

CONGRESO DE INGENIERÍA LATINOAMÉRICA Y EL CARIBE
Construyendo un Futuro Regional Sostenible

Panel, la sostenibilidad urbana

Mercado de suelo urbano y
desarrollo urbano sostenible

Pablo Trivelli O.

Buenos Aires 04 al 06 2014

Una buena gestión del suelo urbano, fundamento del hábitat, esta en la base del desarrollo sostenible.

El mercado de suelo es determinante del ordenamiento territorial, es la principal fuente de ganancia inmobiliaria, está en el origen de la segregación, de los conflictos ambientales y de los desafíos de gobernabilidad.

El derecho de propiedad del suelo es la piedra angular de muchos conflictos urbanos y del antagonismo entre los derechos individuales y el interés colectivo y la promoción de bien común

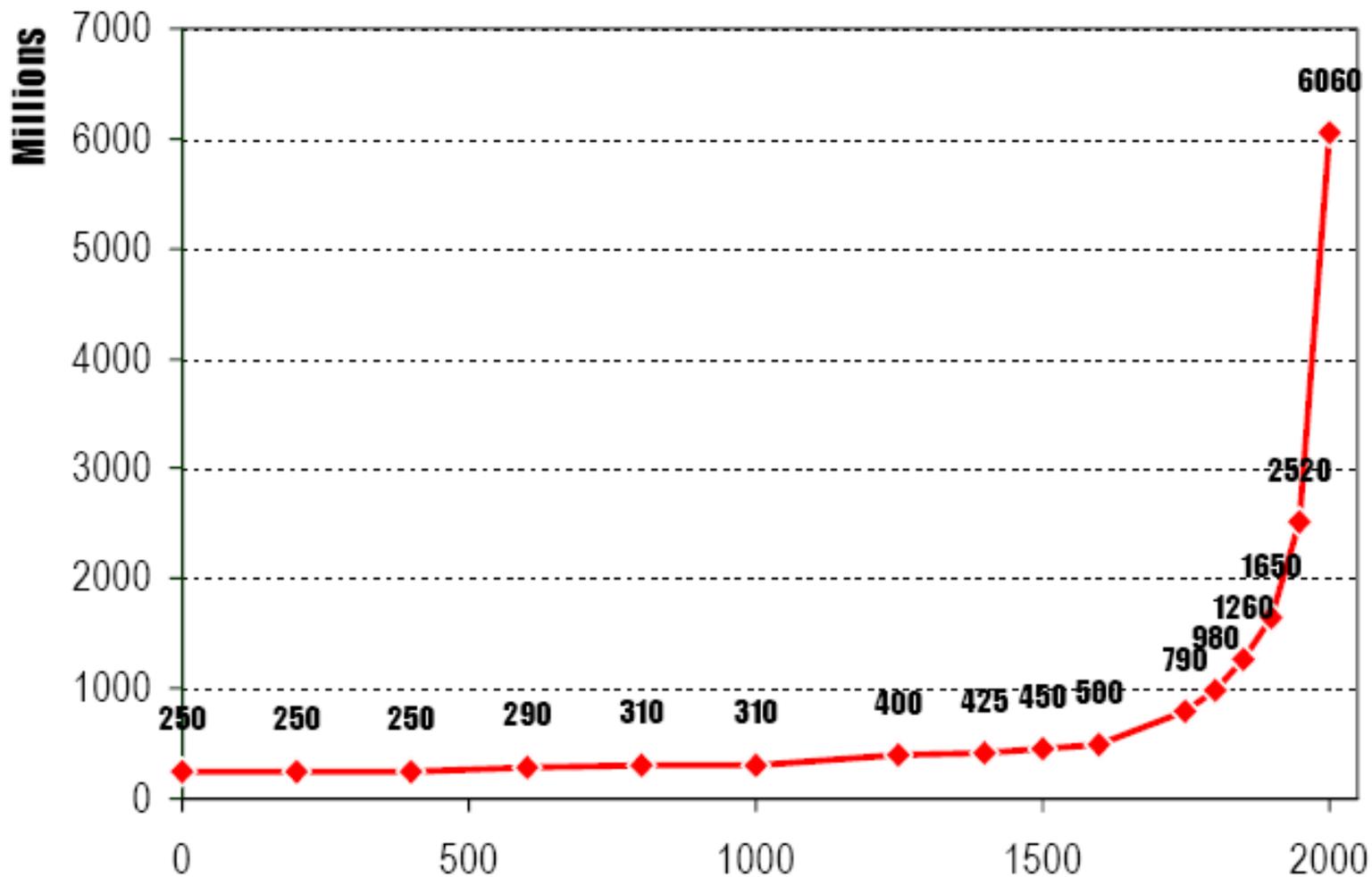
-La mayor parte del espacio urbano y de las edificaciones tiene un carácter privado.

-La dinámica económica de las ciudades y su desarrollo comercial se articulan en torno a la operatoria del mercado.

- La iniciativa privada a través de la persecución de intereses materiales y el afán de lucro, a través de decisiones individuales, va dando forma a la estructura física de las ciudades e impulsando su desarrollo económico

- La esencia de la naturaleza de la cuestión urbana es lo público. Son aspectos que no se resuelven a través del mercado, lo que remite a mecanismos políticos de asignación de recursos, compatibilización de intereses y resolución de conflictos. También a elaboraciones ideológicas sobre la ciudad para definir imágenes a alcanzar y los cursos de acción a seguir.
- Si aceptamos la noción que la ciudad tiene un carácter orgánico, entonces el ADN de este organismo que crece puede ser concebido como el marco político ideológico en que se desenvuelve.
- Si la política es la administración de la polis, entonces hay que devolverle a la ciudad lo que le pertenece.

Población Mundial (en millones)



**En el año 2.000 había 3.945 ciudades en el mundo con más de 100.000 habitantes
Sumaban una población de 2,12 billones de personas.
Concentraban 75% de la población urbana del planeta
(Sh. Angel)**

PORCENTAJE URBANO DE LA POBLACIÓN SEGÚN GRANDES REGIONES, AÑOS SELECCIONADOS

Regiones y continentes	1925	1950	1975	2000
Total mundial	20.5	29.7	37.9	47.0
Regiones más desarrolladas	40.1	54.9	70.0	76.0
Regiones menos desarrolladas	9.3	17.8	26.8	39.9
África	8.0	14.7	25.2	37.9
América Latina y el Caribe	25.0	41.4	61.2	75.3
América del Norte	53.8	63.9	73.8	77.2
Asia	9.5	17.4	24.7	36.7
Europa	37.9	52.4	67.3	74.8
Oceania	48.5	61.6	71.8	70.2

Fuente: Lattes, 2000 (1925: basada en Hauser y Gardner, 1982); (1950-2000: United Nations, 2001a).

Fuente: Jorge Rodríguez Vignoli, "Distribución territorial de la población de América Latina y el Caribe: tendencias, interpretaciones y desafíos para las políticas públicas", serie Población y Desarrollo, CELADE, CEPAL, 2002.

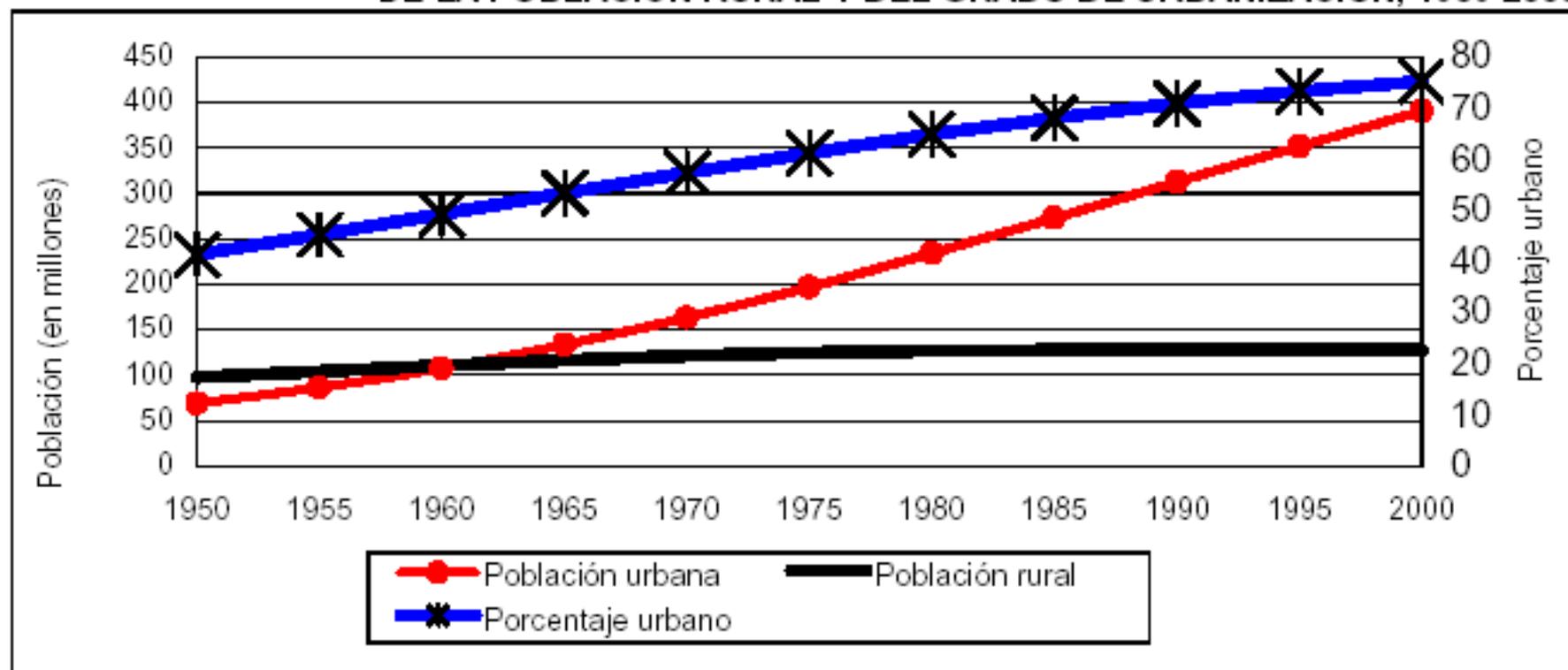
• **Antecedentes Demográficos de las 52 Ciudades con 1.000.000 ó más habitantes al año 2000**

Año	1950	1960	1970	1980	1990	2000
Nº de Ciudades	52	52	52	52	52	52
Población (en miles de personas)	28.747	47.708	74.068	105.837	133.584	166.952
% de la Población Total	17,3	22,0	26,1	29,5	30,5	32,4
% de la Población Urbana	41,7	44,6	45,5	45,5	42,9	43,0
Tasa Media Anual de Crecimiento (%)	5,1	4,4	3,6	2,3	2,2	

Fuente: Cálculos del CELADE con base en United Nations, 1998. Citado en “La Reestructuración de los Espacios Nacionales”. Luis Lira; este artículo es parte de un trabajo más amplio que está realizando la CEPAL y que aún está en preparación.

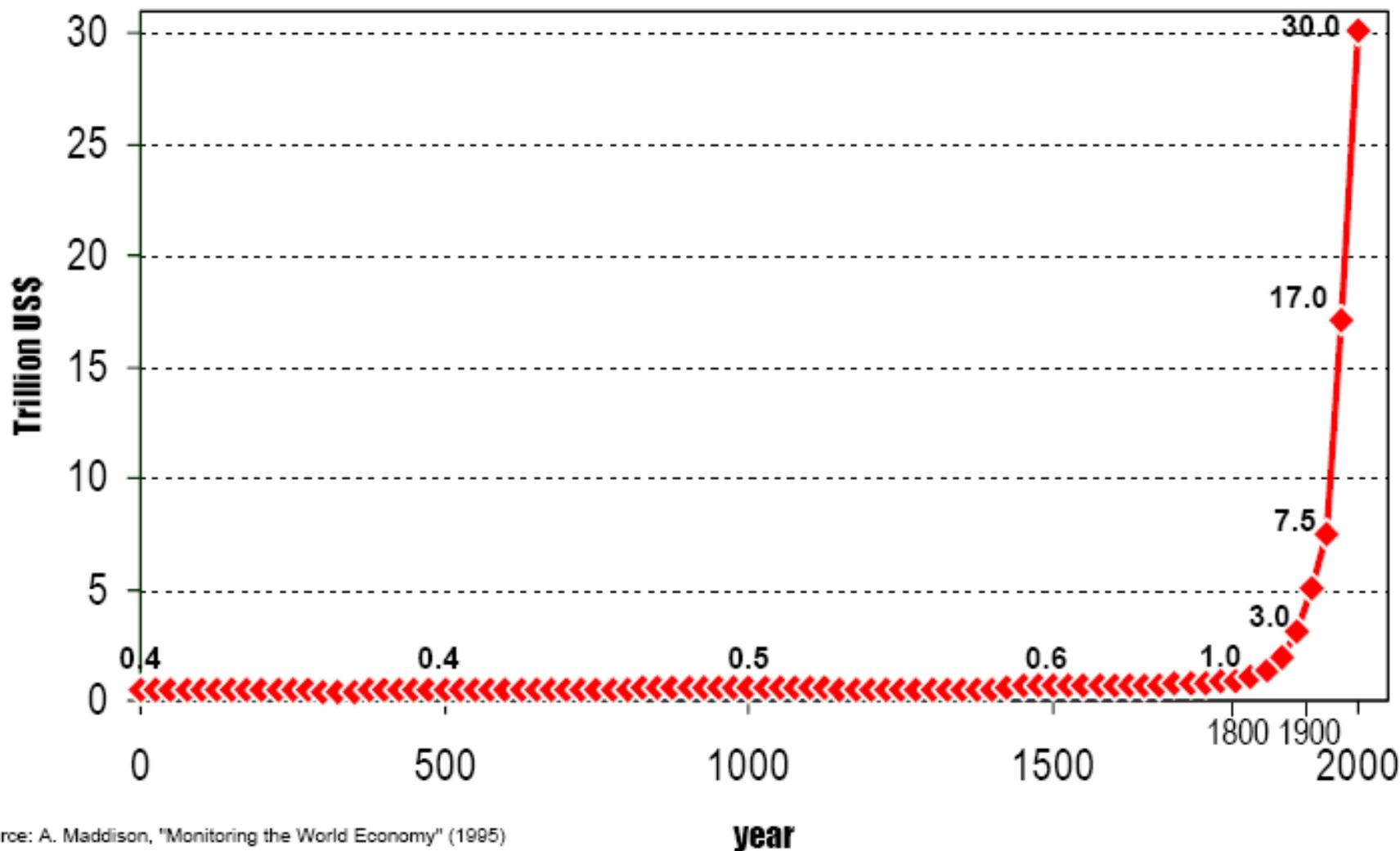
Gráfico 2

AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN URBANA, DE LA POBLACIÓN RURAL Y DEL GRADO DE URBANIZACIÓN, 1950-2000



Fuente: United Nations, 2001a.

Producto Mundial (en dólares constantes 2000)



Source: A. Maddison, "Monitoring the World Economy" (1995)

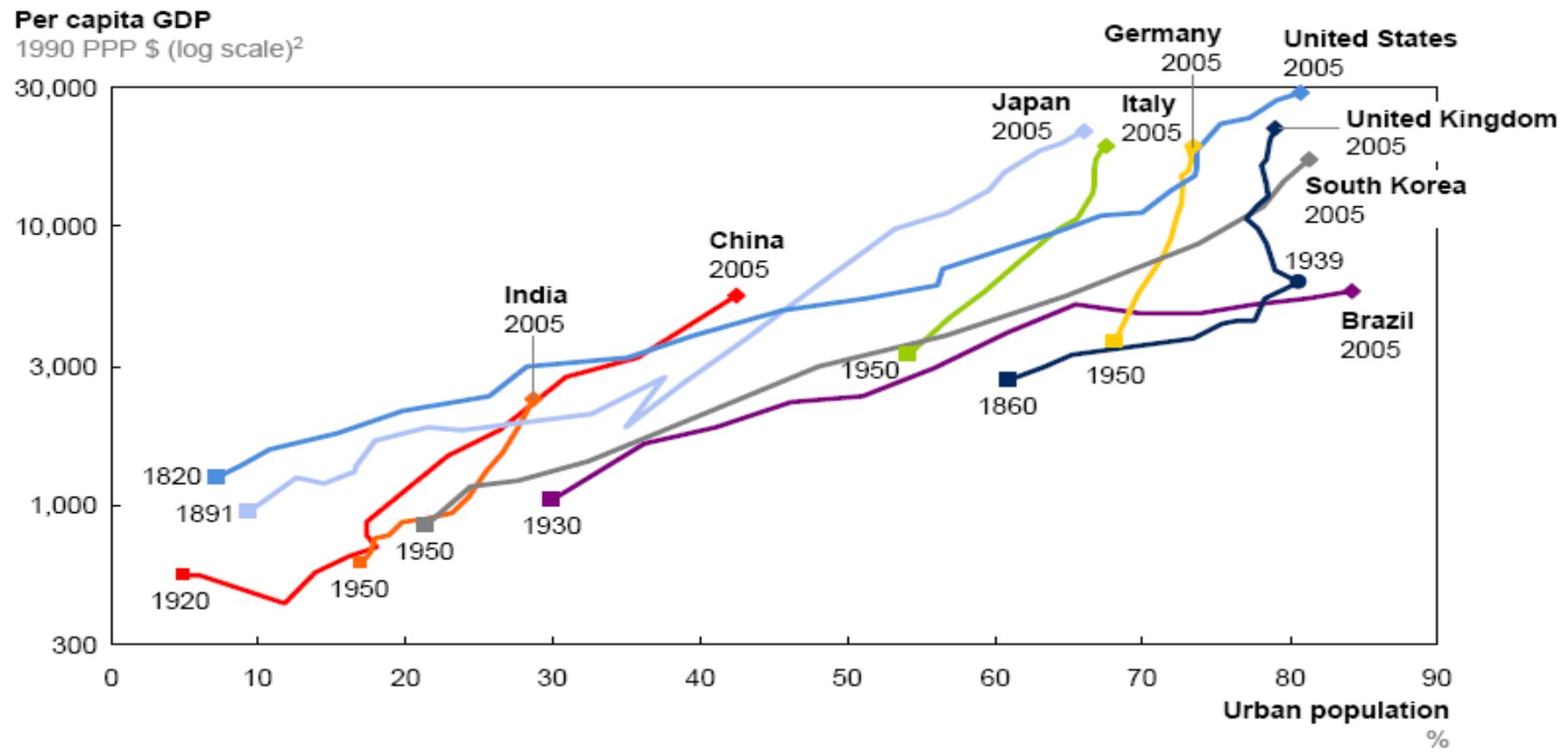
year

Fuente: Pedro Videla "Tendencias de la economía mundial que no podemos obviar".

Exhibit 1

Per capita GDP has risen in tandem with increases in the urbanization rate

Per capita GDP and urbanization¹



1 Definition of urbanization varies by country; pre-1950 figures for the United Kingdom are estimated.
2 Historical per capita GDP series expressed in 1990 Geary-Khamis dollars, which reflect PPP.

SOURCE: Population Division of the United Nations; Angus Maddison via Timetrics; Global Insight; Census reports of England and Wales; Honda in Steckel & Floud, 1997; Bairoch, 1975

Fuente: MacKinsey Global Institute "Urban world: Cities and the rise of the consuming class".

The City 600 today . . .*

1.5 billion

people live in these 600 cities —
22 percent of global population

\$30 trillion

of GDP in 2007 — more than half of
global GDP



485 million

households, with average per capita GDP of

\$20,000

The top 100 cities generated

\$21 trillion

of GDP in 2007 — 38 percent
of the global total

Fuente: MacKinsey Global Institute “Urban world: Cities and the rise of the consuming class”.

Million	1.000.000.-
Billion	1.000.000.000.-
Trillion	1.000.000.000.000.-

... and tomorrow

2.0 billion

people will live in these 600 cities in 2025—
25 percent of the global population

\$64 trillion

of GDP in 2025, nearly
60 percent of global GDP



735 million

households will live in these cities, with
average per capita GDP of

\$32,000

.... of which

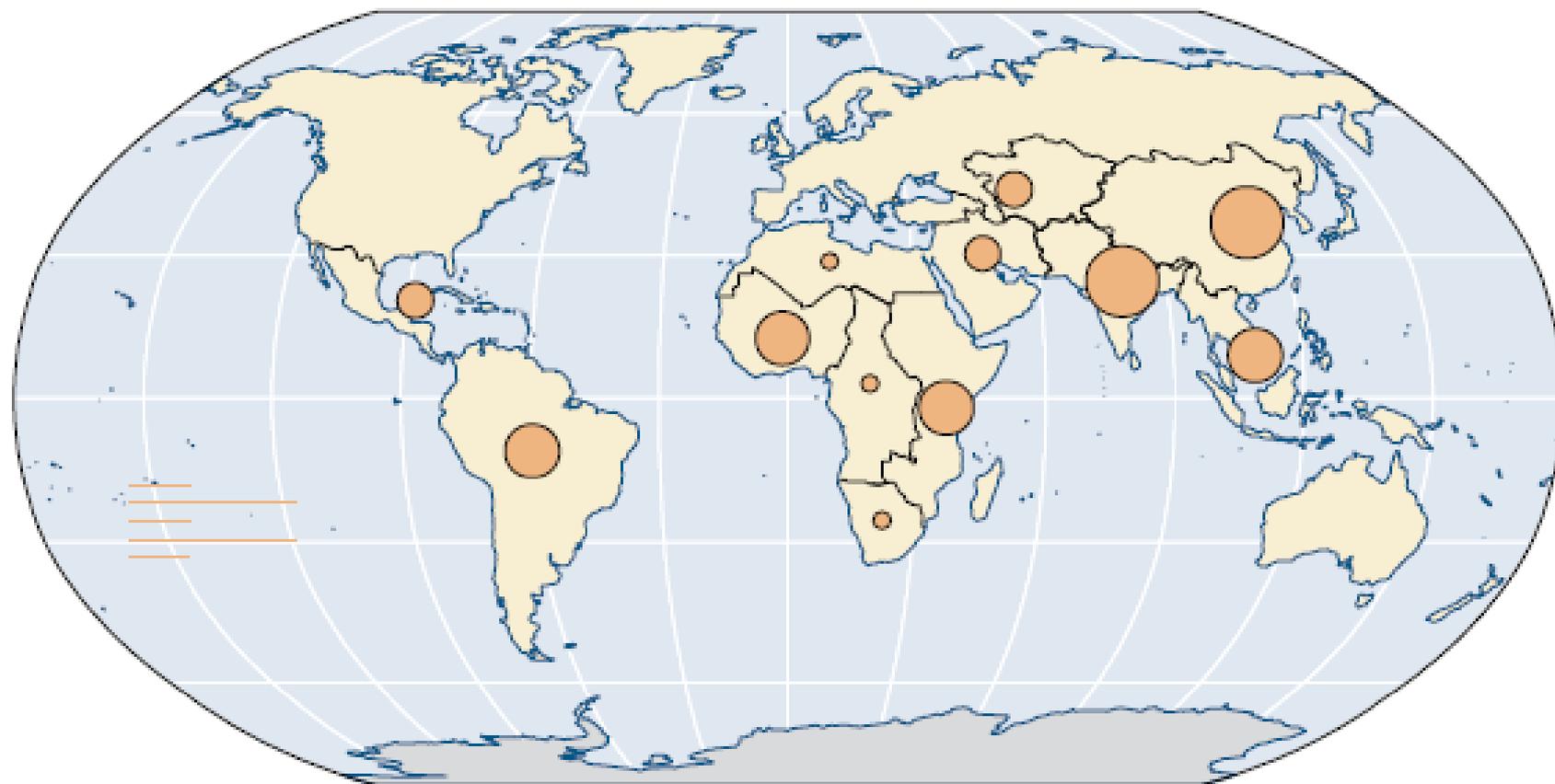
235 million

households in developing world
cities will have income above
\$20,000 per annum

Fuente: MacKinsey Global Institute "Urban world: Cities and the rise of the consuming class".

Mapa 1. Los mayores desafíos para el desarrollo, a escala geográfica local, nacional e internacional

a. Mil millones de personas en tugurios



Pobreza y riqueza

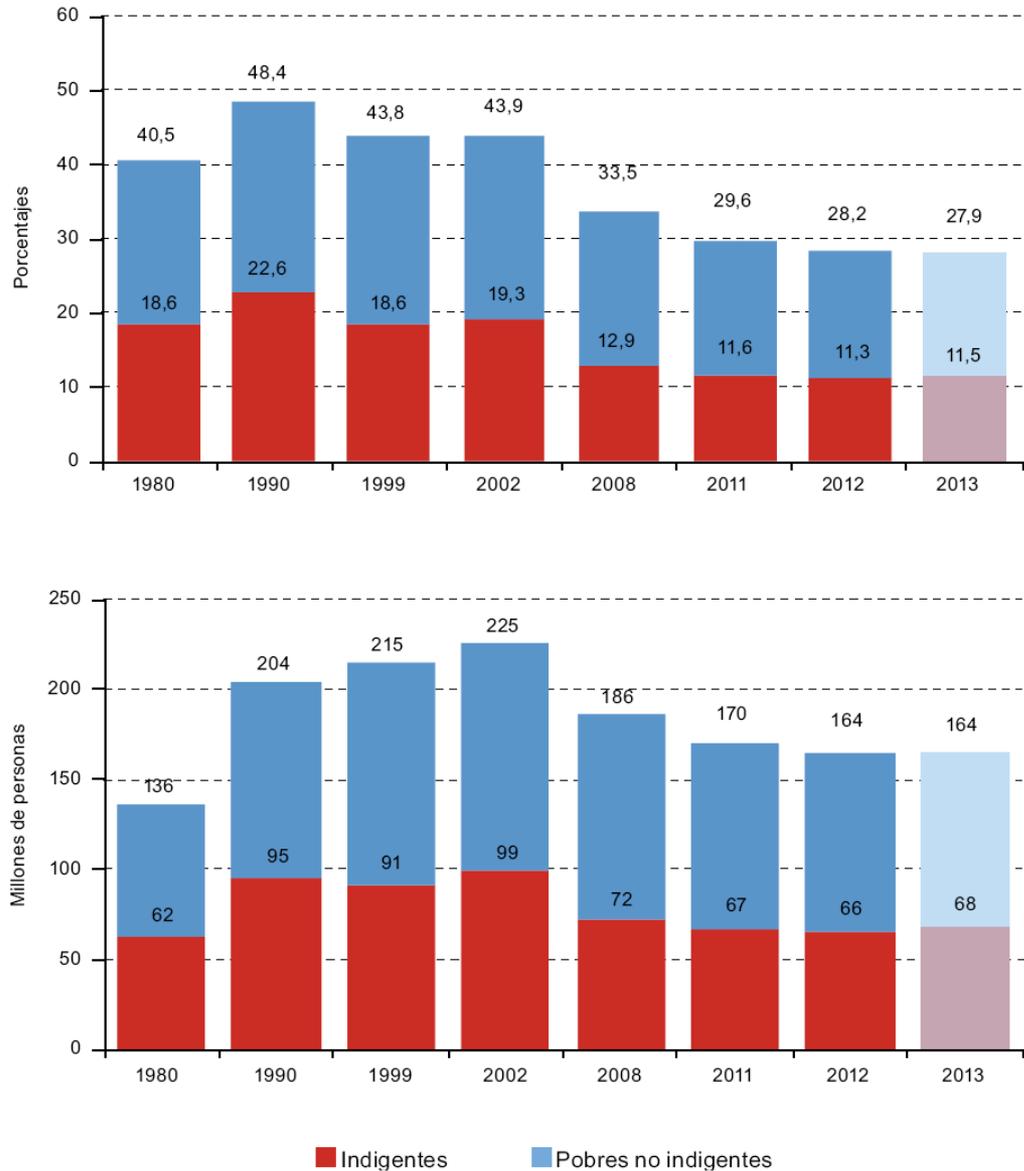
“La pobreza urbana será el problema más significativo y políticamente más explosivo del siglo XXI”

Banco Mundial, Policy Paper 1991

Gráfico 1

América Latina: evolución de la pobreza y de la indigencia, 1980-2013^a

(En porcentajes y millones de personas)



Fuente: CEPAL "Panorama Social de América latina 2013"

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países. La información correspondiente a 18 países de la región más Haití. Las cifras que aparecen sobre las secciones superiores de las barras representan el porcentaje y el número total de personas pobres (indigentes y pobres no indigentes). Las cifras de 2013 corresponden a una proyección.

Quadro I.2
**AMÉRICA LATINA: INCIDENCIA DE LA POBREZA
 Y LA INDIGENCIA, 1980-2007 ^a**
(En porcentajes de personas)

	Pobres ^b			Indigentes ^c		
	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1980	40,5	29,8	59,9	18,6	10,6	32,7
1990	48,3	41,4	65,4	22,5	15,3	40,4
1997	43,5	36,5	63,0	19,0	12,3	37,6
1999	43,8	37,1	63,7	18,5	11,9	38,3
2002	44,0	38,4	61,8	19,4	13,5	37,9
2005	39,8	34,1	58,8	15,4	10,3	32,5
2006	38,3	31,0	54,0	13,3	8,5	29,2
2007	34,1	28,9	52,1	12,6	8,1	28,1

Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países.

^a Estimación correspondiente a 18 países de la región más Haití.

^b Porcentaje de personas con ingresos inferiores a la línea de pobreza. Incluye a las personas que se encuentran en situación de indigencia.

^c Porcentaje de personas con ingresos inferiores a la línea de indigencia.

Quadro I.3
AMÉRICA LATINA: POBLACIÓN POBRE E INDIGENTE, 1980-2007 ^a
(En millones de personas)

	Pobres ^b			Indigentes ^c		
	Total	Urbana	Rural	Total	Urbana	Rural
1980	135,9	62,9	73,0	62,4	22,5	39,9
1990	200,2	121,7	78,5	93,4	45,0	48,4
1997	203,8	125,7	78,2	88,8	42,2	46,6
1999	211,4	134,2	77,2	89,4	43,0	46,4
2002	221,4	146,7	74,8	97,4	51,6	45,8
2005	209,0	137,9	71,1	81,1	41,8	39,3
2006	193,5	127,2	66,3	70,6	34,7	35,9
2007	183,9	121,0	62,9	67,8	33,9	33,9

Fuente: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sobre la base de tabulaciones especiales de las encuestas de hogares de los respectivos países.

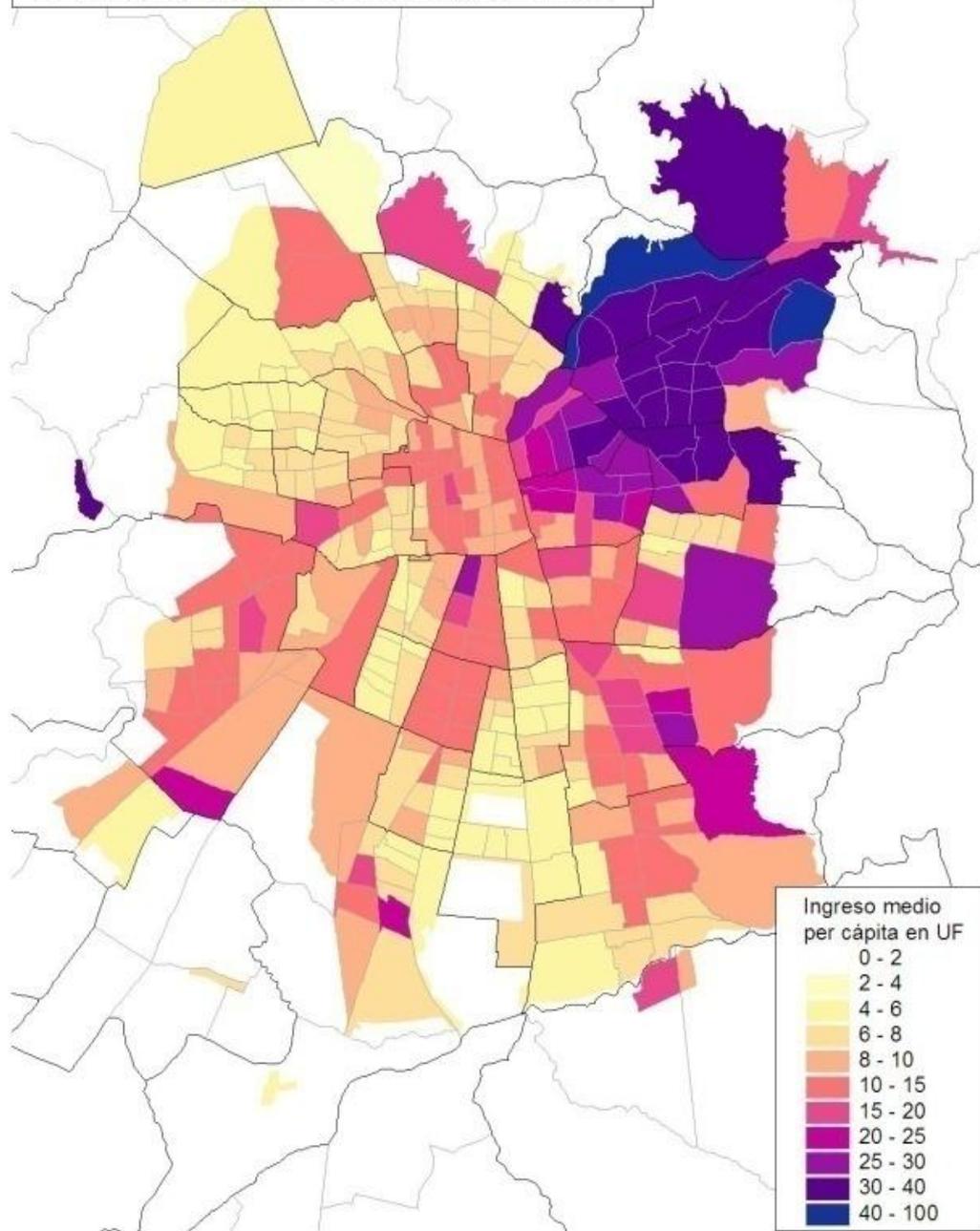
^a Estimación correspondiente a 18 países de la región más Haití.

^b Personas con ingresos inferiores a la línea de pobreza. Incluye a las personas que se encuentran en situación de indigencia.

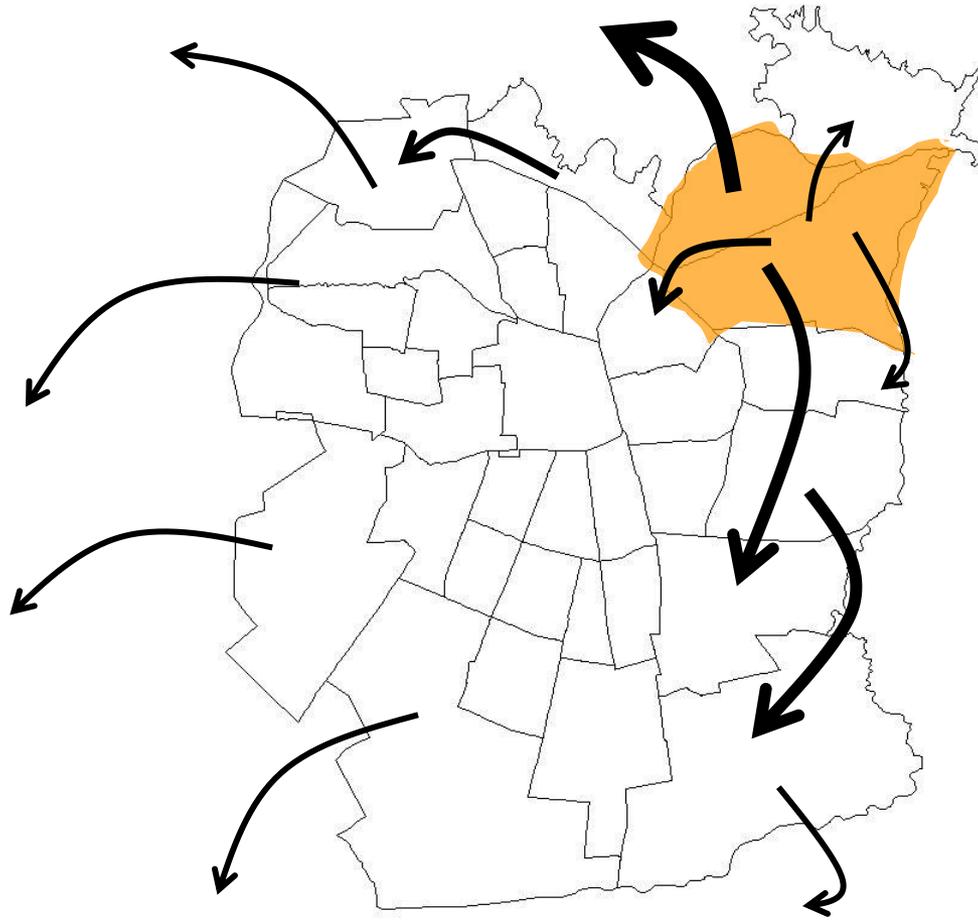
^c Personas con ingresos inferiores a la línea de indigencia.

INGRESO MEDIO PER CÁPITA
SEGÚN DISTRITO CENSAL, AÑO 2002

Segregación socio
económica territorial
acentúa los efectos
negativos de la mala
distribución del ingreso



Reordenamiento Estructura Socioeconómica en el Gran Santiago

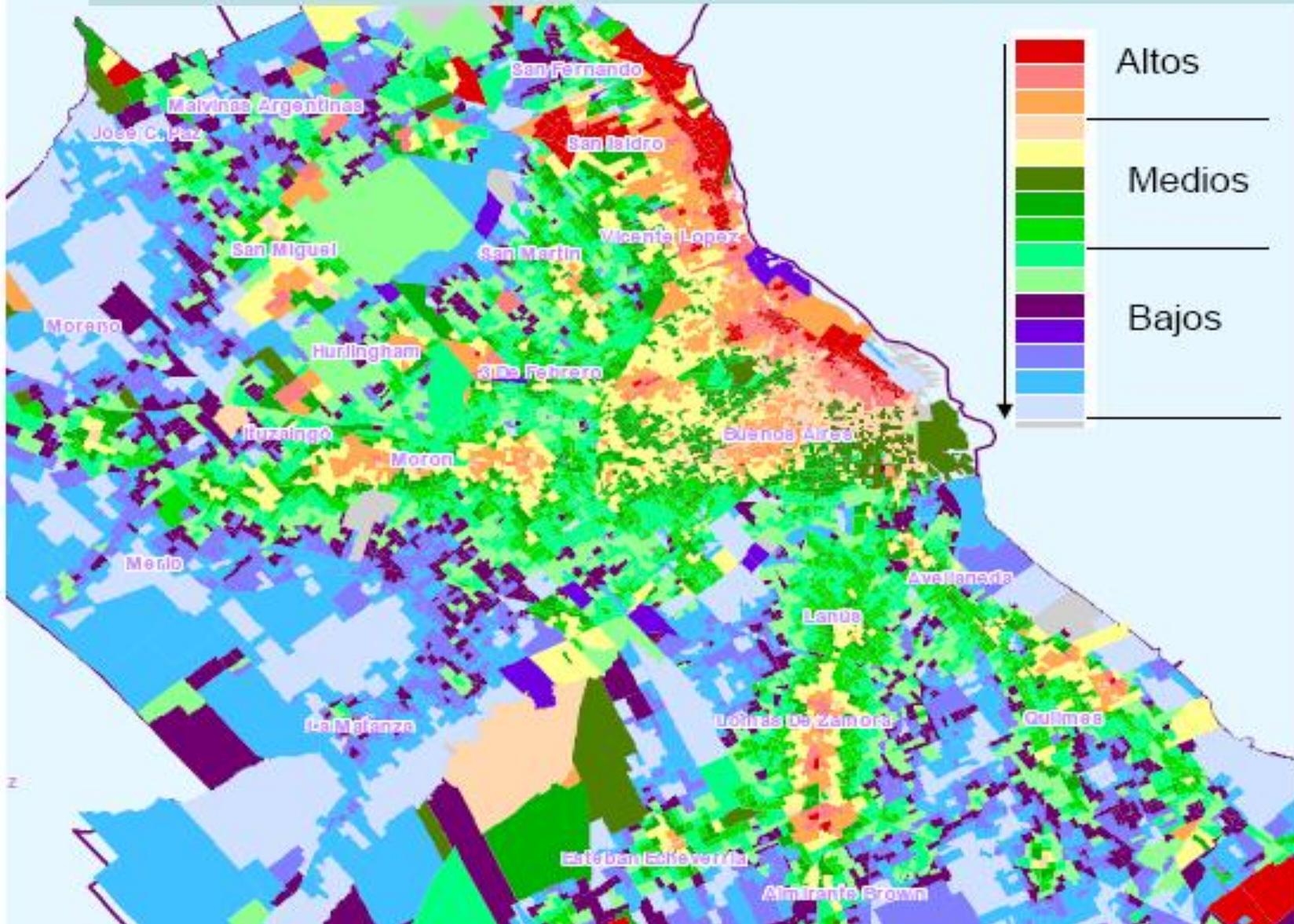


Fuente: Elaboración propia

Amba

Radio censales

Niveles Socioeconómicos predominantes



Fuente: Lila Guerrero

AMÉRICA LATINA: REMUNERACIONES MEDIAS REALES. 2003 - 2013
(Indice 2000 = 100)

País	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012	2013
											Hasta el tercer trimestre m/	
América Latina												
Brasil ^{a/}	100,0	99,7	98,8	102,2	103,2	105,3	107,7	109,4	110,9	114,7	3,5 ^{n/}	2,0 ^{n/}
Chile ^{b/}	104,6	106,5	108,5	110,6	113,7	113,5	118,9	121,5	124,5	128,6	3,0	4,1
Colombia ^{c/}	101,9	103,8	105,1	109,4	109,2	107,7	109,2	112,3	112,5	113,5	0,2	2,8
Costa Rica ^{d/}	105,5	103,07	100,8	102,5	103,8	101,8	109,5	111,9	118,2	119,8	2,6 ^{o/}	0,2 ^{o/}
México ^{e/}	102,0	103,6	105,5	107,3	108,8	109,1	107,9	107,0	107,9	108,1	0,2	0,1
Nicaragua ^{f/}	105,9	103,6	103,7	106,0	103,7	99,5	105,3	106,6	106,8	107,1	0,1 ^{o/}	0,1 ^{o/}
Panamá ^{g/}	92,5	92,5	92,5	92,5	100,3	100,3	99,4	109,1	109,1
Paraguay ^{h/}	95,4	97,1	98,1	98,7	101,0	100,2	104,8	105,5	108,4	109,1	0,9 ^{p/}	3,2 ^{p/}
Perú ^{i/}	...	100,0	99,4	103,8	111,0	115,9	120,8	119,8	124,9	130,4
Uruguay ^{j/}	77,8	80,1	83,7	86,8	90,4	94,3	99,6	103,0	107,1	112,7	3,7 ^{n/}	1,2 ^{n/}
Venezuela (Rep. Bol. de) ^{k/}	78,4	78,6	80,7	84,8	85,8	82,2	78,1	76,3	76,5	76,5	4,3	-4,4

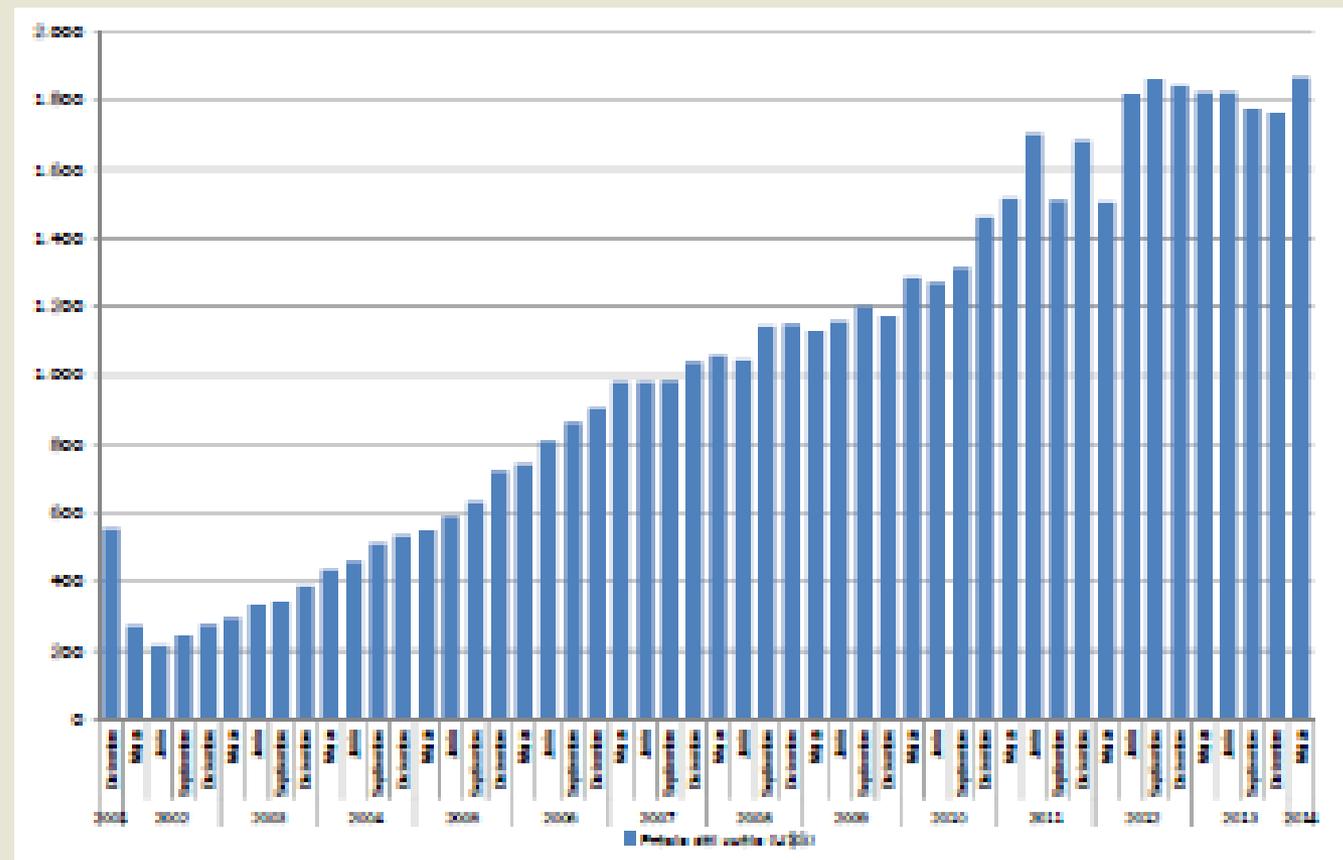
Fuente: OIT, con base en cifras oficiales de los países.

En el año 2012 se observa uno de los picos de la serie histórica con un valor promedio de U\$S 1.802,0 m² para Septiembre; a partir del cual se registra un descenso moderado hasta el actual relevamiento donde se registra el valor de U\$S 1.800,1 m², un aumento del 5,0% respecto al trimestre anterior.

Gráfico 1.0

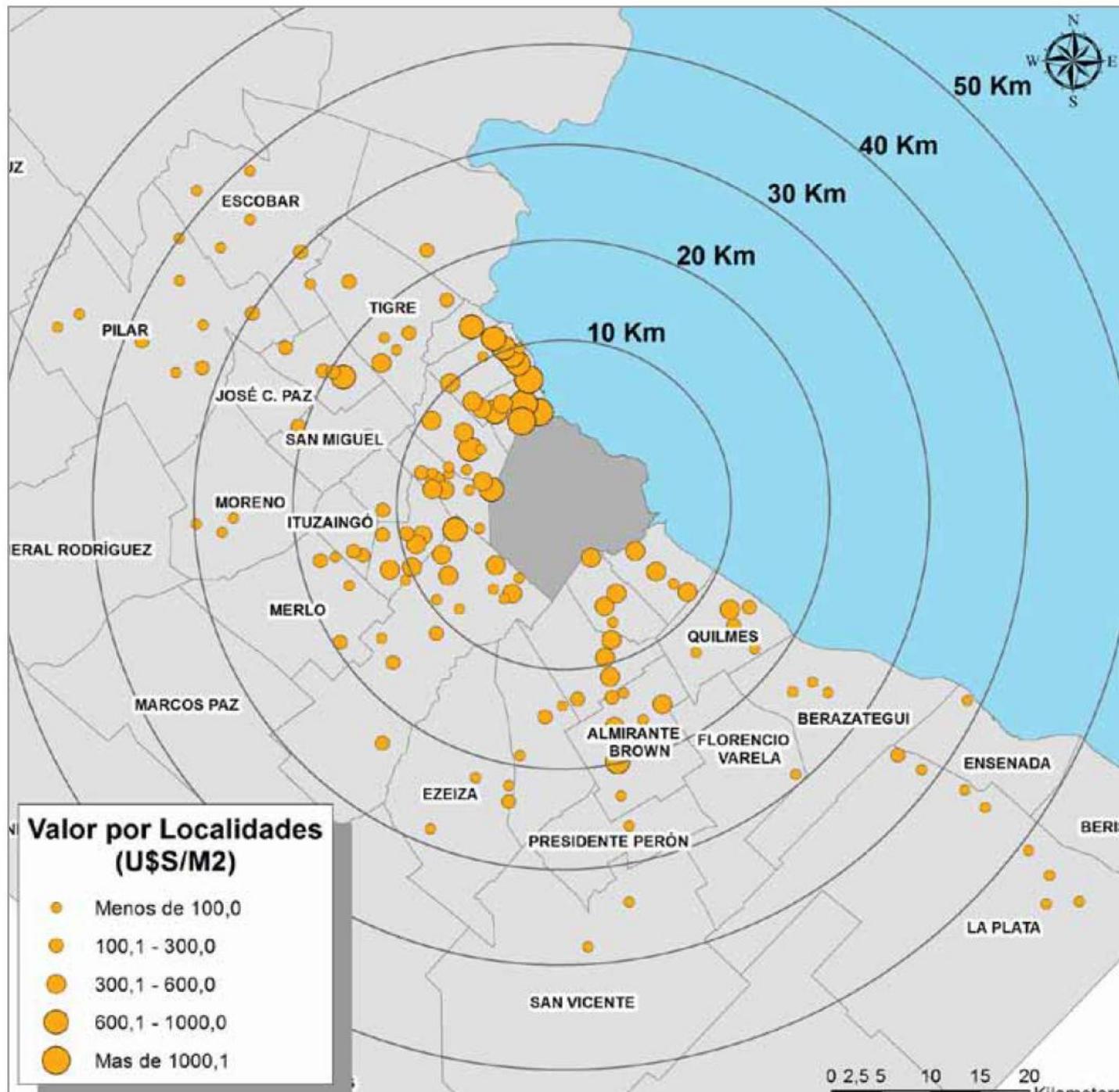
Evolución del valor del suelo por m² en la Ciudad de Buenos Aires. Diciembre 2001 - Marzo 2014.

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

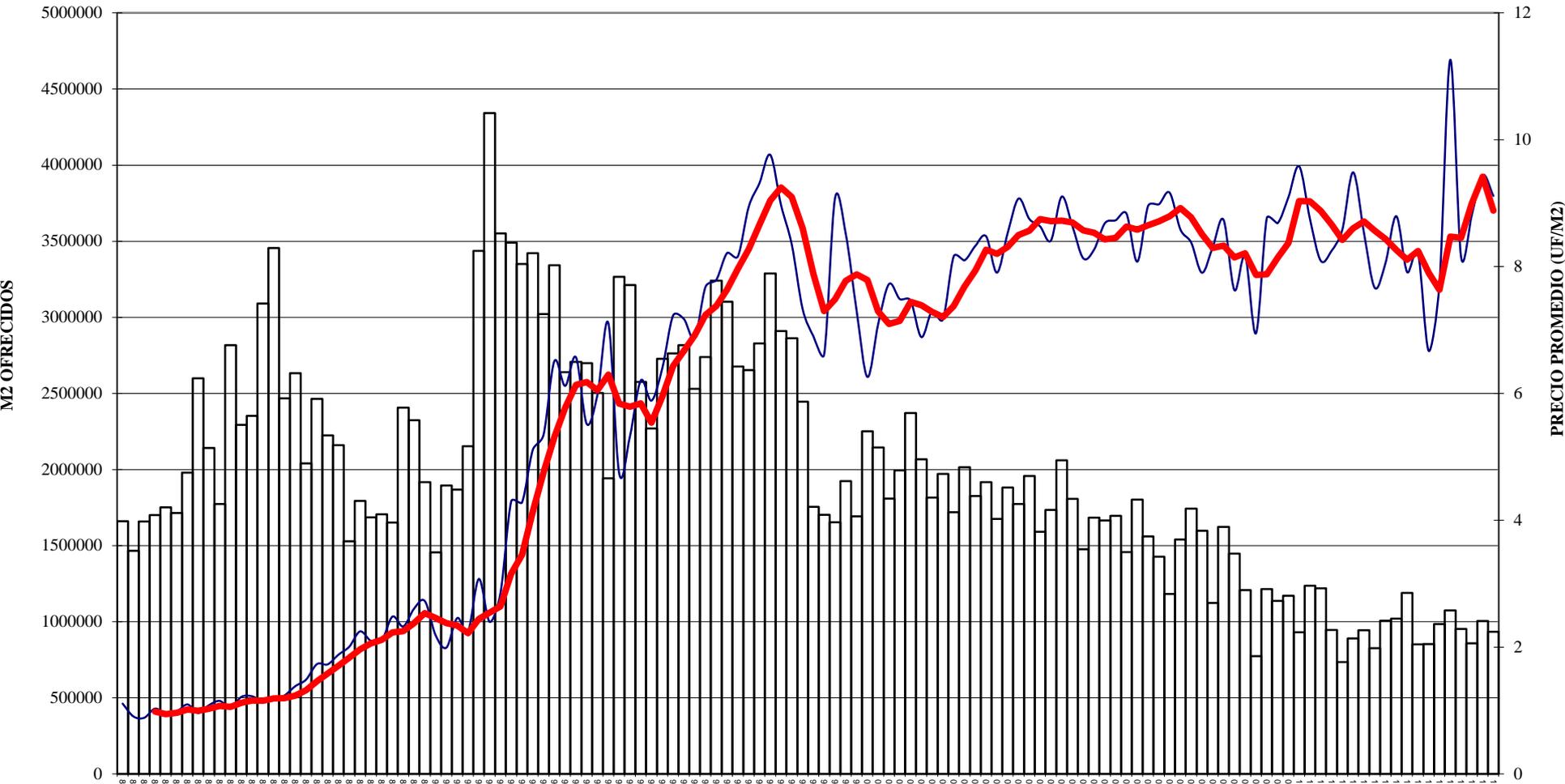


Mapa 3

Distribución del valor del m^2
según promedio por localidad,
septiembre 2013



VARIACION DE PRECIOS Y SUPERFICIE DE TERRENOS OFRECIDOS DE MENOS DE 5 HECTÁREAS, GRAN SANTIAGO OFERTA TRIMESTRAL PERIODO 1982-2014

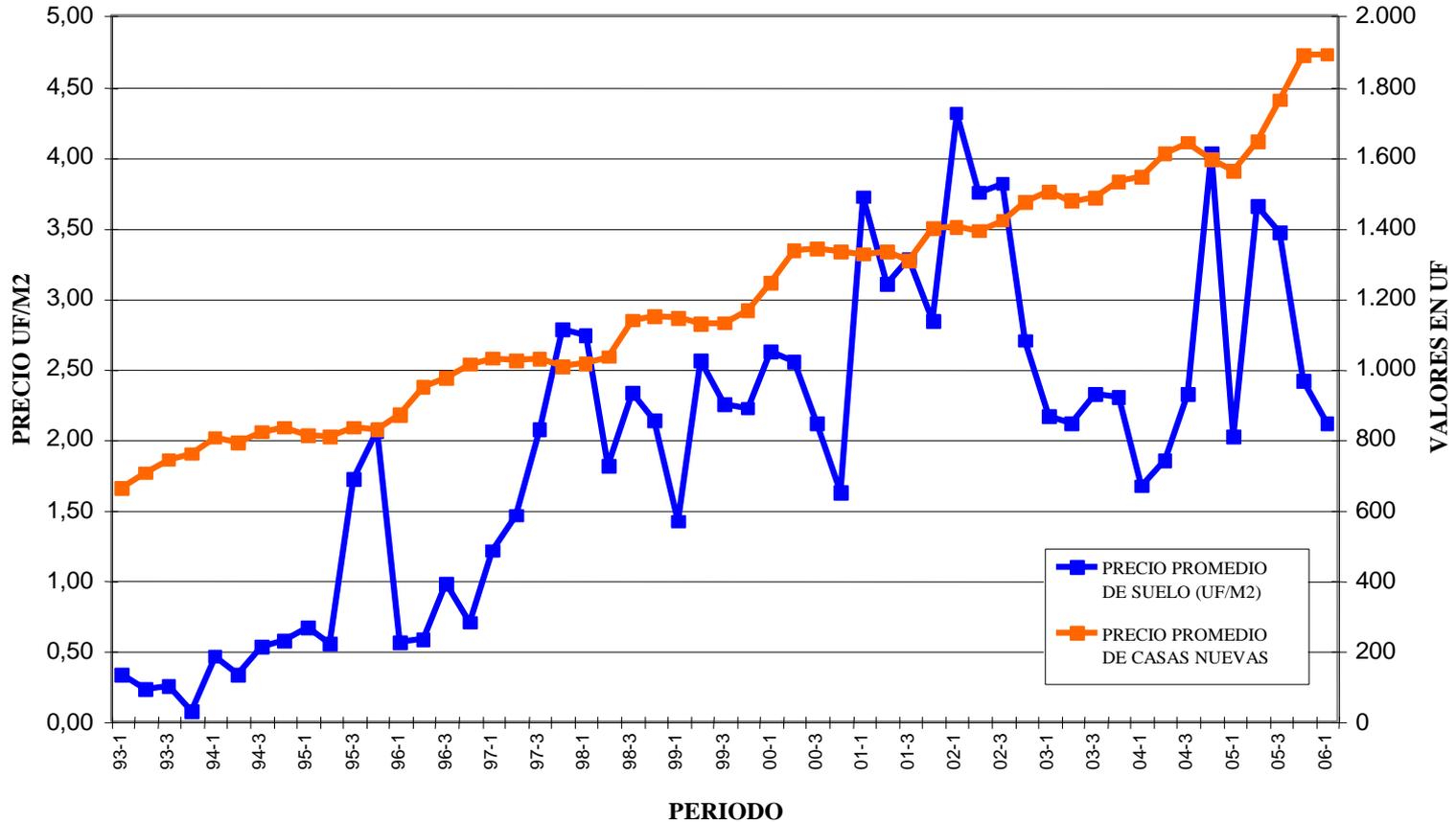


PRECIO : MEDIA MOVIL

VALOR PROMEDIO DE CASA NUEVAS VENDIDAS Y PRECIO PROMEDIO DE TERRENOS OFRECIDOS

COMUNA PUENTE ALTO

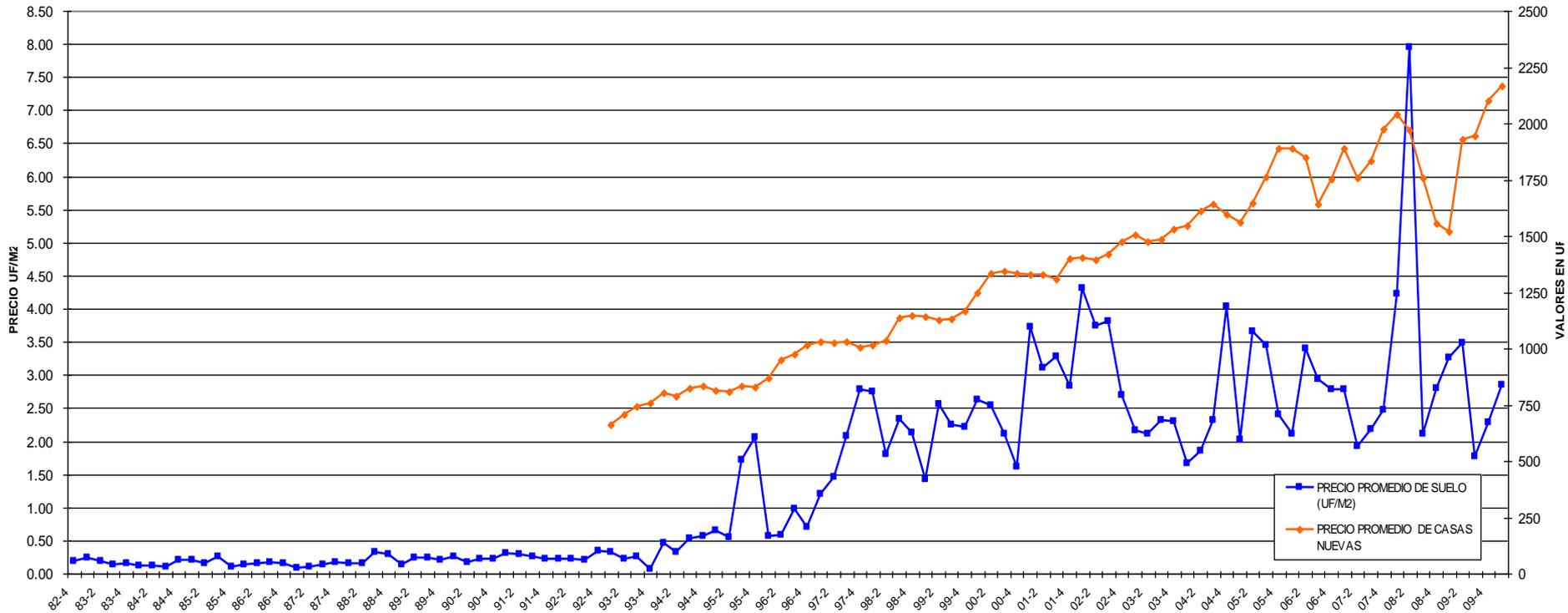
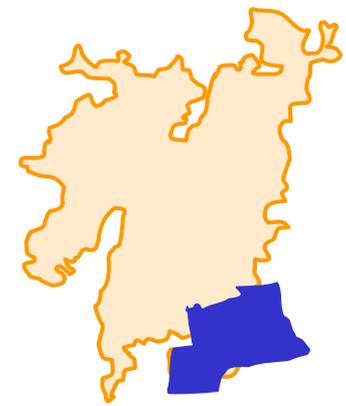
Período 1er Trimestre 1993 - 1er Trimestre 2006



Fuente: COLLECT, "Análisis de la Oferta y Venta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago" y PABLO TRIVELLI Y CÍA LTDA, "Boletín de Mercado de Suelo Urbano, Área Metropolitana de Santiago".

VALOR PROMEDIO DE CASA NUEVAS VENDIDAS Y PRECIO PROMEDIO DE TERRENOS OFRECIDOS

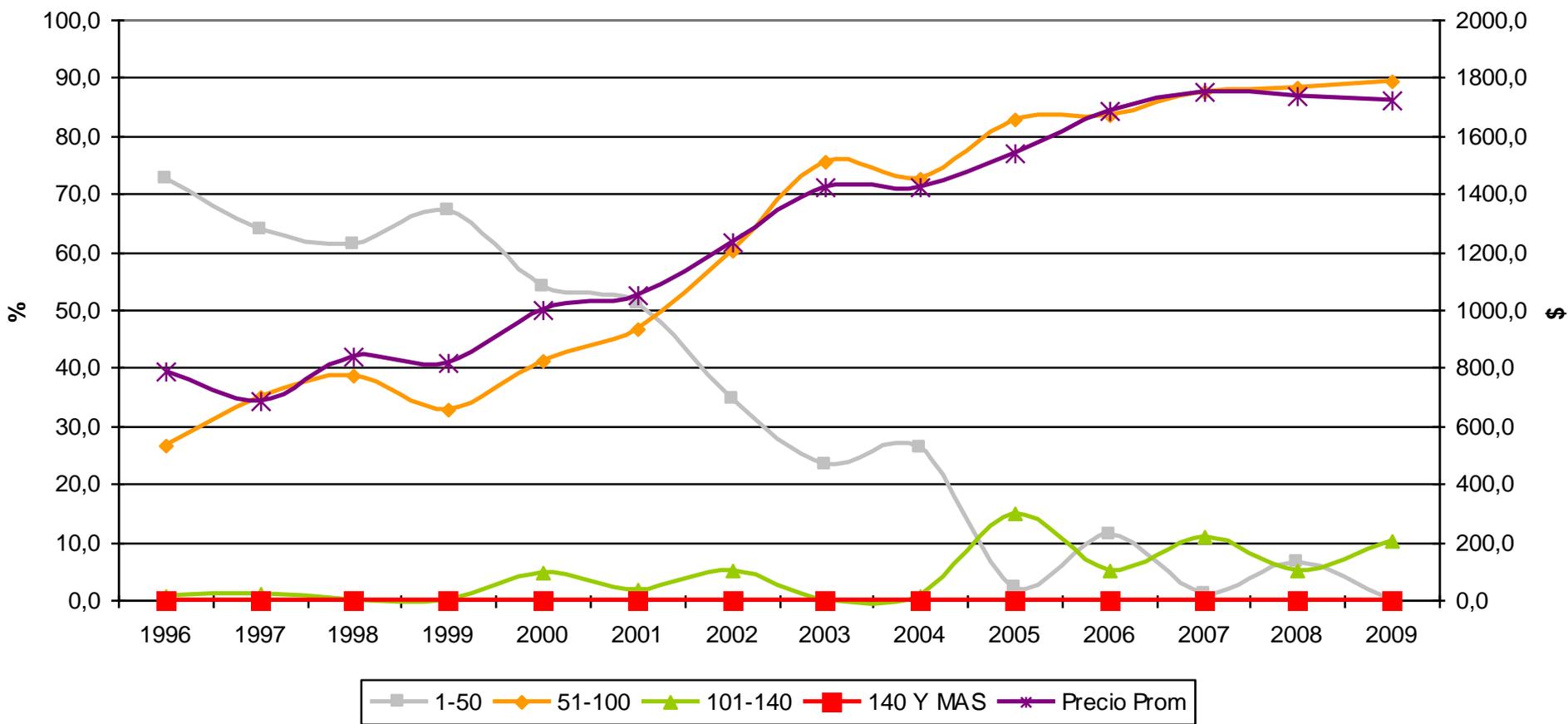
COMUNA PUENTE ALTO
Período 4to Trimestre 1982 - 1er Trimestre 2010



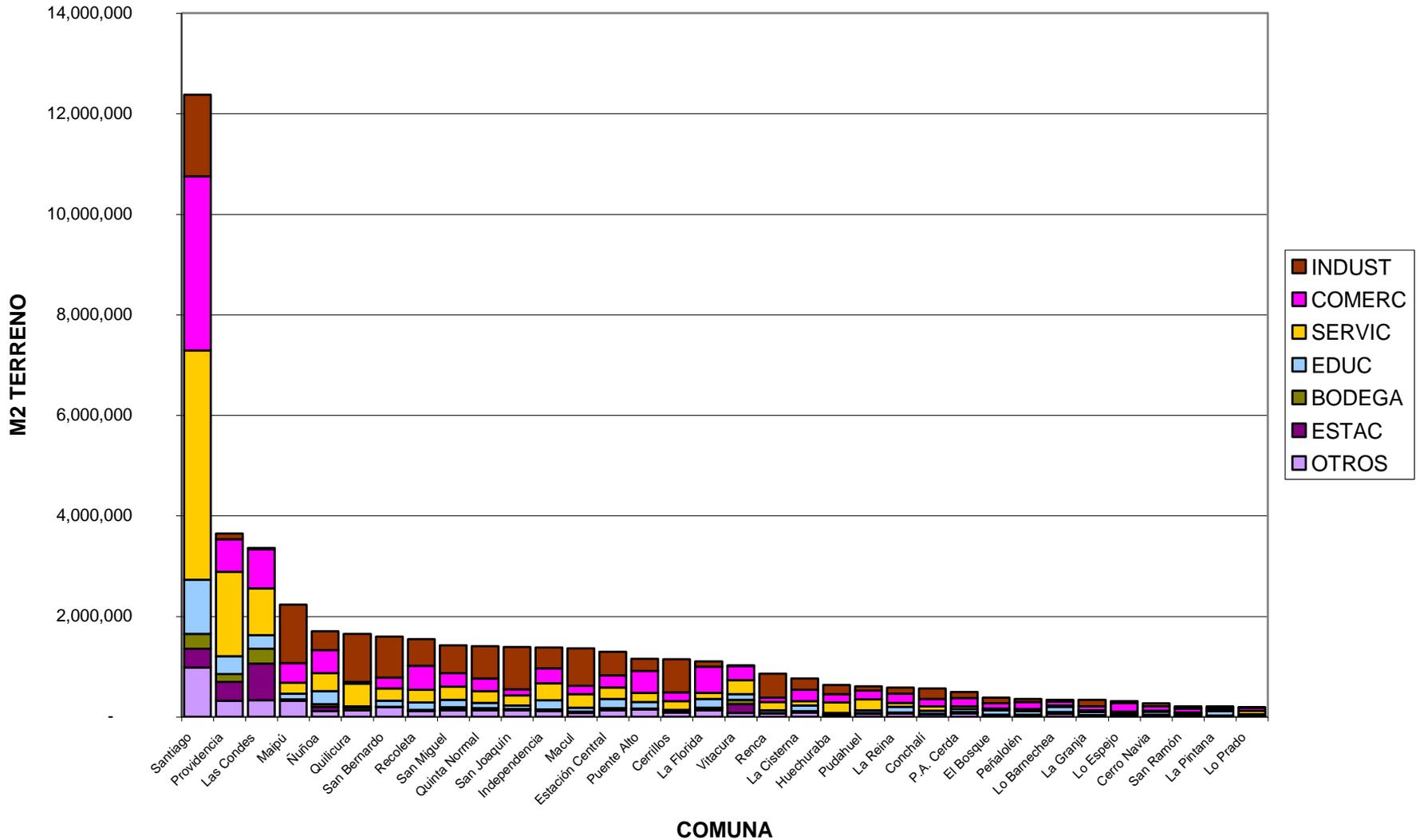
Fuente: COLLECT, “Análisis de la Oferta y Venta de Viviendas Nuevas en el Gran Santiago” y PABLO TRIVELLI Y CÍA LTDA, “Boletín de Mercado de Suelo Urbano, Área Metropolitana de Santiago”.

Edificación de viviendas, Porcentaje según tramo de tamaño y Precio Promedio de viviendas

Puente Alto 1996 - 2009



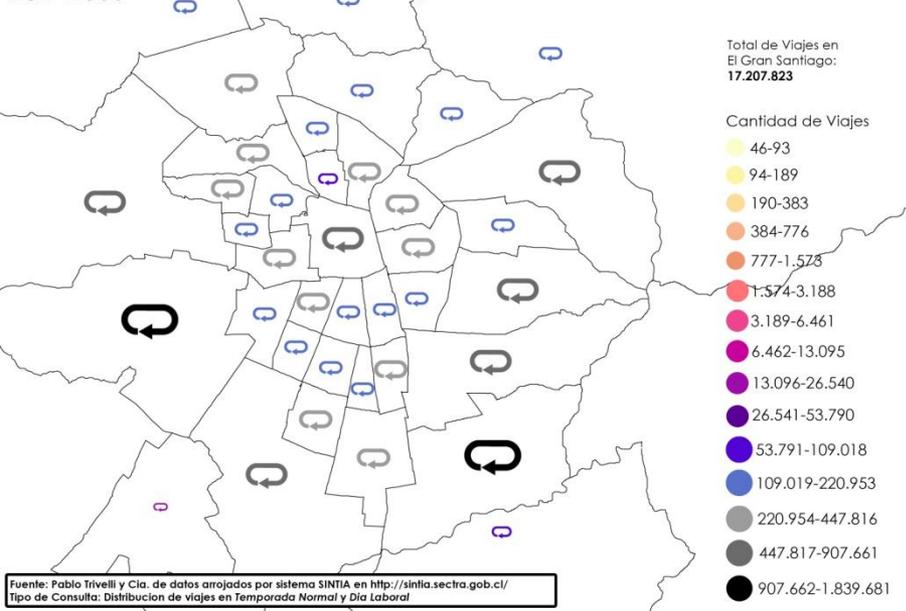
SUPERFICIE CONSTRUIDA SEGÚN USOS NO RESIDENCIAL COMUNAS DEL GRAN SANTIAGO



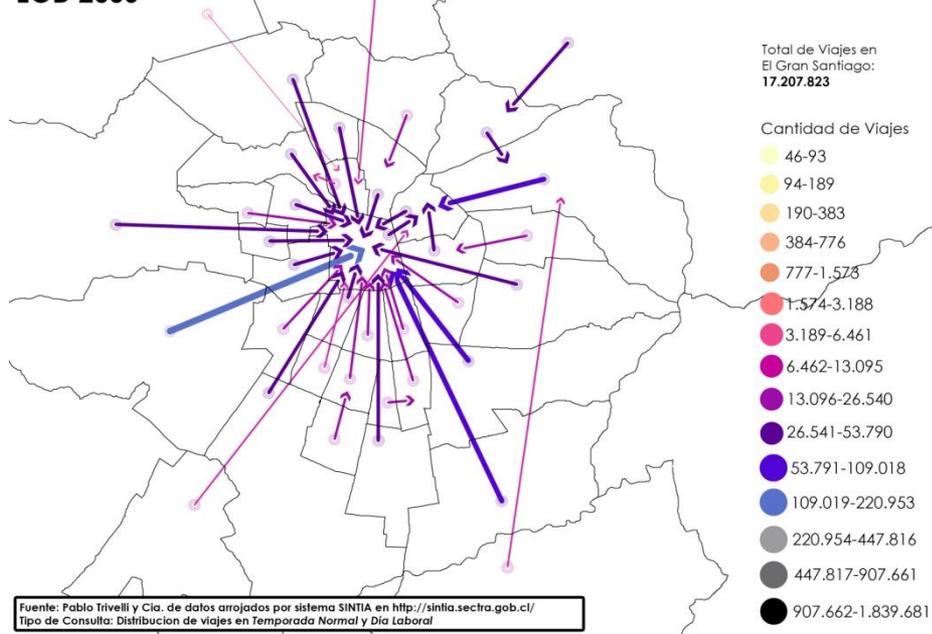
Fuente: Elaboración propia a partir de datos base del MUSSA (SECTRA) a partir de datos del SII, 2001; P. Trivelli y Cia. Ltda.

El centro de Santiago es el principal atractor de viajes en el área metropolitana.

Destino Principal de Viajes Intraurbanos por Comunas del Gran Santiago EOD 2006

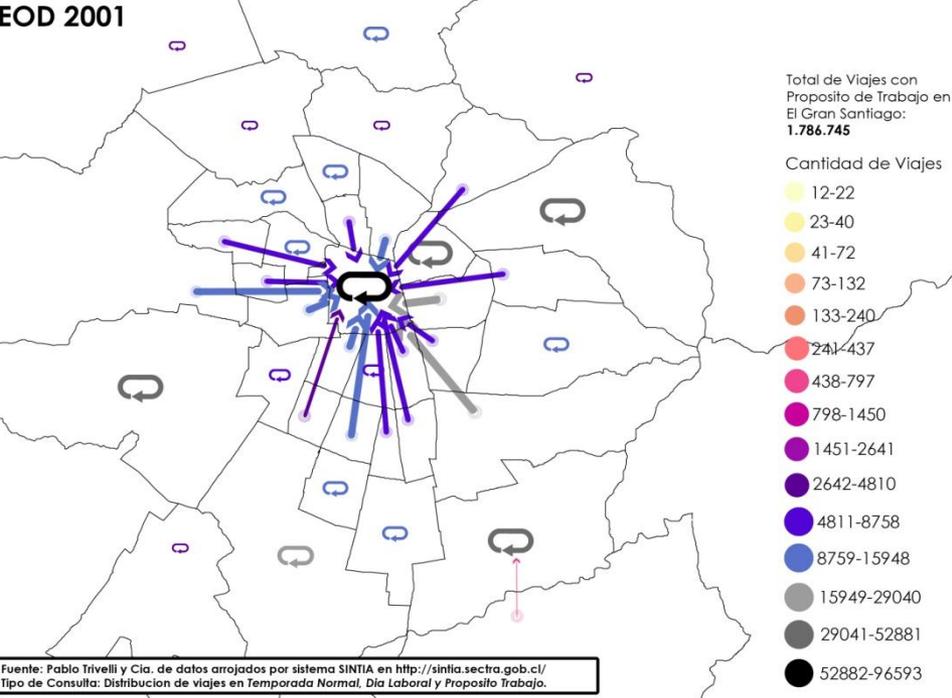


Segundo Destino Principal de Viajes Intraurbanos por Comunas del Gran Santiago EOD 2006

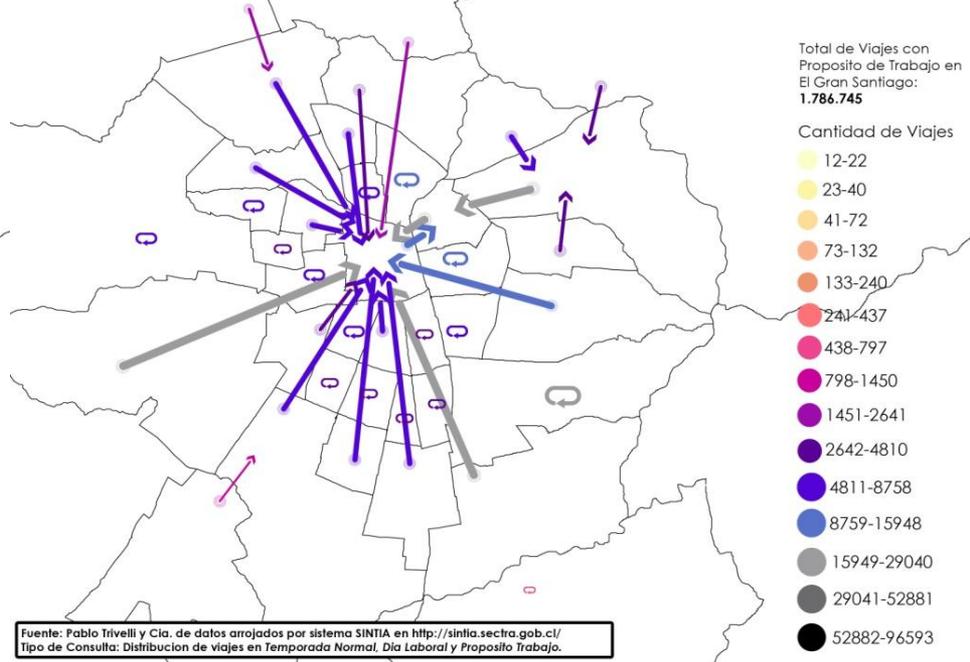


La gran oferta de empleo hace del centro un lugar atractivo para los que trabajan

Destino Principal de Viajes Intraurbanos con proposito de Trabajo.
por Comunas del Gran Santiago.
EOD 2001



Segundo Destino Principal de Viajes Intraurbanos con proposito de Trabajo.
por Comunas del Gran Santiago.
EOD 2001



“With well-known exceptions like Curitiba in Brazil and Hong-Kong in China, neither urban nor state-based institutions in developing countries have been strong and/or funded enough to accommodate rapid rates of population and motorization growth, exacerbated by the presence of sharp income inequalities. In relative terms, the land use planning and regulation have been even weaker than transport planning and regulation. These problems have been at their most acute in mega-cities, and it is commonly the lowest-income groups whose accessibility, mobility, safety and security have suffered the most. This is so even in cities where population and spatial growth have been accompanied by economic growth, not to mention places where the processes of city growth and wealth generation have diverged”.

Fuente: **Motorization, Demand & City Development,**

MOTORIZATION, URBAN TRANSPORT DEMAND AND CITY DEVELOPMENT

<http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/TOPICS/EXTTRANSPORT/EXTURBANTRANSPORT/0,,contentMDK:20249477~menuPK:610224~pagePK:148956~piPK:216618~theSitePK:341449,00.html>

30/10/2012

Contexto general del sistema años 2010-2011

Impacto social

Ingreso del hogar por decil (US\$) y personas en hogar, y potencial gasto en transporte



Decil de ingreso	Ingreso mensual promedio por hogar en la Región Metropolitana (USD)		N° de personas en el hogar (Promedio)	Gasto potencial en transporte público**	
	Ingreso directo	Ingreso indirecto			
I	\$ 242	\$ 311	3,56	53%	59%
II	\$ 545	\$ 597	4,25	28%	31%
III	\$ 754	\$ 792	4,10	21%	23%
IV	\$ 874	\$ 904	3,97	18%	20%
V	\$ 1.134	\$ 1.161	3,72	14%	16%
VI	\$ 1.400	\$ 1.422	3,76	12%	13%
VII	\$ 1.775	\$ 1.788	3,64	9%	10%
VIII	\$ 2.218	\$ 2.230	3,49	7%	8%
IX	\$ 3.459	\$ 3.464	3,21	5%	5%
X	\$ 8.771	\$ 8.774	2,85	2%	2%
Promedio	\$ 2.117	\$ 2.144	3,57	8%	9%

*Fuente: Casen 2009. Moneda actualizada según IPC

** : Considera el costo de transporte de dos adultos y dos estudiantes.



Aspectos éticos.

- “A los que tienen les será dado y a los que no tienen, hasta lo poco que tienen, les será quitado”. (Marcos 4,25).
- Aumento promedio del precio del suelo en 100 US\$/m² en el Gran Santiago significa plusvalías por unos US\$ 55.000 millones de dólares. Como contraparte, las nuevas viviendas para los hogares de menores ingresos son expulsadas a una periferia cada vez más lejos. Cuando el precio promedio de Capital Federal aumenta en US\$ 100, las plusvalías alcanzan US\$ 13.000 millones de dólares.
- Conferencia Nacional de los Obispos de Brasil, 1981, “Suelo urbano y acción pastoral” En años recientes, esta enseñanza fue reiterada por Pablo VI, que en *Populorum progressio* (N° 23) afirma: “La tierra le fue dada a todos, y no solamente a los ricos. Quiere decir que la propiedad privada no constituye para nadie un derecho incondicional y absoluto. Nadie tiene el derecho de reservar para su uso exclusivo aquello que le es superfluo, mientras a otros les falta lo necesario. En una palabra, el derecho de propiedad nunca debe ejercerse en detrimento del bien común, según la doctrina tradicional de los Padres de la Iglesia y de los grandes teólogos”.

La pobreza alcanza un 28% de la población y la indigencia un 11%. Son 164 millones de personas que viven bajo la línea de pobreza y 66 millones bajo la línea de indigencia. Una proporción similar es población vulnerable, es decir, aquellos que no son pobres pero cuyos ingresos no sobrepasan el doble de la línea de pobreza. Significa que la gran mayoría de la población no tiene ninguna posibilidad de resolver sus necesidades habitacionales por sus propios medios, ni siquiera de acceder a un lugar donde vivir. Son los que ocupan las periferias de las áreas metropolitanas y son expulsados cada vez más lejos de las oportunidades que ofrecen las ciudades en la medida que sus ingresos crecen mucho menos que los precios de la tierra.

Se hace urgente implementar políticas de suelo que faciliten el acceso a la tierra, a la vivienda y las oportunidades urbanas y la recuperación de las plusvalías para beneficio de las ciudades.

Gracias

pablotrivelli@gmail.com