

Congreso INGENIERIA 2014  
Latinoamérica y Caribe  
Buenos Aires  
4 al 6 de noviembre de 2014

Centro Argentino de Ingenieros

# La cuestión de la gobernabilidad metropolitana del suelo urbano: reflexiones para el caso del AMBA

Dr. Pedro Pírez  
CONICET-UBA

## I. Presupuestos

1. Falta de una política nacional para las ciudades y ausencia de mecanismos institucionales para una producción participativa de ella.
2. Atención de los problemas urbanos en perspectiva sectoriales: construcción de vivienda, producción de infraestructuras, servicios urbanos, etc. sin tener en cuenta la totalidad de la problemática urbana y los efectos negativos que ello viene sucediendo.
3. Atención en perspectivas territorial-fragmentadas: las limitaciones de los gobierno municipales, su incapacidad de enfrentar procesos global-metropolitanos.
4. Predominio de los procesos mercantiles y la exclusión de población que debe producir “informalmente” vivienda y ciudad.
5. Predominio de una noción *decimonónica* del derecho de propiedad.
6. Fuerte especulación inmobiliaria con un incremento exponencial del precio de suelo urbano.

## II. La situación del AMBA

Unidad urbana que concentra un tercio de la población nacional y cerca de la mitad de su producción y que, sin embargo, no es reconocida como objeto de políticas (de gobierno) para resolver las cuestiones de su configuración y funcionamiento urbanos.

# ¿Por qué?

Condiciones estructurales: organización federal y la ausencia de gobierno metropolitano; los procesos de acumulación electoral;

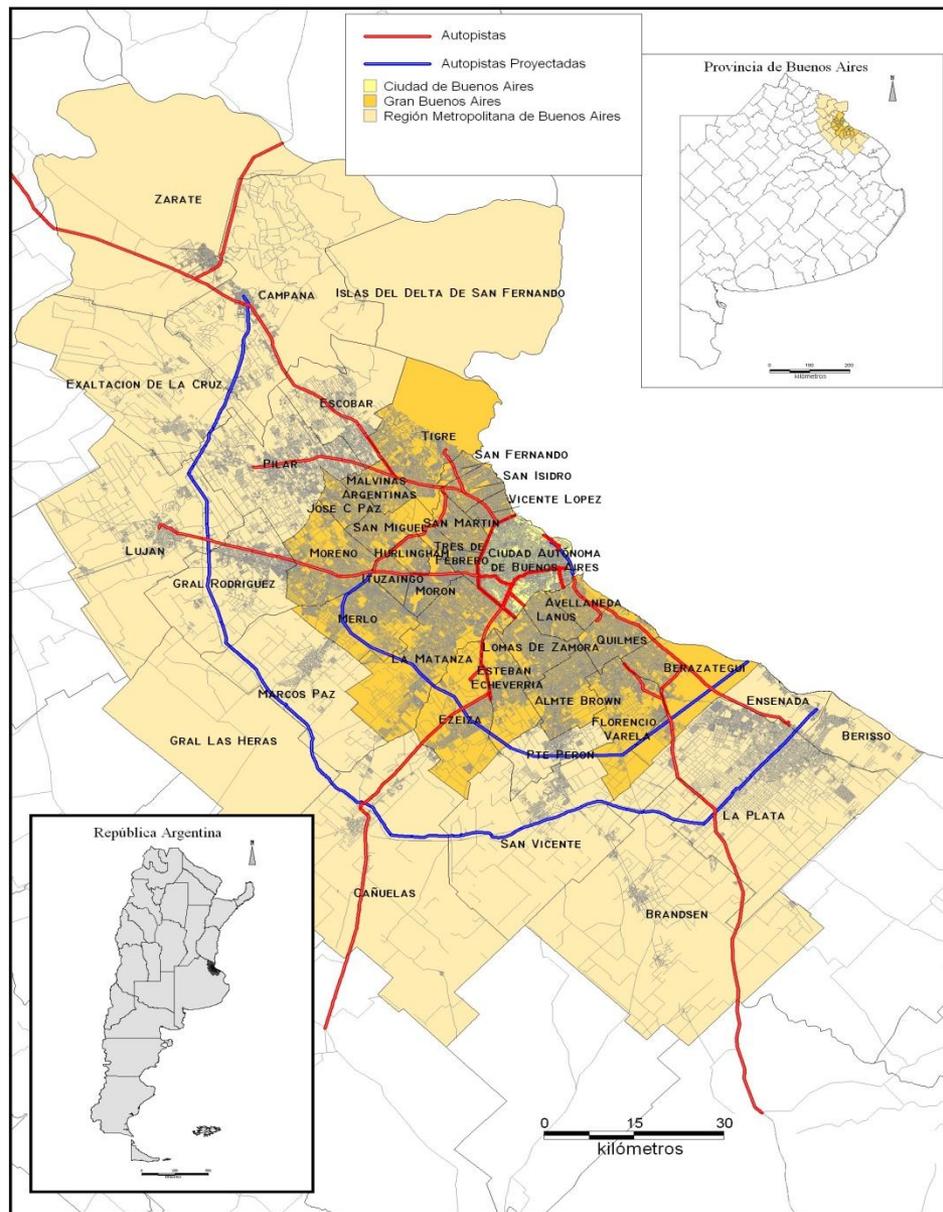
Condiciones coyunturales: los comportamientos políticos y las acciones frente a un problema metropolitano central, muy poco reconocido, como es la gestión del suelo urbano.

# La problemática del AMBA

1. La unidad urbana metropolitana: datos demográficos, económicos y territoriales (mapa)
2. La ausencia de reconocimiento de la realidad metropolitana. Las principales cuestiones: transporte, redes de infraestructura, servicios sociales (salud y educación), condiciones ambientales, etc.

La base de todo eso: el suelo urbano.

3. Las condiciones de la gobernabilidad metropolitana y la cuestión del suelo urbano:
  - a. Expansión ilimitada de la ocupación urbana del suelo con: pérdidas de suelo agrícola, pérdidas de reserva ambiental como humedales, necesidad de gastos de infraestructura y servicios, suelo vacante.
  - b. Falta de suelo para vivienda social y ocupaciones crecientes en la periferia y en la ciudad consolidada.
  - c. Ausencia de programación de necesidad de suelo para adecuar al crecimiento de la población futura.



Fuente: Marianela Figueroa (Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM), Instituto de Geografía-UBA)

### III. Necesidades no satisfechas y/o derechos no garantizados

Central:

Suelo-urbanización para población de recursos bajos (amplio sector: ¿sabemos quiénes están fuera del mercado de ciudad?)

## IV. Conflictos en relación al uso del suelo

1. Conflictos de clase media con desarrolladores que modifican las condiciones de barrios tradicionales.
2. Conflictos por ocupación de suelo/construcciones de población de bajos ingresos (2010: Indoamericano; constantes ocupaciones y urbanizaciones piratas en la periferia)

## V. El suelo metropolitano y su asignación (diferentes intereses y necesidades)

¿Conocemos las necesidades y los recursos metropolitanos?

1. Suelo para producir: perfil productivo y necesidades de suelo: localización de la producción, medios para la distribución y el consumo
2. Suelo para residir: urbanización para diferentes segmentos de la población y su relación con el territorio metropolitano.
3. Suelo para infraestructura y equipamientos para la reproducción de la fdet y población en general.

# Condiciones para residir de la población “no solvente”

Predominio de los procesos mercantiles (necesidad de “solvencia”) y la exclusión de población que debe producir “informalmente” vivienda y ciudad

## Viviendas sociales y soluciones habitacionales producidas por planes gubernamentales

### 1. AMBA 1976-2006

1976-2003 (27 años)

Promedio anual

Planes Federales 2004-2006 (3 años)

Soluciones Habitacionales 2004-2006

Promedio anual

Viviendas terminadas

Promedio anual

### 1. Argentina soluciones Habitacionales 2003-2013

Todos los PF Terminados

Promedio anual (10,5 años)

Fuente: Construyendo Barrios y autor.

Cantidad

39856

1476,1

42436

14145,3

34922

11640,7

769956

73329,1

## AMBA: Producción informal de vivienda

Período	Cantidad de familias	
	Total	Por año
<b>Autoproducción</b>		
1981-2006	184489	7380
1981-1991	33789	3379
1991-2001	59875	5987,5
2001-2006	90824	18165
<b>Producción cooperativa de vivienda</b>		
Últimos 10 años	8403	840,3
<b>Total anual estimado última década</b>		<b>19005</b>
<b>Fuente: Produciendo Barrios y autor .</b>		

Fuerte especulación inmobiliaria con un incremento exponencial del precio de suelo urbano.

1. Dinámica del mercado del suelo 2001 en adelante.
2. El mercado del suelo y los nuevos planes de vivienda: Federales y PROCREAR
3. Consecuencia para la localización de la vivienda social

- Ciudad de Buenos Aires: precios del suelo por m<sup>2</sup>  
Junio 2002: u\$s 193/m<sup>2</sup>

Diciembre 2008: u\$s 1014/m<sup>2</sup>

Incremento: 425,4 %

(Baer, 2011)

- Localización (**cuestión metropolitana**):
- Problemática la relación con el barrio. En primer lugar por la limitación de las relaciones sociales y la falta de servicios para la vida cotidiana.
- Crítica la localización en relación a la ciudad: distancia y tiempo de viaje en relación, convivencia, seguridad.
- “la casa nueva en el barrio anterior” (164) (ídem México).

## Hacia adelante

- Asumir la cuestión metropolitana y la necesidad de producir una ciudad justa para todos sus habitantes.
- Antecedente: Ley provincial de Acceso Justo al Hábitat.
- Necesidad de acuerdo/s metropolitano/s para una urbanización ambiental, social, económica y políticamente sustentable.