

Argentina

Rubén PESCI

Fundación CEPA

CRISIS GLOBAL Y AUGE DE LA NO CIUDAD

El mes de enero es el mes de vacaciones de verano en el Cono Sur, y en particular en Argentina. Un turista como yo, interesado en las cuestiones arquitectónicas, urbanísticas y ambientales, no puede eludir de utilizar parte de esas vacaciones para observar qué es lo que se está construyendo, cómo está creciendo la ciudad de verano, cuáles son los productos que el mercado inmobiliario está privilegiando.

También es un período en el cual se dialoga con colegas de distintos lugares del país y de la región con los cuales se realizan espontáneos seminarios en alguna playa o jardín.

No me sorprendió encontrar un diagnóstico parecido en muchos de esos interlocutores, tanto del lado argentino como del uruguayo y brasileño.

La crisis económico-financiera internacional está instalada como amenaza, y muchos opinan que esa amenaza se convertirá en realidad. Sin embargo, el producto inmobiliario "lote amplio en sitio bonito" (así no más, casi como una fórmula), es quizá el que más está soportando la posible crisis, y continúa funcionando.

Es una evidencia de que un sector de medio/alto poder adquisitivo de estos países no ha visto conmovida aún su aspiración elitista de alcanzar a vivir en una casa-mansión, rodeado de jardines y facilidades recreativo-deportivas, y que ve en ese tipo de producto inmobiliario también un resguardo de los ahorros acumulados.

Pues bien, los desarrollos inmobiliarios de loteos de medio/alto poder adquisitivo están en auge en este momento en sitios tales como la Patagonia argentina y las costas uruguayas, que son algunos de los destinos preferidos de este tipo de inversiones.

La dimensión oculta de este fenómeno (invisible para muchos que no comprenden sus pésimas consecuencias, y ocultables para otros, para que no se perciban esos impactos negativos), es el parcelamiento infinito del territorio.

Este fenómeno ya fue ampliamente aplicado a todo el litoral del Mediterráneo europeo, en algunos casos con resultados catastróficos, pero en términos generales, muy preocupantes. Se realiza el loteo con mínimos costes y máxima rentabilidad y se produce el paso de tierra rural a tierra urbana o suburbana. Se construyen las primeras casas y algún equipamiento menor (como puede ser un

Club House) y nos da la impresión de que el paisaje natural aún se mantiene. Pasa el tiempo y se va completando la ocupación edificada del loteo, y se comienza a advertir la desaparición del paisaje natural y la aparición de muchos impactos de mala arquitectura.

En su conjunto, este proceso contiene dos datos aterradores de la realidad. El primero se refiere a que la crisis tarda en llegar, si es que llega, a estos inversores inmobiliarios, que arriesgan poco en un producto del cual no se hacen responsables. Es casi el fenómeno englobador de todo el incontrolable proceso de periferización que el mundo sufre desde finales del siglo XIX. Mientras los grandes inversores están parando la generación de nuevos productos industriales, inmobiliarios y de cualquier otro tipo, y mientras los pobres ven cercenadas sus posibilidades mínimas de consumo, los pequeños inversores individuales le dicen al mercado "dame más de este producto que a mi me sirve para resguardarme ante la crisis".

El otro grave problema es el de profundización del crecimiento fractal de la ocupación del territorio, que puede ver en pocos años la ocupación de decenas y decenas de kilómetros de espacios naturales, que comienzan así a entrar en vías de extinción.

Es un fenómeno distinto del que están sufriendo los países más desarrollados, que expandieron por cien veces su ocupación del territorio, pues aunque el instinto primario de la casa de vacaciones, de la segunda residencia en medio rural, o simplemente de la casa suburbana, tenga el mismo origen, el sector social involucrado en dicho proceso es la amplia clase media. Hoy la crisis hace ver que alto nivel de consumismo tuvo ese tipo de procesos y la fragilidad del sistema crediticio hipotecario que lleva a una suerte de crac general de incobrabilidad, pero en términos sociales el origen de esta cuestión fue más bien una posibilidad de inclusión de la amplia clase media en productos de consumo de alto nivel.

Pero en cambio en estos países del sur, la clase media se ha visto sistemáticamente empobrecida desde el neoliberalismo salvaje de la década de los 80 en adelante, aumentó el amplio abanico de las clases pobres, y se inclinó hacia la especulación financiera una buena parte de los sectores de altos ingresos, disminuyendo el destino de riesgo de sus inversiones.

Esa cultura del mínimo riesgo encuentra en la inversión inmobiliaria un camino disponible y hacia allí se larga, en la versión más amena: utilizando esa inversión como sitio de veraneo o de recreo en general.

Este tipo de reflexiones no dejan de contener preocupaciones de moral anticonsumista o cuanto menos de alta preocupación por la cultura consumista extrema. Pero en particular, esto nos provoca preocupaciones más tangibles cuando ese consumismo se concentra en el consumismo de la tierra, y de la tierra de mejor calidad, cuando se trata de los recursos paisajísticos más notables (fenómeno que también aparece sobre los mejores espacios escénicos en torno a las grandes áreas metropolitanas, como es el caso del auge de los clubes de campo y urbanizaciones cerradas sobre las tierras hortícolas de los alrededores de Buenos Aires).

Cada vez más resulta necesario denunciar que el recurso más agotable es el suelo y que el proceso más acelerado de agotamiento lo produce el crecimiento urbano especulativo. Pero también es

necesario denunciar la reiterada utilización del patrón de urbanización basada en el loteo, que como tal fue introducido hace apenas 200 años, pues lo que es el mito, el sueño de la casa propia con jardín para la mayoría de la humanidad es al mismo tiempo el proceso más cruel y acelerado de destrucción del territorio.

Algo así como lo que nos suele pasar con los animales, donde confundimos apreciarlos, quererlos, con sacarlos de su ambiente natural y condenarlos a una vida humanoide, o con las plantas que nos complacemos en domesticar, recortar como si fueran de hormigón o jibarizarlas.

Hemos reiteradamente condenado el loteo tanto como medida de inclusión social cuanto de acceso a la tierra. El loteo es un producto obsoleto como propuesta de sustentabilidad, y una de sus insustentabilidades es su contribución, como producto inmobiliario, al consumo depredatorio del territorio y la pérdida de la vida en comunidad.

febrero de 2009

Argentina

Nora CLICHEVSKY

CONICET

CAMBIOS EN EL MERCADO DE TIERRAS EN EL ÁREA METROPOLITANA BUENOS AIRES —AMBA— DESDE LOS AÑOS 90

El AMBA¹ albergaba, según los datos del último Censo de Población y Vivienda de 2001, una población total de más de 13,8 millones de habitantes, localizados desigualmente en un territorio constituido por la ciudad de Buenos Aires (o Capital Federal) y 32 municipios (o partidos) pertenecientes a la provincia de Buenos Aires (o Gran Buenos Aires-GBA), según definiciones del Instituto Nacional de Estadística y Censos —INDEC—².

¹ Se define el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) como ciudad metropolitana.

² Los partidos que la integran están distribuidos en 3 categorías: 1) aquellos cuya superficie integra totalmente el aglomerado. Involucra a los partidos de: Avellaneda, Gral. San Martín, José C. Paz, San Miguel, Malvinas Argentinas, Lanús, Lomas de Zamora, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, Quilmes, San Isidro, Tres de Febrero y Vicente López, y 2) aquellos cuya superficie lo integra parcialmente. Involucra a: Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, Merlo, Moreno, San Fernando

El crecimiento poblacional es muy diferente, en los distintos períodos intercensales, en la ciudad de Buenos Aires y en el GBA: en éste, desde finales de los años 30, y más intensamente a partir de 1947, comienza un período de expansión que continúa hasta 1970, fecha en que comienza el freno del mismo. En cambio, desde 1947, la Capital Federal ha tenido una población de aproximadamente 3 millones de habitantes³; la misma se encuentra totalmente loteada y ocupada, con escasa tierra vacante pública, mientras que en los partidos que componen el GBA existe una cantidad importante de tierra pública vacante; los terrenos privados baldíos llegan a cerca de 1,5 millones de lotes.

y Tigre. La categoría 3) se conforma con aquellos partidos no comprendidos en la definición tradicional de AMBA, y cuya superficie integra parcialmente este aglomerado. Involucra a: Cañuelas, Escobar, General Rodríguez, La Plata, Marcos Paz, Pilar y San Vicente.

³ La población del AMBA, según datos censales, en 1947 era de 4,6 millones de habitantes, en 1960, 6,7 millones de habitantes; en 1970, de 8,3 millones y en 1980, poco más de 9 millones de habitantes. También ha ido creciendo el territorio ocupado, en algunos casos, en la periferia de los municipios más externos, con bajísimas densidades.