10,1%), Villa Urquiza (8,1%), Belgrano (6,7%) y Imagro (4,6%). Entre estos, suman el 43,1% de todo lo construido en la ciudad de Buenos Aires entre 2001 y 2011. Si a esta cifra le añadimos lo construido en Puerto Madero (4,1%), Flores (3,8%), Recoleta (3,7%), Villa Crespo (2,5%) y Villa del Parque (2,2%) encontramos que en 10 de los 48 barrios porteños se concentró el 59,4% de la construcción de la ciudad. Estos datos contrastan con los de la zona sur: en el mismo período, la sumatoria de lo construido en los barrios de Villa Soldati (0,1%), La Boca (0,3%), Parque Avellaneda (0,5%), Villa Riachuelo (0,5%) y Villa Lugano (0,6%) alcanzaba solo el 2% del total de la ciudad.

Un dato interesante señalado por la organización Protocomuna Caballito es que, paradójicamente, se construyó más en donde más gente vivía, y menos donde menos población tiene la ciudad: “Imagro, el barrio más densamente poblado, fue el quinto en donde más se construyó. Caballito, el tercero en densidad de habitantes, fue el segundo con más metros cuadrados residenciales construidos. Belgrano fue el cuarto y Villa Crespo el noveno”.³

La contracara de la especulación inmobiliaria es la emergencia habitacional, que afecta a los sectores más vulnerables, sobre todo si tenemos en cuenta el aumento de la población en villas de emergencia registrado

1 2 1-2 11 *Construcción en la Ciudad de Buenos Aires*, Ministerio de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, Secretaría de Planeamiento (2012), <http://www.ssplan.buenosaires.gov.ar/news/construcci%C3%B3n_10años.pdf>.

2 <<http://protocomunacaballito.blogspot.com.ar/2012/07/la-construccion-en-buenos-aires-en-la.html>>.

3 Imagro, con 35 000 habitantes por km², es el barrio más densamente poblado; seguido por Balvanera, con 33 594; Recoleta, con 28 050; Caballito, con 27 941; y Villa Crespo, con 24 500.

entre 2001 y 2010. La ciudad de Buenos Aires atraviesa un proceso de gentrificación⁴ que responde a una planificación del poder económico, encarnado en las grandes corporaciones inmobiliarias, que son las que fijan el valor de la tierra. Estas actúan con la habilitación del poder político, que les facilita una normativa permisiva para construir en zonas originalmente destinadas a otros fines (muchas veces en forma meramente especulativa), las exime de impuestos (incluso en paralelo al incremento de los mismos para el resto de la sociedad) y, si resulta necesario, pone las fuerzas de seguridad del Estado a su servicio para reprimir las eventuales resistencias sociales a estos procesos desiguales, privatistas y expulsivos.

Por ejemplo, sirviéndose del típico discurso propagandístico de la ciudad marketing de los años noventa, en los últimos años se ha elegido, sin discriminación alguna, distintas zonas de la ciudad en las que se otorga enormes exenciones impositivas y se brinda infraestructura a las empresas que se instalen dentro de sus polígonos (polos farmacéutico, audiovisual, tecnológico). Este mecanismo, que no tiene en cuenta la fisonomía de los barrios, la tradición habitacional de sus vecinos, la significancia histórica de la zona, opera de manera autoritaria sobre un mapa abstracto y desconocido. Así, esta gran y desigual capacidad constructiva que habilita el Código de Planeamiento Urbano permitió que el incremento de las construcciones en altura contribuyera al deterioro de las identidades barriales. La fisonomía de barrios tradicionales de la ciudad se ha ido perdiendo y muchas viviendas con valor patrimonial fueron demolidas; casos paradigmáticos son los barrios de Palermo y Caballito.

Esta política urbana busca liberar a la ciudad de pobres y, en cierta medida, también de amplios sectores medios. El Estado, que está efectivamente presente para brindar el marco jurídico apto para garantizar el lucro a los grandes grupos privados, está ausente en lo que podría ser una eventual regulación del mercado inmobiliario, tanto en operaciones de compra-venta, como en alquileres, profundizando la aguda crisis habitacional que, según el informe *Buenos Aires sin techo*, afecta actualmente en la ciudad a unas 500 mil personas (véase Di Filippo, 2009). Este tipo de

4 Pese a que existen diversas acepciones, el fenómeno de la “gentrificación” alude a la renovación o el “ennoblecimiento” de ciertos espacios urbanos, degradados o tradicionalmente populares, que son colonizados por grupos pertenecientes a la clase media-alta, ligados a la nueva economía de servicios. Este proceso se ha registrado en todas las grandes ciudades, y guarda relación con la constitución de las llamadas ciudades globales (Sassen, 1999).

dinámica robustece la idea de una ciudad cada vez más excluyente. No solo la ciudad es incapaz de incorporar a las nuevas poblaciones migrantes, sino que a muchas familias pobres no les queda otra opción que ir a vivir en barrios informales, en viviendas caracterizadas por el hacinamiento, la falta de servicios públicos básicos y, en muchos casos, sin acceso a la infraestructura mínima. Siempre amenazados por la posibilidad del desalojo o la erradicación, estos sectores se hallan en una permanente emergencia habitacional, ambiental y sanitaria.

Por otra parte, respecto de las clases medias, la ausencia de una política de crédito que permita el acceso a la vivienda propia y el aumento exponencial de la propiedad inmobiliaria, acentuó el fenómeno de la migración a las urbanizaciones privadas. Así, nos encontramos con la paradoja de que es mucho más accesible una propiedad en un barrio privado (junto con las facilidades de pago o acceso al crédito), que un departamento para una familia tipo en un barrio porteño. Este fenómeno, aunado al aumento de la inseguridad como problemática urbana, así como a las demandas estatutarias ligadas al estilo de vida de las clases medias, contribuyó al éxodo de matrimonios jóvenes, con hijos pequeños, a las urbanizaciones privadas, que arrancó en la era menemista, pero continuó profundizándose bajo la década kirchnerista.

En un documento de Plataforma 2012 (2012c) titulado *Por la recuperación de una ciudad para todos: vivienda, especulación inmobiliaria y desigualdad en la Ciudad de Buenos Aires*, se evidencia claramente el

desequilibrio entre la necesidad general de viviendas de los sectores populares y clases medias por un lado y la construcción, por el otro:

Entre 2004 y 2011 el incremento del precio de los terrenos fue de 281%, llegando a incidir entre un 30% y un 50% en el costo de la construcción, cuando la norma histórica llegaba como mucho al 25%. Esta es una de las razones que explica que el 60% de los habitantes que llegaron al área metropolitana entre 2001 y 2006 se establecieron en asentamientos informales, la mayoría de las veces a través de ocupaciones.

Según el censo nacional de 2010, la población que vive en villas se incrementó, entre 2001 y 2010, de 110 000 personas a 160 000/180 000, es decir que hubo un aumento del 52%. Y como la población porteña creció en esos nueve años en apenas 114 013 personas, se desprende que la mitad de ese crecimiento tuvo como destino las villas y los asentamientos, con sus consecuencias ambientales, sanitarias y de infraestructura.

En el año 1991, el total de viviendas suntuosas alcanzaba el 6,6% del total; en 2011, esa cifra trepó al 30,8%.

En el mismo sentido, en el informe *Buenos Aires sin techo* (Di Filippo, 2009) se señala que “en la ciudad existen aproximadamente 100 000 inmuebles privados vacíos aptos para la vivienda, miles de inmuebles estatales ociosos y muchas de las viviendas que hoy presentan déficit pueden convertirse en viviendas adecuadas a través de inversiones menores en infraestructura y equipamiento básico”. El censo nacional de 2010 nos brinda una noción más precisa, ya que contabilizó 340 975 viviendas deshabitadas. En la comuna 1, donde se encuentra Puerto Madero, hoy la ocupación llega a apenas el 28%, el porcentaje más bajo de toda la ciudad. Esto responde a la construcción bajo parámetros especulativos-financieros.

La contracara de este fenómeno es el aumento exponencial de los problemas de vivienda, sobre todo en los sectores populares. Sí, el mismo censo de 2010 arroja como dato, a nivel país, una baja en el porcentaje de hogares propietarios. En 2001, el 70,64% del total de los hogares era propietario, mientras que en 2010 esa proporción descendió al 67,7%. La disminución de esta forma de tenencia tiene su correlato en el incremento de la proporción de hogares inquilinos, que pasaron de representar el 11,1% del total de hogares en 2001 al 16,1% en 2010. Por otro lado, los datos sobre régimen de tenencia y, en especial, de viviendas deficitarias, indican que entre 2001 y 2010, los arriendos de casas tipo B (casillas, ranchos, cuartos de inquilinatos, hoteles o pensiones), que pueden ser considerados alquileres informales, se incrementaron un 54,1%; los de ranchos y casillas, un 28,7%; los de piezas en inquilinato, un 30,7%; los de piezas en hotel o pensión, un 19%; y los de los locales no construidos para habitación, un 15,7%. Según un informe del CELS (2012), “esto implica que en 2010 existían en la Argentina 231 319 hogares inquilinos de viviendas deficitarias, lo que representa un 2% del total de los hogares del país. Este dato daría cuenta de un importante crecimiento del mercado informal de alquileres. En la ciudad de Buenos Aires, el dato más saliente es el aumento de un 193% de hogares que alquilan casas tipo B”.

La falsedad de las antinomias o el pacto PRO-K

En las ciudades no hay petróleo, no hay minerales, no hay bosques ni campo; hay tierra pública. Las corporaciones inmobiliarias codician esas tierras. Y eso es lo que se entregó en las sesiones de noviembre de 2012 en la Legislatura Porteña a partir de una asociación entre representantes del kirchnerismo y el macrismo. Sí, una clara manifestación político-institucional de lo que hemos denominado como extractivismo urbano fue