

11. DERECHO A LA CIUDAD, MERCADO DEL SUELO Y MOVIMIENTOS POPULARES. EL CASO DE LA PLATA

Leandro Amoretti

1. Introducción¹

En la actualidad, y particularmente en Latinoamérica, las dinámicas urbanas presentan características especiales que hacen a la propia organización social en toda su amplitud. A lo largo de los siglos XIX y XX el imaginario de la fábrica industrial y sus obreros asalariados han sido el símbolo del modo de producción capitalista. Este sistema económico y social tuvo (y tiene) repercusiones en la urbanización y en la consecuente problemática de la vivienda de los trabajadores/as, la cual fue considerada, entre otros, por Engels en su trabajo *“Contribución al problema de la vivienda”* (1873). Ahora, en el siglo XXI y particularmente en las grandes ciudades, la división y organización del espacio urbano cobra mayor relevancia, en tanto se reproducen grandes ciudades divididas en zonas pobres y ricas, como expresión de la organización social impulsada y sostenida por el capital. El caso de La Plata es un ejemplo destacado, siendo la capital de la Provincia de Buenos Aires uno de los partidos más importantes en términos económicos, demográficos y políticos.

Esta nueva imagen expresa, actualmente de forma más compleja, las relaciones de dominación y jerarquización entre clases y fracciones de clases de nuestra sociedad. La estructura social conformada al calor de un modelo de urbanización, se encuentra atravesada por determinadas relaciones económicas y, también, por determinadas formas de socialización y apropiación del espacio público. En este sentido, el capítulo se propone abordar las discusiones vinculadas

1 Agradezco especialmente los comentarios del Lic. Pablo González.

a estos temas desde la perspectiva de los movimientos populares, con el horizonte de contribuir a una propuesta alternativa al modelo de ciudad existente.

La exposición se desarrolla en cinco secciones. La primera plantea los debates y caracterizaciones más profundas sobre las políticas urbanas desde un enfoque teórico, el mercado del suelo y la disputa por el modelo de desarrollo urbano. La segunda trata sobre el diagnóstico y análisis de la problemática para un caso determinado, siendo La Plata el ejemplo elegido. La tercera presenta las discusiones y desafíos relevantes, una vez establecido el análisis preliminar, de los movimientos populares ante el desarrollo urbano. Por último, se sintetizan las principales ideas y se esbozan algunas propuestas e iniciativas.

2. La ciudad como territorio de disputa

La forma particular de organización urbana expresa un modelo de desarrollo más allá de lo estrictamente económico. Incorpora formas particulares de socialización y vinculación determinada con derechos económicos y políticos, individuales y colectivos. En otras palabras, el rol del desarrollo urbano en la construcción o limitación en el ejercicio de derechos económicos básicos como el derecho al trabajo y a la vivienda digna, y políticos como el derecho a la libre organización colectiva, es categórico. De este modo la propia disgregación urbana tiende a recrear las condiciones para su propia existencia, en términos de reproducción de inequidades (Oszlack, 1983). Sobre esta dinámica se fundamenta y sostiene la necesidad de abordar la ciudad como territorio de disputa.

La comprensión de la ciudad de la forma planteada obedece al devenir histórico del desarrollo capitalista, en el cual los determinantes de localización ya no responden únicamente a criterios de contigüidad a la unidad productiva (fábrica). Las variables y relaciones ya no son las mismas que hace 100 años, las decisiones vinculadas a la eficiencia y productividad se vieron modificadas por los cambios en las relaciones entre el capital, el trabajo, el estado y la dinámica tecnológica. Sin profundizar ni extender los alcances de este capítulo, dentro de los grandes centros urbanos, se jerarquizan elementos vinculados al consumo y al ordenamiento (y pertenencia) social, al momento de planificar la urbanización.

En este sentido el mercado del suelo sintetiza una determinada dinámica urbana en un marco de reproducción y valorización del capital. Sin embargo, corresponde describir el carácter particular y distintivo del suelo urbano como mercancía: es imposible su

reproducción. En consecuencia, la escasez y las tensiones entre la oferta y la demanda no responden, aún siquiera bajo condiciones competitivas, a los mecanismos esperados de un mercado. Incluso ante el caso de incorporar nuevos terrenos, o repensar su aprovechamiento², existen claras limitaciones para ampliar la ubicación de determinados lotes. La dinámica de mercado tiende a la concentración del desarrollo urbano, aumentando los emprendimientos y valores en las “mejores” zonas, barrios o regiones, pero también elevando los precios de las restantes (Barakdjian y Losano, 2012). Los proyectos son determinados por el valor del suelo, pero también son factor de valorización (Baer, 2012). En idéntico sentido las mejoras en servicios e infraestructura que se desprenden de las obras públicas se presentan también como factor de valorización. En definitiva, no se verifica la clásica presión a la baja del precio ante un crecimiento de la oferta inmobiliaria, tal como predice el mecanismo de mercado tradicional. Es decir, no se verifica que un acelerado crecimiento en la construcción de casas y departamentos tienda a presionar a la baja de su precio.

Asimismo en la Argentina, el mercado del suelo se presenta con otra peculiaridad, construida luego de un largo derrotero histórico en comportamientos sociales ya incorporados. Se ha naturalizado y masificado el uso de las propiedades como reserva de valor. Los campos, terrenos, casas y departamentos son comúnmente centro de atracción de excedentes, en principio como resguardo y bajo ciertas condiciones de inversión, valorización y especulación³. Las propiedades inmobiliarias en nuestro país son uno de los principales espacios de colocación de ahorros, planteándose de alguna forma una mayor intensidad en la jerarquización de su valor de cambio por sobre su valor de uso. Sobre este contexto han arribado capitales especulativos al mercado inmobiliario, incorporándose, entre otros mecanismos, a través de los fideicomisos inmobiliarios, los cuales dotan de agilidad y flexibilidad al negocio⁴. Así, el crecimiento económico de los últimos años ha determinado una dinámica excluyente y especulativa del suelo y la vivienda (Barakdjian y Losano, 2012).

² Una forma de generar nuevo espacio urbano es aumentar la cantidad de m² permitidos para los terrenos en uso. Esto se realiza mediante la ampliación del coeficiente de Factor Ocupacional Total (FOT). En palabras más simples, se refiere a la modificación de las alturas permitidas.

³ Barakdjian y Losano (2012) plantean una simple clasificación entre usuarios: uno más ligado al uso de la propiedad como reserva de valor y otro, el inversionista, el cual busca la realización de una ganancia. Bajo este esquema, el inversionista ejerce una mayor influencia sobre los precios del mercado.

⁴ Los fideicomisos se encuentran definidos legalmente por la Ley N° 24.441, promulgada en enero de 1995.

La contraparte del proceso de valorización y crecimiento de la construcción residencial sesgada se traduce en un aumento sostenido del número de villas de emergencia, asentamientos e inquilinos (González, 2013). En términos generales, la dinámica excluyente del suelo urbano se intensifica al compás del desarrollo y el crecimiento urbano. Los grandes aglomerados urbanos avanzan sobre un proceso de densificación, consecuencia de sus propias condiciones y de fuerzas que hacen al conjunto económico. Bajo esta caracterización se desarrolla un movimiento de crecimiento y concentración con una forma particularmente selectiva, injusta y excluyente. Quienes no pueden formar parte del círculo de valorización inmobiliaria, se ven obligados a localizarse o relocalizarse, ya sea adquiriendo o alquilando una vivienda, en zonas periféricas de escasos servicios y, en consecuencia, de menor valor. No obstante, el suelo urbano periférico de bajo valor es parte necesaria de la dinámica planteada, ya que contiene el movimiento generado.

Retomando la idea fuerza inicial, esta división respecto a la localización se interrelaciona con la construcción y ordenamiento social. El punto a destacar, y el que intensifica la exclusión, es la modificación y cambios en las zonas consideradas periféricas. La propia expansión de la valorización avanza e interviene en éstas presionándola con sectores expulsados del centro. En este caso -a diferencia de la expansión de la oferta- el mecanismo de mercado funciona, la mayor demanda de viviendas en la periferia presiona a la suba de los precios. Concretamente, se traduce en la elevación del precio del suelo tanto del centro como de la periferia. Ésta última se redefine con el paso del tiempo por lo que no es, o más bien por su precariedad habitacional y por los conjuntos sociales que incluye.

Para tomar una dimensión cuantitativa de la problemática, siguiendo el trabajo de Putero (2012), es posible estimar en base al Censo 2010⁵ un total de 3.386.606 de hogares con alguna problemática concreta. Ya sea por habitar viviendas inadecuadas (2.145.224) y/o en condiciones de hacinamiento (1.241.382), un número importante de argentinos se ve afectado por esta situación. Resulta razonable aproximar, en base a un tamaño promedio de 3,3 personas por hogar, un total de 11.000.000 de personas afectadas por esta situación.

Sin alcanzar un análisis completo ni detallado, con avances contradictorios, las políticas públicas en los últimos años han reconocido las enormes falencias de este proceso, implementando medidas concretas para mitigar el déficit habitacional y los problemas de

5 Los datos del Censo 2010 se encuentran disponibles en: http://www.indec.gov.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=41&id_tema_3=135

acceso a la vivienda. Sin embargo, estas políticas se han planteado desde un rol secundario o con cierta pasividad, ya que no alcanzaron a tensionar las dinámicas estructurales de los grandes centros urbanos. Una política más que interesante de créditos accesibles y baratos como el Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR⁶) perdió fuerza al ritmo del proceso de valorización del suelo y la elevación de los límites para su acceso.

Por lo planteado vale la pena abordar la cuestión no sólo desde la crítica y exigencia de las viviendas que faltan y la inversión necesaria para su construcción, sino por el análisis de las relaciones entre el mercado del suelo, sus protagonistas, un modo particular de desarrollo urbano y sus consecuencias sociales. En ese sentido, corresponde formular las siguientes preguntas: ¿existe una dinámica entre los elementos planteados? ¿Cuáles son sus determinantes?

El desafío es aportar claridad sobre la disputa del derecho a la ciudad⁷, en tanto gestión democrática del despliegue urbano (Harvey, 2008) y la construcción de otro modelo de desarrollo con una perspectiva profunda desde los sectores populares que se imponga al capital.

Una acotada enumeración permite identificar los siguientes elementos y procesos en el mercado del suelo y el desarrollo urbano descripto:

Agentes con capacidad para determinar tendencias y evolución de variables claves, como precios, formas legales y procesos de valorización de áreas y terrenos,

empresas con estrategias activas de integración (Relli y Del Río, 2013). Ejemplo de ello es que bajo una misma empresa se realizan actividades inmobiliarias, de construcción, financieras, etc. (integración vertical). Asimismo se destacan empresas que extienden su cobertura a diferentes segmentos del mercado inmobiliario, como por ejemplo propiedades urbanas, comerciales, rurales, clubes de campo, etc. (integración horizontal),

consolidación de los inmuebles como instrumento de valorización financiera (especulación), además de reserva de valor,

particularidad del mercado del suelo y centralidad de la escasez de la tierra en la dinámica de la concentración urbana,

exclusión, división y segregación social ligada al desarrollo urbano.

6 El Programa de Crédito Argentino (PRO.CRE.AR) Bicentenario ha sido una política de créditos hipotecarios de bajo costo (entre 2% y 18% de interés) iniciada en el año 2012 por parte del Gobierno Nacional y financiada por el ANSES. Su proyección establece como objetivo la entrega de 400.000 créditos en un lapso de 4 años.

7 Harvey plantea la necesidad de unificar las luchas surgidas ante las diferentes crisis urbanas y "...adoptar el derecho a la ciudad como eslogan práctico e ideal político, porque el mismo plantea la cuestión de quién domina la conexión necesaria entre urbanización y producción, y utilización del excedente" (Harvey, 2008: 36).

De los puntos mencionados se desprende la centralidad del mercado del suelo urbano en la determinación de un modelo particular de ciudad, en el marco de una sociedad en permanente conflicto social. En el cual sus expresiones concretas son los altos niveles de desigualdad y marginación, pero sus causas más profundas se encuentran en las relaciones contradictorias entre el capital y el trabajo con sus diferentes mecanismos de dominación. Sobre dicho punto, más explícitamente sobre su dinámica, proponemos avanzar en el debate respecto al rol de los movimientos populares, las políticas públicas en el tema y el caso de la ciudad de La Plata.

3. La Plata como caso testigo

La ciudad de La Plata se presenta como el núcleo urbano de un aglomerado que comprende también a los partidos de Ensenada y Berisso, al cual es llamado en conjunto Gran La Plata, debido a su nivel de integración y vinculación. Asimismo, sin formar parte del Aglomerado Gran Buenos Aires a pesar de su proximidad, La Plata muestra dinámicas y registros similares al corredor metropolitano norte en lo que hace al mercado del suelo. Concretamente entre los años 2003 y 2008, el período de mayor crecimiento de la economía de las últimas década (tasa anual acumulativa del 8,5%)⁸, la ciudad de La Plata encabezó la lista de la Provincia de Buenos Aires respecto a los metros cuadrados autorizados a construir (Baer, 2012).

Además del evidente crecimiento inmobiliario y las transformaciones urbanas y sociales desprendidas del dato mencionado, la ciudad de La Plata presenta la particularidad de expresar amplios y profundos debates al respecto. Algunos elementos característicos de la ciudad son: la planificación previa a su fundación, las marcadas diferencias entre sus barrios, el acelerado crecimiento “hacia arriba” de los últimos años, los altos niveles de participación y discusión, la resistencia a las modificaciones en la legislación urbanística y, finalmente, la emergencia generada por las trágicas inundaciones del 2 de abril del 2013.

Los datos del censo 2010 para la ciudad de La Plata arrojan los siguientes números: de un total de 259.729 viviendas, de las cuales 49.464 se encuentran desocupadas, es decir un 19%. Una aproximación a los datos plantea que entre los años 2003 y 2008 se autorizó la construcción de 1,67 millones de metros cuadrados (Baer,

⁸ El período mencionado presenta la particularidad de que dicho crecimiento es explicado principalmente por la actividad manufacturera y la fenomenal tasa de crecimiento de la construcción, 18,8% anual acumulativo (Arceo, González, Menzúbal y Basualdo, 2010: 22).

2012) y sólo para el año 2008 se habilitaron más de 500.000⁹. Sin contar con la información desagregada por localidades para el período intercensal 2001 y 2010, el análisis del régimen de tenencia de la vivienda indica que aumentó el porcentaje de inquilinos y disminuyó por primera vez el porcentaje de propietarios¹⁰. Esto se traduce en una mayor concentración relativa respecto a la propiedad de las viviendas para el agregado nacional. En un período de altos niveles de actividad y construcción no aumentó la cantidad de dueños, sino la de inquilinos (González, 2013). En consecuencia, esta tendencia constituye un indicio concreto de la mercantilización del espacio residencial urbano, de la cual la ciudad de La Plata no presenta elementos que la pudiesen constituir como una excepción.

Como contraparte de este proceso, diferentes fuentes revelan un aumento en la cantidad de villas de emergencia y asentamientos como también el crecimiento de su densidad (González, 2013). Según el Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR) del CONICET, para el año 2011 existían en el Partido de La Plata 103 villas de emergencia y asentamientos ocupando 1.828 hectáreas, lo que representa el 10,3 % del área total urbanizada (González, 2013). Por otro lado, la organización no gubernamental (ONG) “Un Techo Para Mi País” (UNTPMP) registró 127 villas y asentamiento para el año 2013, con una población total de 28.444 personas para el Gran La Plata (La Plata, Berisso y Ensenada)¹¹. Dicho informe reconoce graves deficiencias en el acceso a los servicios públicos, especialmente respecto a disponibilidad de cloacas (sólo el 5%). Asimismo el 73% de las villas de emergencia y asentamientos registrados por UTPMP en el año 2013 fueron clasificados como inundables. Lamentablemente los resultados contrastan con las promesas de desarrollo y equidad planteadas como efecto derrame del crecimiento; por el contrario, aportan evidencias concretas para problematizar la dinámica urbana y el destino de las nuevas propiedades construidas.

La bifurcación del desarrollo urbano, su desigualdad y sus consecuentes condiciones de exclusión se han intensificado al ritmo del crecimiento de los últimos años. A grandes rasgos es posible identificar dos grandes ejes que, en relación al marco teórico planteado, se corresponderían con un centro y una periferia, o una parte rica

9 Vale aclarar que la Dirección General de Planeamiento y Obras Particulares de la municipalidad de La Plata publicó datos oficiales hasta el 2008, luego dejó de hacerlo.

10 En el censo del 2001 el régimen de tenencia de las viviendas se distribuía en un 70,6% de propietarios de la vivienda y el terreno, un 11,1 % de inquilinos, y un 18,3% en otras situaciones (préstamos, ocupaciones, etc.). Para el año 2010 los porcentajes representaban un 67,7%, 16,1% y 16,2, respectivamente.

11 Diario *Hoy*, 10 de Julio de 2013

y otra pobre. A los fines de avanzar en el debate, y a riesgo de generalizar, es posible ubicar al primero en el eje Noroeste de la ciudad -Casco Norte, City Bell y Villa Elisa- y al segundo en el eje Sudoeste -Romero, Los Hornos, y San Carlos- (González, 2013). Desde ya que las villas de emergencia y asentamientos han crecido en ambos ejes, sin embargo en el primero han acarreado mayores niveles de conflictividad, dada la valorización y condiciones de socialización de dichas zonas. Un ejemplo de esta apreciación se expresa en la judicialización del conflicto de tierras en la localidad de Gorina del año 2009, en el cual el country Gran Bell claramente percibía un ataque a sus intereses comerciales en tanto protagonista de la dinámica urbana (Cecchi, 2009).

En suma, la situación de la ciudad de La Plata es relevante como caso testigo ya que presenta una dinámica de crecimiento urbano desigual e injusta. En el siguiente apartado se introduce la evolución del marco normativo y la dimensión de los actores económicos y políticos protagonistas del proceso de transformaciones urbanas.

Cambios en la legislación

El año 2010 marcó un punto de inflexión en la legislación sobre el uso del suelo en la ciudad de La Plata. La Ordenanza Municipal N° 10.703/10 referida al Código de Ordenamiento Urbano se aprobó bajo condiciones al menos cuestionables de legitimidad¹² y consenso¹³, y en dicho contexto significó una profundización espectacular en la tendencia de las políticas urbanas. Cabe aclarar que el proyecto fue aprobado sobre tablas, votado sólo por 15 concejales de un total de 24¹⁴. La nueva legislación incorporó cambios cuantitativos respecto a los usos y la densidad del suelo, por ejemplo

12 Un claro ejemplo de esto se sintetiza en el siguiente extracto del informe realizado por La Pulseada (N° 80, Junio 2010): “Las reuniones presididas por el concejal oficialista Francisco E. Capparelli no se realizaron en una dependencia municipal, como sería de esperar, sino en el departamento de un particular, sin permitir el acceso a la prensa ni a la ciudadanía”.

13 Asimismo desde la aprobación de la ordenanza, demostrando su falta de consenso, se han realizado una serie de manifestaciones en su rechazo, organizadas principalmente por la ONG Defendamos La Plata, ganando adhesión de vecinos en general y también de diferentes grupos gremiales, políticos y profesionales.

14 La ordenanza fue aprobada por los siguientes concejales: Javier Pacharotti, Valeria Amendolara, María Moggia, Cristian Vicent, Juan Lotúmulo, Sabrina Rodríguez, Enrique Capparelli, Gabriel Céspedes, Gustavo Luzardo, Silvana Soria, Lorena Riesgo, Fabián Lugli (Partido Justicialista, Frente Renovador Platense); Juan Pedro Chavés, Jacinta Tritten, (Peronismo Federal); Miguel Forte (Bloque Nacional y Popular).

la ampliación de un 54% de lo que se define como área urbana e incrementos en las alturas edificables. Por otro lado, se definieron cambios cualitativos respecto a la reglamentación del nuevo código, otorgándole al ejecutivo municipal cierto poder discrecional en la aplicación de la norma (Barakdjian y Losano, 2012; Informe Defendamos La Plata, 2014).

De este modo, el año 2010 marcó un punto de aceleración, que a pesar de presentarse en magnitudes muy diferentes, profundizó los cambios implementados por la ordenanza N° 9.231 del año 2000. Dicha norma ya había modificado la legislación referida al ordenamiento urbano, aumentando la extensión del área urbana en un 17% e incrementando las zonas habilitadas a construir en altura en un 622% (Barakdjian y Losano, 2012).

Los argumentos utilizados para la modificación del Código de Ordenamiento Urbano del año 2010 se plantearon desde una falsa visión de crecimiento y desarrollo de la ciudad. Sin profundizar en los mecanismos de debate y aprobación del propio Concejo Deliberante, es importante analizar críticamente los elementos utilizados para lograr cierta aceptación social al momento de la aplicación de la nueva ordenanza. Ya sea por los potenciales puestos de trabajo en la región, por las mayores inversiones y en última instancia por el aumento de la oferta de inmuebles y una supuesta baja de los precios, la ordenanza 10.703/10 no alcanzó grandes ni masivos cuestionamientos. Ejemplo de estos apoyos, con los argumentos mencionados, fueron expresados en la solicitada publicada en el diario El Día (23 de Diciembre del 2009) titulada: *¿Construcción ya no es sinónimo de progreso?*, en la cual diferentes organizaciones profesionales y sectoriales explicitaban su simpatía por un cambio en la legislación. Otro caso interesante es el del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (Distrito 1), asumiendo en un inicio una tibia crítica a la modificación, debido a los riesgos de preservación del patrimonio histórico, y luego hacia el año 2012 diluyendo las mismas y aceptando la nueva ordenanza (Del Río y Relli, 2013).

No obstante, en sintonía con el planteo inicial, lejos se encuentran de ser las asociaciones profesionales vinculadas a la construcción las principales beneficiarias de las nuevas condiciones de acumulación, especulación y realización del capital una vez implementada la ordenanza 10.703/10. El nuevo contexto, dándole especial continuidad a un proceso iniciado años atrás, permitió reconfigurar la organización y el poder de las fracciones del capital local. Sobre este punto se avanza en la siguiente sección.

Fracciones del capital local y mercado inmobiliario

Sin dudas el mercado inmobiliario se ha transformado en uno de los espacios de mayor rentabilidad y atracción para los diferentes tipos de inversionistas, y particularmente para la especial circulación y valorización del capital financiero, mediante la especulación. Al ritmo de este crecimiento en nuestra ciudad se han consolidado lo que Del Río y Relli (2013) llaman *grandes promotores inmobiliarios*, es decir agentes con alta participación en el mercado, gran poder de lobby y en consecuencia capacidad de determinación sobre el resto de los actores. Sin embargo, la cuestión que complejiza su caracterización y resulta clave para comprender su empoderamiento, se vincula a su capacidad de integración, tanto vertical como horizontalmente. La primera se refiere a la participación de una misma empresa o grupo empresario en los diferentes niveles productivos de una industria y la segunda a la venta del producto en diferentes sectores del mercado. Algunos ejemplos de estos agentes son: Building Tower, Moragues, Credil SA y el Grupo Dacal. Estos grupos empresarios integran desde la venta de materiales de construcción y equipamiento del hogar, hasta la construcción de casas de campo, country, hoteles, e incluso asesoramiento financiero (Del Río y Relli, 2013).

Resulta de interés desatacar el caso de la empresa Credil SA, ya que la misma se conformó como una financiera local de baja envergadura fundada en 1986, para luego constituirse en un grupo diversificado con fuertes inversiones inmobiliarias. Sus departamentos de inversión se presentan en las siguientes secciones: financiera, electrónica, constructora, agro ganadería y aluminio¹⁵.

Finalmente, es necesario incorporar un grupo económico clave de la ciudad en la producción de consensos sociales y articulación entre intereses económicos y políticos vinculados al mercado inmobiliario: el grupo periodístico comandado por el diario El Día. El mismo 29 de Abril del 2010, el día posterior a la aprobación de la ordenanza 10.703/10, el diario tituló “Aprobaron nuevo Código Urbano: en el Centro se permitirán hasta 14 pisos”¹⁶ en referencia al tema. De este modo el artículo no expresa críticas ni cuestionamientos sustanciales a la polémica ordenanza. Asimismo, hay indicios concretos respecto al vínculo entre la gestión municipal del intendente Pablo Bruera y el grupo periodístico, el cual en definitiva actúa como vocero de los promotores inmobiliarios arriba

15 Página oficial de CREDIL SA: <http://www.credil.com/>

16 Diario El Día, disponible en: <http://pasado.eldia.com/edis/20100429/laciudad3.htm>

mencionados¹⁷. Puntualmente el Secretario General de la Municipalidad de La Plata, Jorge Alberto Campanaro, presenta antecedentes y vínculos societarios con Raúl Kraiselburd, figura destacada del grupo y director de El Día, mediante la empresa Impreba SA (Re-alpolitik, 2009). Esta última relación resulta imprescindible para comprender el entramado de beneficiarios, impulsores y defensores del pujante negocio inmobiliario en la ciudad de La Plata.

Planteada la perspectiva y complejidad de la actual dinámica urbana, e identificando algunos de sus actores, resta avanzar sobre los desafíos y peleas necesarias a impulsar desde los movimientos populares. De ello nos ocuparemos en el siguiente apartado.

4. Los desafíos de los movimientos populares

No representa ninguna novedad ni excepcionalidad el reclamo ante el Estado del amplio abanico de movimientos populares vinculado a la problemática de la tierra y la vivienda. Como se mencionara en las secciones anteriores, la combinación de un excepcional déficit habitacional y el proceso de concentración de la propiedad que ha acumulado nuestro país en las últimas décadas son una realidad ineludible. Diferentes organizaciones de base, desde partidos políticos hasta movimientos sociales, han incluido entre sus trabajos, plataformas políticas o luchas reivindicativas propuestas referidas al problema del acceso a la vivienda, denunciado el incumplimiento de un derecho esencial para el desarrollo de un país, y han peleado por conquistarlo.

Sin embargo, no pocas veces los lineamientos e ideas han abordado un sendero reivindicativo y de alguna forma aislado. Al puntualizar en la necesidad de planes masivos de vivienda, han encontrado una clara solución y límite a la problemática. En otras palabras, las políticas habitacionales constituyen un aspecto de las políticas urbanas, sin embargo son parte de un entramado más complejo. En consecuencia, la simple exigencia de soluciones habitacionales no logra tensionar las dinámicas y actores del mercado del suelo, y en definitiva no alcanza a disputar un modelo particular de desarrollo urbano, el cual limita una serie de derechos económicos, sociales y culturales, y consolida una relación de dominación. Como se planteara en la sección inicial, el modelo de ciudad impulsado en las economías latinoamericanas tiende a intensificar un desarrollo

17 En este sentido, a días del aniversario de las inundaciones (14 de Abril de 2014) *El Día* ha publicado una nota de opinión del Arquitecto Tomás García, la cual plantea la necesidad de una mayor densificación del casco urbano. Consultada en: http://www.eldia.com.ar/edis/20140414/opinion1.htm?fb_comment_id=fb_bc_1454136708156395_280954_1454347394801993#fc1ed9887325b6

desigual y regresivo, segregando socialmente a la población y perjudicando la democratización de los espacios públicos.

Ante esta situación, el primer desafío de los movimientos populares reside en debatir el tema en su justa y amplia dimensión, ya no sólo por el problema habitacional concreto, sino por el cuestionamiento a un modelo de ciudad. De este modo, los derechos en disputa y aquellos a conquistar, se amplían y se integran. En consecuencia, es indispensable contraponer una propuesta alternativa de modelo de ciudad que haga a su ordenamiento urbano, nivel de integración y construcción democrática.

Bajo este nuevo esquema, y en la búsqueda de un objetivo ambicioso como es el de un desarrollo urbano alternativo, se desprenden tareas inevitables. Éstas, lejos de incorporarse de forma secuencial a la propuesta arriba mencionada, deben ser un factor de empoderamiento y también de aprendizaje. Las organizaciones deben disputar directamente las políticas públicas urbanas, ya sea en su condicionamiento directo¹⁸ como también en su búsqueda por dirigirlas con relativos niveles de autonomía. Asimismo y siendo indivisible de la disputa dentro y contra el Estado, se presenta el desafío de construir nuevos consensos sociales y mayores niveles de participación y organización que potencien la capacidad de realizar experiencias alternativas de construcción de viviendas y organización barrial, como también que permitan imponer temas en la agenda de debate público.

Los movimientos populares tienen la responsabilidad de llevar adelante en forma directa la disputa material por las políticas públicas, pero también y no menos importante por los consensos sociales que las sostienen. En el marco de las acciones concretas las organizaciones deben construir agenda propia, impulsando propuestas que afecten directamente a las dinámicas que permitan regenerar las condiciones establecidas.

5. Debates abiertos y tareas pendientes

A lo largo del capítulo se ha desarrollado un marco general del funcionamiento del mercado del suelo, su vinculación con un modelo particular de desarrollo urbano, y la inserción y reproducción de dicha dinámica en una sociedad desigual. Sobre la caracterización planteada se ha esbozado una breve descripción del caso

18 Un claro y exitoso ejemplo de condicionamiento de políticas públicas se presenta en la Asamblea de Vecinos Auto convocados por el ensanche de la avenida 66 de Los Hornos. Entre otras cosas, han logrado la mejora y ensanche de la avenida 66, la construcción de una Unidad de Pronta Atención Médica, un jardín maternal, un polideportivo municipal, etc.

de la ciudad de La Plata como una expresión concreta del análisis presentado, la cual concentra mucha atención por las intensas transformaciones urbanas que vive, como también por encontrarse marcada por la terrible tragedia del 2 de Abril del 2013.

El desafío que amerita la perspectiva planteada para los movimientos populares implica la necesidad de profundizar la carga propositiva y de integralidad respecto a la evidente problemática social que acarrea la dificultad de acceder a una vivienda digna para importantes sectores de nuestra sociedad. Es decir, la necesaria conquista no sólo del derecho a la vivienda digna, sino del "*Derecho a la Ciudad*". En este sentido, la disputa de las políticas públicas, la construcción de nuevos consensos sociales, la mayor organización y la democratización de la ciudad, resultan indispensables. Algunas propuestas, como por ejemplo: movimientos de inquilinos, titularización estatal de tierras de herencia vacante, la autoconstrucción a bajo costo, la imposición tributaria progresiva, la tasa de plusvalía urbana para limitar la especulación, incentivos a rehabilitar propiedades en desuso, etc., resultan iniciativas a desarrollar que permitirían avanzar en un modelo alternativo.

En síntesis, las tareas que se desprenden de un programa reivindicativo respecto al uso suelo urbano por parte de los movimientos populares, resultan indivisibles de una propuesta alternativa de desarrollo urbano que presente como ejes centrales la equidad, el respeto de los derechos de los sectores más postergados, y el empoderamiento de sus protagonistas. Ese nuevo modelo de ciudad debe pensarse desde una nueva perspectiva social y económica, que debe jerarquizar una lógica alternativa a la valorización del capital y la obtención de ganancia.

Bibliografía

- Arceo, N., González, M., Mendizábal, N., Basualdo, E. M. (2010). *La Economía argentina de la posconvertibilidad en tiempos de crisis mundial*. Editorial Cara o Ceca/CIFRA, Buenos Aires.
- Baer, L. 2012. “Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana”. *Revista Iberoamericana de urbanismo*, N°8.
- Barakdjian, G. y Losano, G. 2012. “Mercado Inmobiliario y Código de Ordenamiento Urbano. Efectos en la ciudad de La Plata, Argentina”. *Revista Mundo Urbano*, Junio de 2012, Universidad Nacional de Quilmes.
- Cecchi, H. 4 de Septiembre de 2009. “Pertenecer tiene sus privilegios”. *Página 12*. <http://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-131166-2009-09-04.html>
- Diario *Hoy*. 10 de Julio de 2013. “El Gran La Plata hundido en la miseria estructural”.
<http://diariohoy.net/politica/el-gran-la-plata-hundido-en-la-miseria-estructural-12768>
- Del Río, P. y Relli, M. (2013). “Concentración de la oferta inmobiliaria y nuevos agentes en el Gran La Plata”. IV Congreso Nacional de Geografía de universidades públicas y XI Jornadas Cuyanas de Geografía 23, 24 y 25 de Octubre de 2013.
- Engels, F. (1873). “Contribución al problema de la vivienda”. Disponible en:
<https://www.marxists.org/espanol/m-e/1870s/vivienda/>
- González, P. (2010). “Los asentamientos populares en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Emergencia y reproducción del territorio en los procesos neoliberales de construcción de ciudad (1980-2010)”. *Geograficando*, Año 6, No. 6, pp. 147-164.
http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.4747/pr.4747.pdf
- González, P. (2013). “Informe sobre Tierra y Vivienda, Gran La Plata”. Plataforma de propuestas y debate Patria Grande.
- Harvey, D. (2008). “El derecho a la ciudad”. *New Left Review*, n°53, Diciembre 2008, pp.32-39. <http://newleftreview.es/authors/david-harvey>
- López, D. y Sager, F. (2010). “Se aprobó un nuevo Código de Ordenamiento Urbano”. *Revista La Pulseada*, N°80, Junio 2010.
http://www.lapulseada.com.ar/80/80_cou.html
- ONG Defendamos La Plata. 2014.”Obras, Medidas, Acciones y

Solicitadas: la verdad sobre el COU, la construcción, la vivienda, las inundaciones y el patrimonio en La Plata”, Febrero de 2014.

<http://defendamoslaplata.blogspot.com.ar/2014/02/obras-medidas-acciones-y-solicitadas-la.html>

Oszlack, O. (1983). “Los sectores populares y el derecho al espacio urbano”. SCA (Revista de la Sociedad Central de Arquitectos), N° 125 aniversario, 1983: Buenos Aires, Argentina.

Putero, L. (2012). “Vivienda, déficit habitacional y políticas sectoriales”. Centro de investigación y gestión de la economía solidaria (CIGES), Boletín N°14, Abril 2012.

http://www.ciges.org.ar/documentos/Vivienda_Deficit_PolíticasSectoriales.pdf

Realpolitik, sitio de noticias. Enero de 2009. “¿Quién es Jorge Campanaro?”. <http://www.realpolitik.com.ar/nota.asp?id=254>