

POLÍTICA DE HÁBITAT Y ENSAMBLES URBANOS: ¿HACIA UN MODELO EXTRACTIVISTA URBANO EN LA ARGENTINA ACTUAL?

Carlos Fidel, Raúl Di Tomaso y Cristina Farias¹

Resumen

En la última década transitamos por varias fases en la cimentación de un modelo de mayor ocupación de la fuerza de trabajo, asociado a la generación de una amplia e innovadora política de inclusión social y extensión de los derechos ciudadanos; sostenido en la extracción de los productos del sector primario impulsados por los altos precios internacionales. La anterior situación permitió una intensa transferencia de ingresos destinados a la población más desposeída. A la par, empujados por la intensificación de la demanda interna, especialmente de los bienes salarios, se instrumentaron algunas medidas gubernamentales para sustituir las importaciones, con estímulos en la investigación e innovación, que resultó en la reindustrialización de la economía. El diseño y aplicación de esa estrategia requería de un alto grado de soberanía y autonomía de la imposición de las recetas de los organismos multinacionales de crédito; por ello, se realizaron acciones para renegociar y pagar la deuda externa, lo que llevó a un fuerte desendeudamiento del país.

Palabras clave: Hábitat, Extractivismo, Economía, Ciudad.

1. Antecedentes contextuales recientes

En la última década transitamos por varias fases en la cimentación de un modelo de mayor ocupación de la fuerza de trabajo, asociado a la generación de una amplia e innovadora política de inclusión social y extensión de los derechos ciudadanos; sostenido en la extracción de los productos del sector primario impulsados por los altos precios internacionales. La anterior situación permitió una intensa transferencia de ingresos destinados a la población más desposeída. A la par, empujados por la intensificación de la demanda interna, especialmente de los bienes salarios, se instrumentaron algunas medidas gubernamentales para sustituir las importaciones, con estímulos en la investigación e innovación, que resultó en la reindustrialización de la economía. El diseño y aplicación de esa estrategia requería de un alto grado de soberanía y autonomía de la imposición de las recetas de los organismos multinacionales de crédito; por ello, se realizaron acciones para renegociar y pagar la deuda externa, lo que llevó a un fuerte desendeudamiento del país.

En noviembre de 2015, con un discurso pre electoral desbordado de promesas vagas y sostenido en una eficiente pericia de comunicación que se transmitía en todos los medios de comunicación, el Ingeniero Mauricio Macri superó a su contrincante, por un margen mínimo, en las elecciones democráticas en una convocatoria denominada "segunda vuelta electoral". Sin embargo, desde un inicio ejerció su gobierno como si la diferencia hubiera sido abrumadora.

La estrategia de gestión fue adoptar un estilo empresarial, la gran mayoría de los funcionarios más importantes provenían del sector de las corporaciones privadas más concentradas y

¹ Docentes investigadores de la Universidad Nacional de Quilmes (UNQ)

poderosas, muchas de ellas transnacionales y muchos operaban en la esfera bancaria y financiera.

Desde un inicio ejerció el gobierno con el proyecto de permanecer por varios periodos, estableciendo las bases para la construcción de un modelo extractivista de crecimiento basado en los negocios agro-industriales destinados a la exportación, aunado a la ampliación de la renta financiera (iniciado en décadas anteriores) de base agraria y urbana. Sustentado en ese esquema estratégico fue reorganizando la estructura de la sociedad y del estado; instalando nuevos cauces y formas de acumulación y distribución desigual de la riqueza concentrado el ingreso en pocos agentes económicos.

1.2. El nuevo régimen de la gestión gubernamental

En la asunción del gobierno de Macrista encontró un país altamente desendeudado con un trazado de política social sustentada en esquemas distribucionistas y con avances en el desarrollo sectorial de los procesos productivos basados en la “economía social”. (Corragio, J. L., 2011).

En los primeros días el equipo de gobierno aprovechó a fondo el tiempo, ahondó las estructuras productivas de formato extractivistas existentes en la economía, a través de medidas gubernamentales desmontó las retenciones impositivas a los productos agropecuarios y en la producción del sector minero, busco obtener aumentos de las reservas externas vía el endeudamiento externo y la venta de bonos, para lo que realizó un acrecentamiento significativo de la tasa de interés interno.

La política hasta ahora se basó en realizaron una fuerte transferencia de ingresos de los segmentos más desposeídos y productivos a los actores más concentrados que operan en el sector primario, para acentuar el esquema de producción sojero que viene instalándose en el campo, extendiendo la obtención de rentas extraordinarias a otros productos del sector. (Giarraca, N y Teubal, M., 2008).

Simultáneamente encaro un fuerte endeudamiento externo del gobierno nacional y provinciales que se destinó a pagar los gastos de funcionamiento y pagar las trasferencias de activos al exterior (fugas de capital).

En la dimensión de la zona económica monetaria, es de señalar que en el régimen anterior la alta ocupación del empleo y el nivel salario por sobre la tasa de inflación generaban un alto nivel de demanda global. La intervención estatal del nuevo gobierno produjo una fuerte devaluación, la que resultó en una extracción de excedente de la fuerza de trabajo, produciendo la reducción del salario real.

La recuperación de esa pérdida y las posteriores del valor del salario está en manos de la respuesta activa de los trabajadores: el segmento de los trabajadores que se encuentra dentro del mercado formal, depende de la conducta de defensa de sus derechos por parte de los sindicatos que los deberían representar.

En el circuito financiero incorporaron la novedad de acometer en lo que aquí denominamos el “extractivismo monetario trasladado”; es decir, abrir los canales financieros hacia el exterior que posibiliten la entrada de capitales especulativos (llegada, adquisición de papeles, obtención de

ganancia y alejarse; uno de los aspectos más inconcebibles es que este desatinado circuito financiero se solventa con incrementos del endeudamiento externo. Este recorrido financiero institucional recuerda nefastas épocas de la historia argentina, especialmente se registraron en negros capítulos históricos caracterizados por gobiernos dictatoriales y autoritarios.

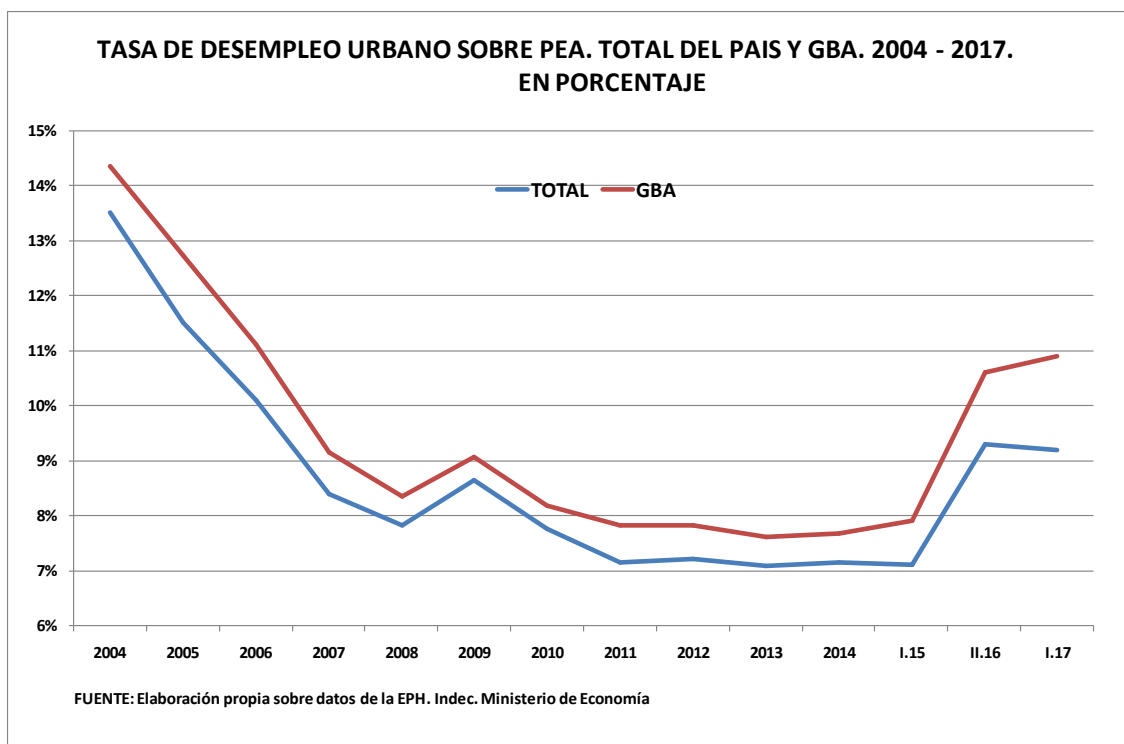
Ciertamente, a poco de andar de esta estrategia, sus efectos penetraron en el mercado inmobiliario, especialmente en el urbano; donde se realizan transacciones soportadas en la circulación de rentas de origen primario, realizando un traslado de excedentes por circuitos de "inversiones extractivas internos". Sin duda repercutieron en los precios del mercado del suelo y marco consumido de las ciudades, profundizando los usos fragmentados, segmentados y contaminando el almacén y los variados entrecruzamientos del tejido urbano.

Es de señalar que la acelerada y prepotente aplicación del modelo neo-conservador de base extractiva primaria y financiera, necesita limar los cimientos institucionales y el respeto de los derechos humanos, conjunto de diversas equidades y respetos civiles que en los últimos años de democracia se fueron construyendo y penetrando en los soportes de la sociedad.

1.3. Principales atributos de la nueva estrategia

El camino gubernamental retoma los instrumentos de la antigua receta neoliberal, adoptando un conjunto de medidas que buscan poner el centro en el funcionamiento del mercado, a la par de minimizar la complejidad y las funciones de regulación del estado.

En ese sentido comenzó a desmontar gran parte de los soportes de la política social de transferencia de ingresos destinada a los segmentos más pobres. El procedimiento político se movió manteniendo el flujo monetario destinado a ciertas organizaciones sociales de los desempleados, para contener y manipular la parte más activa de la protesta popular. Al tiempo que busca desbaratar y reprimir a los movimientos sociales y organizaciones políticas que disienten con la actual propuesta gubernamental. Es una política que da virajes según las coyunturas, manteniendo el propósito de flexibilizar el mercado laboral y tender a la baja del salario real, para lograrlo propicia aumentar la tasa de desempleo.



En el gráfico anterior queda expuesto como en la gestión anterior se produce una intensa evolución hacia la baja del desempleo, en ese contexto político la estrategia fue instrumentar una gran batería de medidas para aumentar el empleo y ello redundaba en la ampliación del mercado interno. En los periodos que el país atravesaba momentos de crisis internacionales, tales como la que se desató en el 2008, el gobierno nacional diseñó y aplicó una serie de herramientas públicas de negociación y apoyos concretos para mantener el empleo en los sectores y empresas más afectadas por la inestabilidad que se verificaba a escala mundial.

Con la asunción del gobierno de la alianza Cambiemos se cambió el eje de la estrategia en el mercado del empleo laboral virando su enfoque en la disminución en los costos de producción, centrados en el nivel salarial que se comenzó a concebir como un elemento significativo del costo de producción, con el objetivo último de aumentar la competitividad de los bienes y servicios a nivel internacional. Para obtener ese logro se encaminó a incrementar el desempleo, lo que entre otras cosas aumenta la oferta de la fuerza de trabajo y se deriva que se disminuye el precio de la fuerza de trabajo, es decir, en otros términos, que se traduce en una disminución del salario real.

Siguiendo el argumento anterior, desde un inicio del nuevo gobierno comenzó a limar las barreras que limitaban la entrada a los productos importados, con el objetivo de aumentar la oferta de productos con menores precios de mercado y de ese modo disminuir la tasa de inflación.

Al tiempo que en la esfera monetaria instrumentó la ampliación de la porosidad para permitir la salida monetaria; entre otras cosas, trazando la apertura a los fondos buitres de distinta calaña y origen. Mientras tiende los puentes para afianzar acuerdos con los organismos internacionales

de crédito, cuyos fondos, si vienen, estarán adosados a la aplicación de sus recetas uniformemente neoliberales.

En el cuadro siguiente se puede observar el esquema adoptado por el reciente gobierno.

ESFERA ECONÓMICA	ESFERA POLÍTICA SOCIAL
<p>Extractivista en el sector primario y financiero. Distribución regresiva y concentrador de riqueza.</p>	<p>Favorece la concentración del poder político y económico, Propicia la desigualdad</p>
<p>Modelo basado en la oferta y en la búsqueda de inversiones y el financiamiento externo: Depresión del mercado interno. Baja en la capacidad de consumo. Perfil exportador extractivo, rentista, agrario y financiero.</p>	<p>Generación de conflictividad social. Despliegue de dispositivos represivos discursivos y reales</p>
<p>Liberalización del Mercado de trabajo. Supresión de subsidios a las tarifas. Baja del salario real. Aumento de la conflictividad laboral.</p>	<p>Transferencias regresivas del ingreso</p>
<p>Liberación del tipo de cambio Tasa de interés bancaria alta, para atraer capitales externos transitorios y regular el tipo de cambio. El mercado canaliza los flujos de bienes, servicios y financieros Beneficio al sector exportador (minero-agropecuario).</p>	<p>Persistente deterioro de la Asignación Universal por Hijo, Salario Mínimo y Jubilación</p>
<p>Apertura Económica indiscriminada. Un contexto de crisis económica global.</p>	<p>Deterioro de las políticas orientadas a la inclusión social</p>

<p>Aumento de la deuda externo. Se ampara la fuga de capitales. Aumento de la deuda externa. Giro del alineamiento financiero a escala internacional.</p>	<p>Reducción de la esfera de funcionamiento de la economía social. Giro del alineamiento político a escala internacional.</p>
<p>Desmontaje de la protección arancelaria al sector industrial.</p>	<p>Créditos caros destinados a la vivienda que benefician a las entidades bancarias</p>
<p>Transferencia de ingresos hacia los sectores más concentrados del sector extractivo exportador. Supresión de las medidas de retenciones a los sectores primarios.</p>	<p>Disminución del presupuesto del sistema de educación. Disminución del presupuesto del sistema de salud.</p>
<p>Despidos en el sector público y privado, con el objeto de regular el salario, en un esquema de Estado mínimo.</p>	<p>Reducción de los Derechos Humanos y ciudadanos Reducción de la regulación del estado, especialmente en el medio ambiente</p>

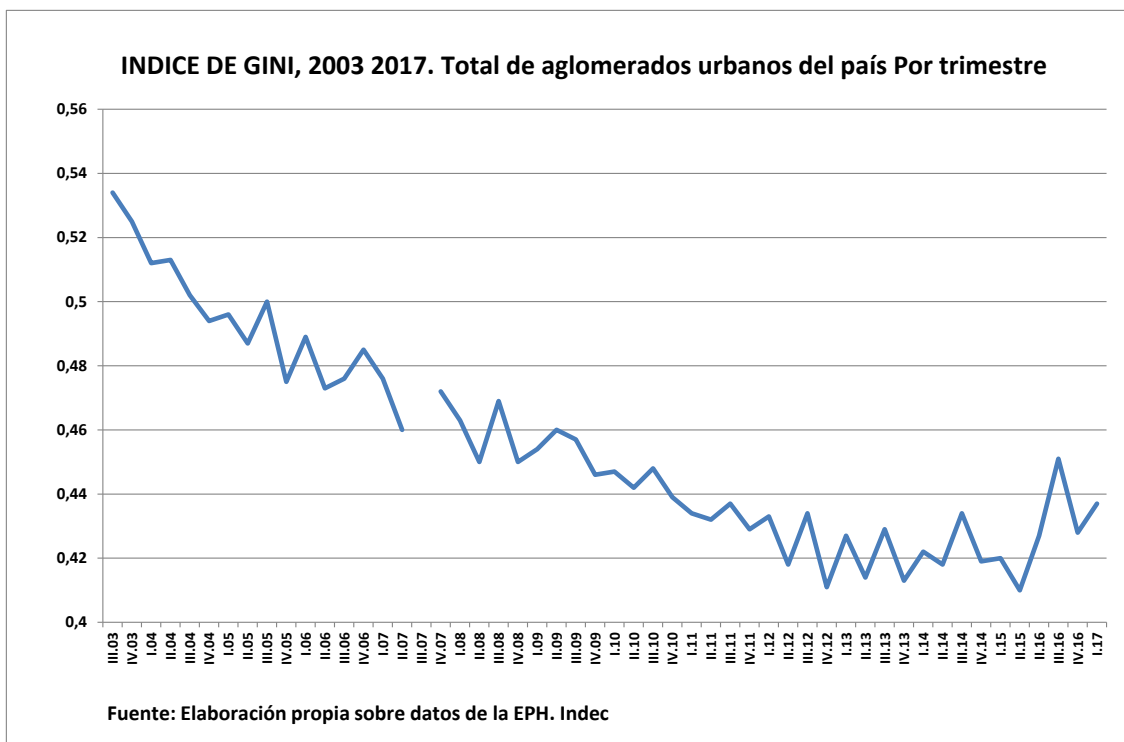
Cuadro N°1. Características del modelo neo- conservador y de mercado

Los anteriores procedimientos que se aplicaron en la nueva gestión afectan de modo perjudicial a un segmento significativo de la población, sus derivados sociales lesionan la equidad en la distribución del ingreso y la riqueza patrimonial.

El instrumento de medición más utilizado para captar los efectos en la distribución del ingreso es un índice que se denomina el coeficiente de Gini. El mismo es una forma de medir la desigualdad del ingreso de una población determinada², la que puede localizarse distintos recortes geográficos, como una región, un país o varios países.

Los resultados del índice varían entre 0 y 1, cuando la igualdad de los ingresos es el mismo para todos corresponde al 0, en el otro extremo nos situamos cuando una persona tiene la totalidad de los ingresos y corresponde al valor 1. Se puede observar su comportamiento Aplicado el índice a nuestro objeto de estudio en el siguiente gráfico.

² Instrumento ideada por el sanitarista y estadístico italiano Conrado Gini.



El comportamiento del índice de Gini se observa que entre los años 2003 y 2015 la tendencia fue hacia una mejora de la distribución del ingreso. Esa orientación cambia a partir con el cambio del partido en el gobierno a partir de 2016 y continúa en el año 2017, como resultado de las nuevas estrategias gubernamental.

Para aplicar este conjunto de contra-reformas una de las iniciativas gubernamentales tiende a socavar los sostenes institucionales de signos democráticos, para abrir itinerarios institucionales represivos y de control de la protesta social. Simultáneamente iniciaron un recorrido gestual e instrumental para debilitar y/o eliminar los controles ambientales en el territorio agrario y urbano.

Mientras se busca abrir todas las compuertas legales e imperativas para facilitar las vías para extraer las rentas diferenciales agrarias y/o urbanas, los que se generan por las ventajas naturales y en las fuerzas de trabajo y se trasladan por los mecanismos económicos e institucionales hacia los segmentos más poderosos, concentrados y que ocupan los lugares dominantes de la sociedad.

Hasta aquí se ha presentado el trazado medular del sendero que adopto la alianza Cambiemos para erigir una realidad social y económica, atravesada por un ramillete unidos en el objeto de ejecutar una profunda contrarreforma en el plano social, las que derivan en una distribución regresiva del ingreso y en el predominio del mercado en la asignación de los recursos materiales y simbólicos.

Como en la dimensión económica el proyecto neoliberal se afirma en fraguar y ampliar la densidad competitiva de la oferta global, conjuntamente con la atracción de nuevas inversiones, especialmente las originadas en grupos económicos externos.

En el horizonte inmediato la estrategia gubernamental enfrenta, entre otros, dos desafíos:

¿Además de los capitales golondrinas y los préstamos que financian los gastos corrientes y salidas de divisas, arribarán del exterior capitales de perfil productivos?

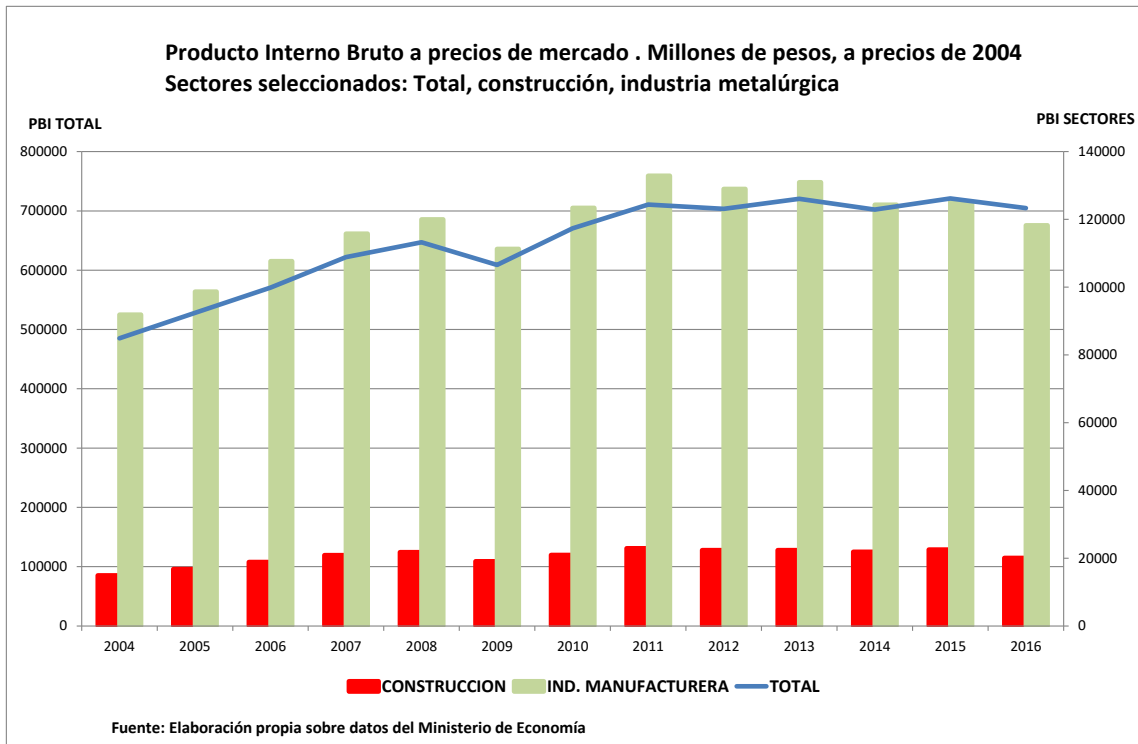
¿La población organizada o no, apoyará y/o soportará pasivamente el ajuste y la redistribución regresiva del ingreso que nos propone el gobierno?

2. Hacia un modelo de extractivismo urbano

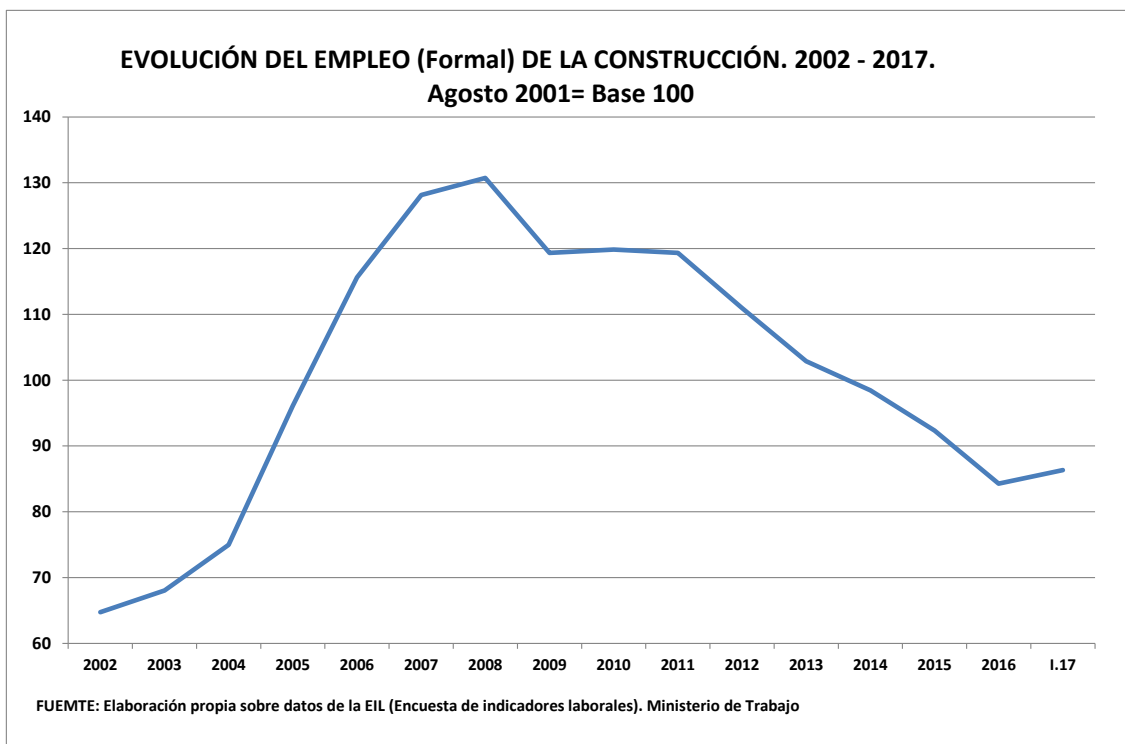
2.1. La industria de la construcción

Uno de los núcleos del conjunto de propuestas del proyecto de la Alianza Cambiemos se centraba en bajar la tasa de inflación, que en 2015 estaba alrededor del 25% anual. La visión gubernamental tiene una narración realizada desde un enfoque monetarista enmarcado en la teoría neoclásica a la cual en las últimas décadas adhieren los organismos multilaterales de crédito; la que conllevó al diagnóstico de que había un excesivo gasto público, flujo monetario que empujaba a sobre emitir dinero, incrementando la masa monetaria que circulaba en el mercado interno, ensanchando la demanda de bienes y servicios que derivaba en un aumento generalizado de los precios relativos, incluido el salario de la fuerza de trabajo.

Desde que asumió el gobierno de Cambiemos aplicó medidas para “sosegar el funcionamiento de la economía” con el objeto de comprimir la tasa de inflación. En ese sentido la política económica se orientó a bajar el salario real, comenzó a abrir las importaciones de productos industriales, en un contexto de Brasil en crisis y en un mundo con sobre oferta de productos elaborados. De esta forma, el flujo de productos a menores precios que los generados internamente, conllevó a la caída del conjunto de la actividad de la producción industrial, determinada por la baja de la demanda global, asociada a la disminución del gasto en obras públicas.



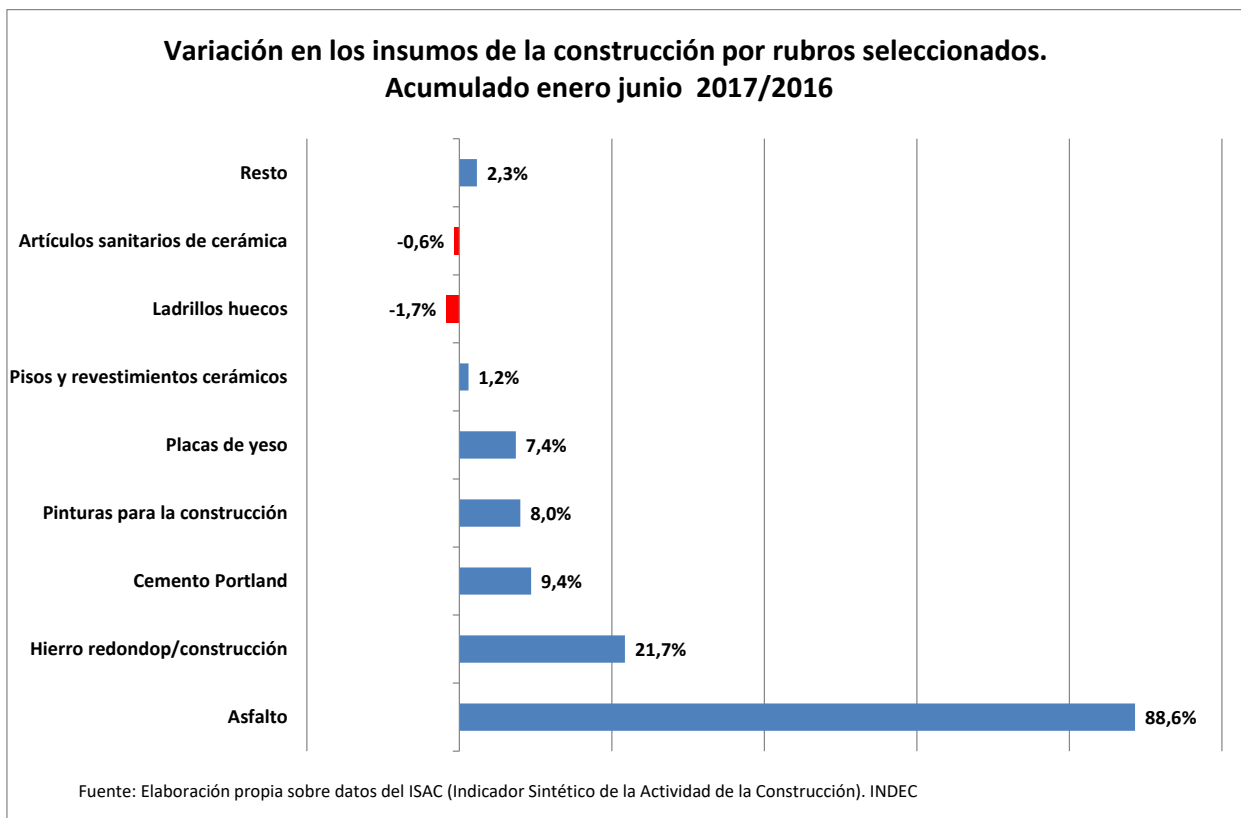
En ese contexto la actividad de la industria de la construcción de vivienda con financiamiento público y privado inició una trayectoria a la baja, aumentando el desempleo formal e informal del sector, sumándose a la ampliación del desempleo general. Lo que se puede observar en el gráfico que presentamos a continuación.



En esa situación, no disminuyó el nivel de precios, así es que la tasa de inflación de 2016 registró un aumento de alrededor de poco más del 40 por ciento. Este fenómeno se explica porque los factores que determinan la inflación no solo tienen causas monetarias. Entre los determinantes, las expectativas sobre el futuro juegan un papel predominante, sumados a que otros factores, como la tasa de interés es un referente que estimula la suba de los precios, hay que notar que la tasa de interés en ese año se ubicó por arriba del 30%.

En un principio, y bajo el argumento de la necesidad de sincerar los precios el gobierno aplicó una devaluación de la moneda de alrededor de un 40%, aplicó restricciones a los subsidios a las tarifas de los servicios públicos, e incrementó el valor de los combustibles, medidas que sumadas tuvieron un fuerte impacto en el nivel de precios que impactó centralmente en los bienes y servicios que se consumen en la reproducción de los hogares.

Durante el año 2017, el gasto público movió el comportamiento de la actividad de la construcción. De los datos del cuadro se infiere que los insumos más utilizados son los que se destinan a la producción de calles y rutas (asfalto 88,6%), es decir lo que se denomina obra pública con financiamiento estatal. En menor medida se produjeron insumos que pueden estar destinados a la obra de equipamiento e infraestructura, tanto como en construcciones de marco construido con financiamiento público o privado.



La canalización de financiamiento estatal destinado a la obra pública no es un hecho incoherente del proyecto neo-conservador, considerando que a fines del mes de octubre de 2017 hay una convocatoria a denominadas elecciones de medio tiempo, donde se renueva parte de las cámaras de diputados y senadores, en esa competencia política el gobierno tiene que dar señales de que el modelo comienza a mostrar resultados en el nivel de empleo y en la acción gubernamental.

Un hecho a destacar es que, en el periodo considerado, mientras disminuía la producción del marco construido, no bajaba el precio de mercado de la tierra urbana ni del marco construido urbano, que en la mayoría de los mercados se fija en dólares norteamericanos.

2.2. Características de la política habitacional

La política habitación actual contribuye a ensanchar las asimetrías sociales localizadas en las urbes, una de las principales razones es que su esquema de política no ha creado mecanismos de regulación del uso y precio del suelo urbano. Una de las expresiones se encuentra en la Ciudad de Buenos Aires, lugar donde se inició la gestión de jefe de gobierno de Mauricio Macri ganando las elecciones por dos mandatos seguidos. Esta gestión le sirvió de plataforma de lanzamiento para ganar a nivel nacional el cargo presidencial, a la vez que su fuerza política volvió a vencer por tercera vez en 2015.

Uno de los rasgos del gobierno del PRO en la Ciudad de Buenos Aires (CABA) es que no se registraron medidas que modifiquen las tendencias para que los usuarios de menores ingresos deban seguir alejándose de los espacios urbanos con mejores equipamientos e infraestructura, hacia lugares degradados, donde la calidad y cantidad de satisfactores urbanos es menor. Además, en los últimos tiempos en la CABA, se advierte iniciativas de privatización de terrenos fiscales que actualmente son de uso colectivo que en muchos casos sirven de espacios verdes que mejoran las condiciones de vida y la calidad ambiental. Esta estrategia de gestión urbana tiende a desplegarse en el resto del territorio del país. (Ver observatorio del derecho a la ciudad <http://observatoriociudad.org>)

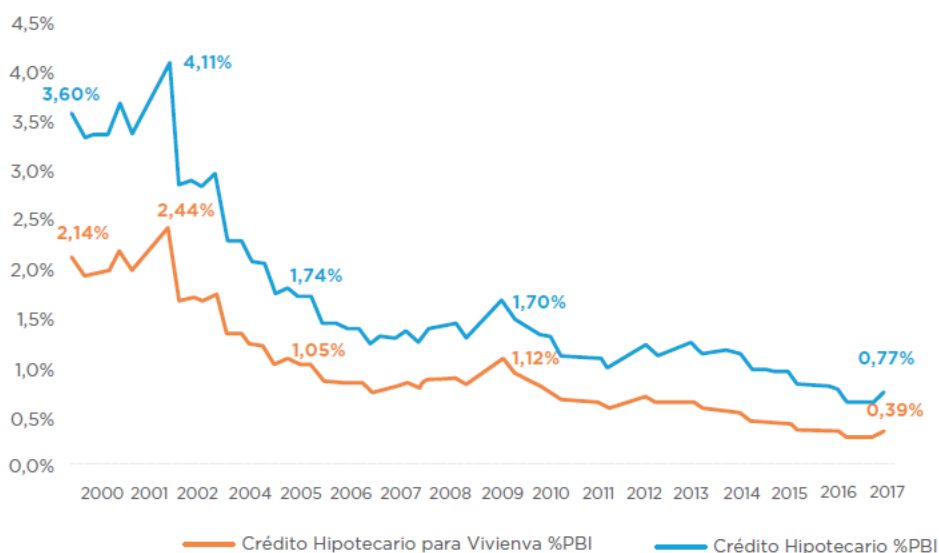
Es de señalar que la política gubernamental urbana de Cambiemos carece de articulaciones con las demás esferas de las políticas sociales y territoriales aplicadas por el gobierno nacional ni con otras organizaciones sociales. Tampoco da lugar a la creación de cooperativas de construcción, con el objetivo de contribuir al abaratamiento de los costos de mano de obra y la de generación de modelos de trabajo de forma asociativa. A lo que se le suma la ausencia de conexión entre las acciones en el plano de los gobiernos locales y/o regionales con la orientación de las políticas específicas alineadas a la construcción y financiamiento de la vivienda.

2.2.1. Antecedentes recientes de la política habitacional

En la anterior gestión, en el marco de una política económica y social centrada en la ampliación de la demanda interna de perfil heterodoxa, se registró un significativo incremento de la actividad de la industria de la construcción y de la política pública del financiamiento destinado a la producción, mejoramiento y ampliación de la vivienda.

Se generaron nuevas modalidades públicas de estructurar e incorporar agentes en la gestión de los planes de financiamiento destinada a la vivienda para los segmentos medios bajos y populares, una de las nuevas líneas se denomina PROCREAR. Es de señalar que en dicho periodo también hubo varias Iniciativas de articulación del sistema universitario en la aplicación de la política habitacional.

Evolución del crédito hipotecario 2000-2017



Fuente: INDEC, BCRA

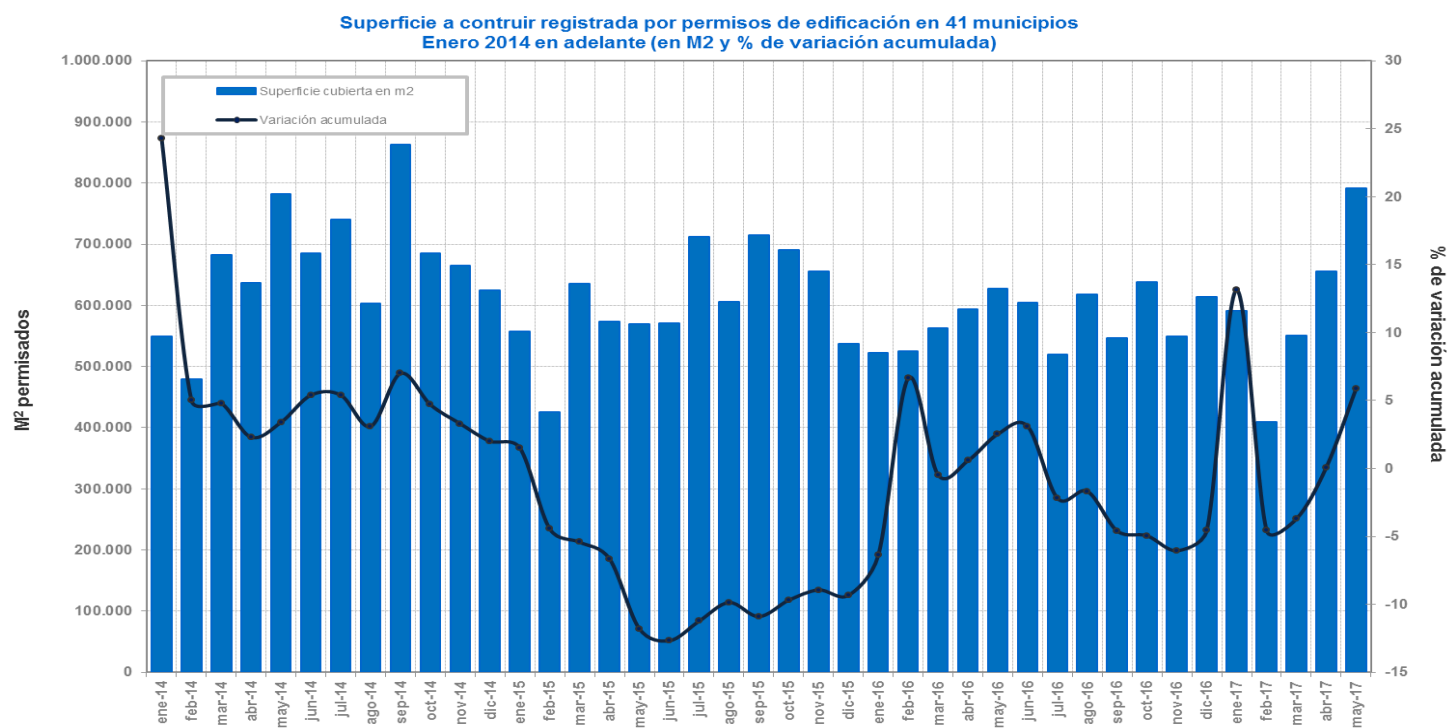
Nota: La diferencia entre ambos conceptos son los préstamos hipotecarios obtenidos por las empresas o para refacciones y ampliaciones.

http://www.casarosada.gob.ar/images/CartaJefatura/CJG_04.pdf

Si bien la política expansiva en materia de financiamiento de la vivienda social se fue incrementando a la par del crecimiento de la economía, disminuyó la proporción del porcentaje de los créditos sobre el PBI, lo que pone de manifiesto las limitaciones en el desarrollo de la política de vivienda en la gestión anterior. A pesar de que el incremento de la capacidad adquisitiva de la población, permitió la mejora del hábitat y la vivienda a partir de la autoconstrucción, la terciarización y el asociativismo; modalidades que se entrecruzaron en el proceso constructivo; fueron insuficientes para responder a las demandas insatisfechas de la población en materia habitacional. El Procrear fue una excelente iniciativa, pero limitada en su cobertura, dirigido a segmentos poblacionales muy específico y de aplicación tardía.

Otra modalidad de la expansión de la política de vivienda, empleada por el gobierno anterior fue la de terciarización a través de organizaciones sociales, de fondos públicos otorgados directamente para la construcción y autoconstrucción de vivienda social. Si bien la experiencia fue muy innovadora en materia de gestión y organización popular de planes de vivienda a partir de la transferencia de recursos públicos, en muchos casos derivó en insuficiencias de distinto orden por falta de seguimiento y supervisión adecuada.

En un contexto nacional donde el proceso inflacionario afecta negativamente a los beneficiarios de los limitados y, en muchos casos, indexadas líneas de créditos destinados a la compra de vivienda. Esta situación se agudiza con los aumentos de costos de mano, materiales y servicios técnicos.



2.2.2. El enfoque de la ciudad neoliberal de la nueva gestión

En la Ciudad de Buenos Aires (CBA) asumió Mauricio Macri como Jefe de Gobierno el 10 de diciembre de 2007. Se presentó con la fuerza política denominada Propuesta Republicana (PRO). El mismo es un partido político argentino reconocido legalmente en el año 2005 con el nombre de Compromiso para el Cambio, luego en 2008 modificó su nombre a Propuesta Republicana.

Desde ese cargo de gestión el heredero de una vasta fortuna el empresario Macri consolidó una fuerza de reciente creación que ganó en la CBA el 2007, 2011 y en 2015 con la candidatura de Horacio Rodríguez Larreta. En la CBA los dos primeros periodos se gobernaron en un contexto nacional de aumento del consumo interno, del empleo y del salario real, efectos que se desplazaba al territorio de la CBA, pero gran parte de la población a ese conjunto de mejoras económicas y sociales se lo adjudicaba a la administración local. Al inicio de la gestión macrista la ciudad la deuda era de US\$ 574 millones, en 2015 era 1.794 millones, es decir se incrementó en 221% en dólares, esto es muy significativo si consideramos que la CBA aumentó su recaudación, sumado a que la mayor parte de los recursos fueron destinados a financiar los gastos corrientes, siendo el rubro de publicidad uno de los que más aumento.

La estrategia operativa del gobierno local fue hacer intervenciones puntuales en la ciudad, por lo que la población percibía que se realizaban obras simultáneas en muchos lugares.

Desplego un amplio abanico de acciones e intervenciones gubernamentales dispersas, pero con alto impacto; en esos dos periodos no contaron con *un plan integral y participativo urbano que influya y/o intervenga en el uso, la circulación, la seguridad, la salud, la educación, igualdad de género, protección patrimonial y el cuidado del medio ambiente urbano*, con el objeto de aplicarlo en el tiempo.

Una de las obras muy visible y que más consenso obtuvo fue la construcción de una vía rápida destinada a los colectivos privados para circular en las avenidas, la que denomino erradamente “metro bus”; realizada con un sistema de construcción barato, quebrantando el patrimonio urbano y a la vez contaminante; construcción que solo beneficia a las concentradas corporaciones de transporte público.

En 2015 se selló un pacto la denominada la “Alianza Cambiemos”, mezclando la reciente fuerza política denominada PRO; con el decaído partido Unión Cívica Radical, partido tradicional que tenía representación nacional; sumado a la minúscula Coalición Cívica que desplegaba la imagen de encarnar los valores de la república. Dicha Alianza implemento una penetrante y sagaz maniobra de propaganda, aprovechando notables errores del conglomerado político que representaba la continuidad del gobierno anterior, la Alianza triunfó en las elecciones presidenciales de 2015 por un mínimo margen en el momento del balotaje, ganado en las gobernaciones de la significativa Provincia Buenos Aires, Jujuy y Mendoza.

El este un poco más de un año y medio el gobierno de Cambiemos expresa que se agregan recientes tensiones que atraviesan los interiores de las relaciones sociales urbanas, se visualizan especialmente en las calles de las grandes ciudades, donde se registran eventos represivos que ya estaban desnaturalizados en la vivencia colectiva de la población.

En la dimensión económica se advierte la aplicación de un régimen fiscal altamente regresivo en el uso del espacio. A lo que se le agrega dificultades crecientes para financiamientos genuinos de los programas sociales, con una descoordinación en el procesamiento de la información y la comunicación entre la esfera de la administración gubernamental y los actores de la producción urbana.

Tampoco se realizan programas de desarrollo de proyectos de investigación y productivos articuladas entre universidades y el sector público y/o privado que tengan impacto a nivel local.

Se fue limitando la acción de los organismos públicos y/o privados que se dediquen a la promoción y fortalecimiento los núcleos de formación/investigación y producción/circulación de bienes y servicios de la ciudad.

Hay una gran escasez de iniciativas de decisión y poca información para encarar nuevas inversiones públicas y/o privadas en el espacio local. En un contexto macro donde se verifican conductas empresariales marcadas por Intensas fugas de excedentes hacia el exterior.

Lo que se detecta es que hay fuerte presencia en la esfera gubernamental de organizaciones que sostienen intereses corporativos privados. Acompañado de una insuficiencia de iniciativas empresariales, aplicación de recursos humanos y materiales para la promoción de la vinculación entre el sistema de innovación y las actividades productivas urbanas.

En ese contexto se percibe exiguas relaciones de coordinación entre los municipios de la región en términos de articulación de políticas y desarrollo de nuevas tecnologías.

En el periodo enfocado hay un nulo flujo de intercambio y cooperación económica, tecnológica, cultural y educacional con temáticas generales y especialmente en las cuestiones urbanas, con los países miembros del UNASUR.

Referido a la política de financiamiento habitacional es notable que es diseñada y aplicada separada de la política urbana. Además, hay una desconexión entre las demandas de los usuarios y los restringidos planes de financiamiento y construcción de vivienda. Esta situación se da en el marco de un diseño y aplicación de préstamos públicos orientados a la construcción de vivienda que no articula planes de construcción y financiamiento de la vivienda social, en detrimento de los intereses de los usuarios, tema que abordaremos en detalle más adelante.

Por este trayecto se van profundizando fuertes insuficiencias materiales del marco construido destinado al uso del conjunto de los habitantes, especialmente afecta más intensamente en los segmentos más desposeídos.

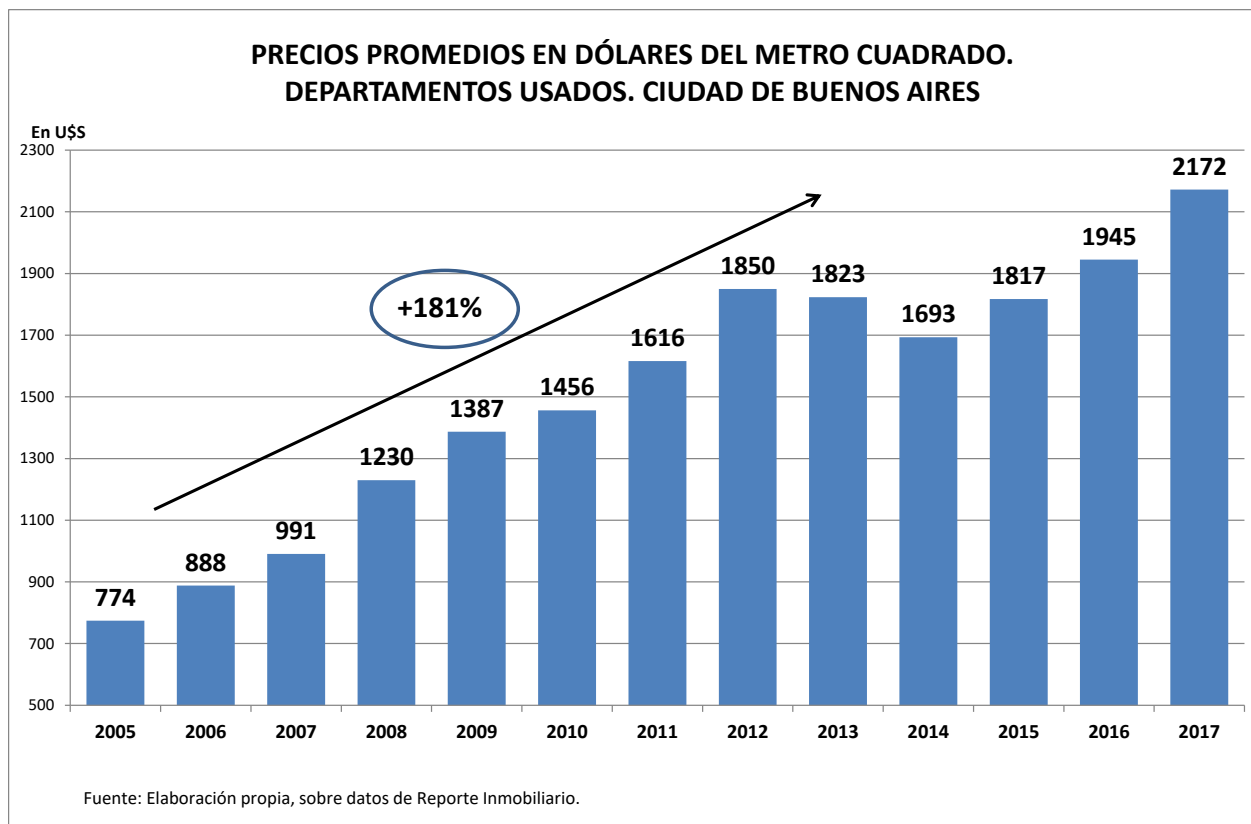
Esta situación deviene en que se tienda a quebrantar y comprimir el complejo entramado de lazos que configuran el pacto social y sus relaciones estatales en la dimensión urbana.

2.2.3. Características del mercado inmobiliario y financiarización de la política de vivienda

En el contexto de una tendencia a la re-primarización de la economía que adopta el modelo de extracción de ganancias rápidas de inversiones en los sectores petroleros, gasistas, mineras y agropecuarias, ordenación económica y social que agotan los recursos naturales renovables y no-renovables, al tiempo que degrada las condiciones del medio ambiente.

La producción de las fértiles tierras agrarias en una circunstancia de altos precios internacionales de ciertos productos agrarios produce un incremento de los excedentes de las rentas diferenciales agrarias, parte de esos excedentes se destinan al atesoramiento, al incremento de la ganancia en la esfera del capital ficticio y a la obtención ampliada de la renta inmobiliaria.

Ese predominio del capital financiero que se autonomiza de los procesos productivos reales, se orienta a producir capital-dinero por la vía de extraer ganancias extraordinarias de inversiones monetarias. Uno de los despliegues de las búsquedas de ganancias del capital ficticio se orienta a realizar inversiones en el ámbito del crédito hipotecario y el mercado inmobiliario. Uno de los efectos se detecta en el incesante aumento de los precios de mercado de los bienes inmobiliarios, tal es el fenómeno que podemos que reflejan en el siguiente gráfico.



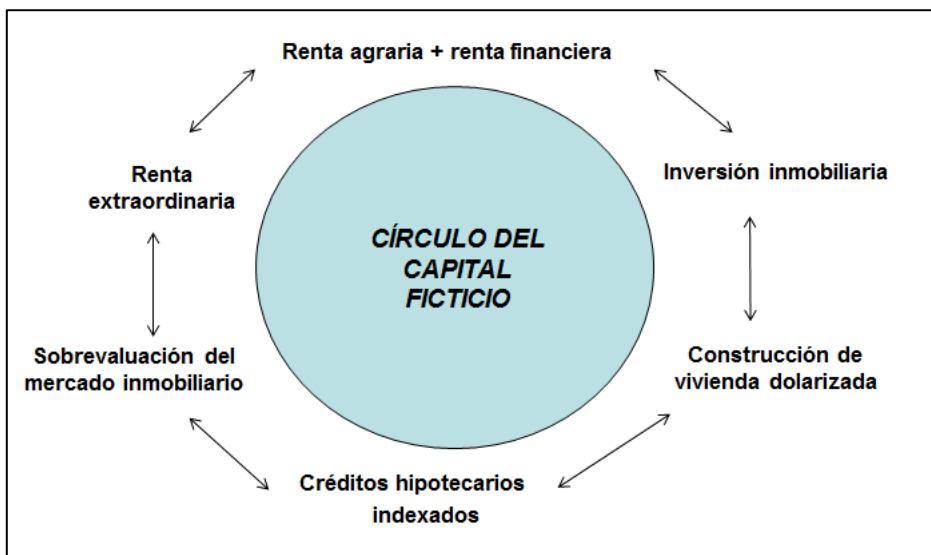
Uno de las peculiaridades del mercado inmobiliario urbano argentino es que desde el año 1975, luego que se produce una fuerte devaluación de la moneda nacional, que incidió muy intensamente en las operaciones de compra y venta de bienes inmobiliarios, en especial en aquellas personas que habían vendido y estaban en trámite de compra, esa porción de la población sufrió una importante pérdida de su patrimonio. Para evitar esos eventuales embates patrimoniales en un país con alta inestabilidad económica y monetaria, desde aquel año los agentes inmobiliarios optaron por adoptar la moneda norteamericana como referente de la medida del precio del metro cuadrado. Solo en localizaciones urbanas marginales se pueden encontrar precios de tierras y/o marco construido fijado en moneda nacional. La particularidad de la dolarización de los precios de los bienes inmobiliarios se mantiene hasta hoy día, como se verá más adelante esto complica la situación de los que optan por endeudarse con créditos hipotecarios que son en pesos, en los lapsos de la compra del bien se transita por graves riesgos en el caso que produzca una devaluación de la moneda.

Los datos del anterior gráfico anterior nos expresan que entre los años 2005 y 2017 la variación en dólares del metro cuadrado fue del 180%. En otros términos, la rentabilidad para un operador o denominado “desarrollador” inmobiliario pudo haber sido muy alta en dólares a escala internacional. Una de las explicaciones es que después de la crisis del año 2001 se desplomaron los precios del metro cuadrado urbano. En los años posteriores con el crecimiento del empleo, de los créditos para la adquisición de vivienda y el traslado de una parte de la renta diferencial agraria al mercado inmobiliario urbano tendieron a subir los precios de mercado inmobiliario, tendencia que continuó con la asunción de la nueva Alianza al gobierno.

3. Ensamblajes entre los préstamos hipotecarios y el círculo especulativo del capital ficticio

La forma monetaria del excedente que adopta el signo de renta, sea esta de origen formal e informal, legal e ilegal, tiende a verterse a la esfera del capital financiero; en busca de ampliar los márgenes de la renta extraordinaria. Uno de los recorridos más recurrentes es asociarse y trasladarse a modos específicos de articularse con el capital que opera en el sector inmobiliario, en los negocios de compra/venta o construyendo vivienda suntuaria, también participando en la financiación viviendas destinada a los sectores bajos, medios y altos. Por esta vía se va aumentando la renta urbana que una vez que se ensancha y concreta en bienes inmobiliarios vuelve a entrar al circuito del capital financiero localizado en la misma zona o en otro lugar del mundo.

En la medida que ese circuito se va materializando y dilatando se va generando una oleada de sobrevaloración de los bienes inmobiliarios, resultado del incremento de la demanda global sostenida en tres factores: aumento de los créditos hipotecarios, el traslado de la renta agraria a la inversión que produce renta urbana, acompañado de la transformación de excedentes financieros de diversos orígenes en distintas especies constructivas nuevos o usados de bienes propias del mercado inmobiliario.



El mecanismo presentado se articula con la actual política crediticia gubernamental y privada en el país. Por su parte el gobierno estimula una política de créditos hipotecaria aparentemente y presentada en la propaganda como flexible, con el apoyo en el capital financiero privado, en muchos casos con bajas tasas de interés iniciales, pero con niveles de actualización imprevisibles y potencialmente arriesgados que compromete a los destinatarios con el crédito, el mismo en la mayoría de los casos se inscribe en plazos muy extensos de financiación.

Nuestro cálculo es que los créditos hipotecarios buscan obtener el flujo de retorno del capital suministrado y no la recuperación total de los préstamos. Por este sendero del capital de sostenes ficticios, la política hipotecaria se orienta más a la valorización financiera inmobiliaria que a la expansión del marco construido que atienda a las necesidades habitacionales de la población.

El flujo bancario que obtienen financieras a partir de las políticas de créditos masivos, se traslada a “productos financieros” de alto riesgo, como los denominados “Derivados”, los que mostraron su cara más cruenta en la crisis inmobiliaria de 2008 en los países centrales, cuando miles de personas se quedaron sin viviendas y sus nefastos efectos se aprecian hasta hoy día.

En este conjunto de políticas, donde se asocia lo público y lo privado, en los interiores de las ciudades se promueve la generación de un segmento de renta diferencial, enmarcada en que denominamos un modo concreto de configuración de “Extractivismo urbano”. En enfoque la reproducción ampliada del capital muestra su faceta de acumulación primitiva sostenida en la fluidez de sus soportes para incrementar la formación de capital ficticio que se localiza en la inversión en el marco construido urbano.

Desde nuestra perspectiva el gobierno de trazado neoliberal fomenta una política extractivista en todos sus planos: el basado en la obtención de ganancias los recursos naturales y destrucción del medio ambiente, como lo que ocurre en la minería, el petróleo y el sector agrario; como así también el extractivismo que se despliega en el ámbito urbano de la mano del mercado financiero e inmobiliario guiado por las conductas y reglas que establece el funcionamiento del el capital ficticio, fracción del capital que transita por el globo buscando sobre ganancias localizadas en el territorio, descuidando el patrimonio y el medio ambiente urbano.

4. Conclusiones y propuestas

En este trabajo se presentó las principales líneas de acción realizados en el primer año y medio del gobierno neo-conservador de la Alianza Cambiemos. En la primera parte se expuso la situación del contexto socioeconómico de la Argentina. Posteriormente se enfocó la política urbana y habitacional, destacando las características de los créditos hipotecarios que rediseño la nueva gestión.

A fines del año 2015 en un segunda vuelta gana las elecciones por un mínimo margen la Alianza Cambiemos. Las políticas gubernamentales fueron concebidas desde los núcleos de decisión conformadas por directores y empresarios, la mayoría herederos de grandes fortunas, personas seleccionadas a imagen y semejanza del presidente electo. Ese nuevo bloque asentado en el poder gubernamental diseño y aplico una gestión inconsulta, dirigida a producir una mayor concentración de la riqueza y, por lo tanto, sus resultados tienden ensanchar los márgenes de desigualdad social y económica.

Las políticas urbanas dieron un firme y rotundo giro a la política del régimen anterior, las que la podríamos enmarcar en el denominado neo-desarrollismo con distribución social, en su momento en relativa armonía con la dirección que imperaba en varios países de América Latina, los llamados gobiernos progresistas.

La actual política aplicada en las ciudades y en el ámbito habitacional la caracterizamos conceptualmente como “extractivismo urbano”, porque configura un entrelace emergente de la acuerdos entre el Estado y las fracciones de capital más concentrados, promueve que los grupo financiero y/o constructores del marco edificado se apropien del excedente económico a través de la generación de rentas diferenciales urbanas; sumado a la concepción y ofrecimientos de líneas de créditos hipotecarios destinados a la adquisición de bienes inmobiliarios que tienen el

propósito de crear sobre ganancias destinadas al sistema bancario; ese conjunto de iniciativas están asociadas a acciones que desatienden, degradan o destruyen el patrimonio y el medio ambiente urbano.

Ante este nuevo escenario sostenemos que es primordial y justificado desde un enfoque heterodoxo proponer lineamientos de políticas alternativas. En el entendido que cualquier propuesta, para ser viable debe ser respaldada por un segmento activo y fuerte inscripto en una dinámica de relaciones sociales determinada.

Enmarcado en las consideraciones anteriores se propone los siguientes aspectos:

- Diseñar y gestionar una planeación urbana participativa y activa que se aplique en la dimensión urbana, abierta y estimulado a la consulta de todos los ciudadanos de la urbe.
- Garantizar en la ciudad la igualdad y los derechos humanos de género, de las personas en general y que contemple las diversas porciones edad.
- Garantizar el movimiento y el uso de la ciudad para todos los segmentos sociales.
- Garantizar y ampliar la actividad y estimular la libertad de los foros culturales en todas sus facetas, las actividades políticas y barriales.
- Ampliar el financiamiento público y privado destinado a la vivienda digna, que tenga como objetivo el acceso a la vivienda de calidad a todos los segmentos de la sociedad. Que eleve en una primera fase el monto de los créditos al 5% del PBI.
- Garantizar el uso de la ciudad a todos los ciudadanos en los componentes de equipamiento e infraestructura urbana, en especial la dotación de la educación y salud.
- Tender a la construcción de una ciudad igualitaria con una base simétrica del diseño y la dotación de espacios verdes.
- Mantener el cuidado y equilibrio del medio ambiente urbano.
- Proteger y mantener en buen estado el patrimonio urbano.
- Crear una Inmobiliaria estatal dedicada a la regulación de los precios inmobiliarios, de los márgenes de comisiones de los agentes intermediarios.
- Política de vivienda masiva para regular el precio de mercado de viviendas para compra y alquiler (ejemplo la ciudad de Viena y otros ejemplos en ciudades de América Latina).
- Vivienda como derecho social básico, donde se desarrolla el espacio familiar de los habitantes. Considerada como tronco central de la política social y el derecho a la vivienda como puente entre lo social y lo productivo, a través de la generación de empleo.

Bibliografía

Coraggio, J. L. (2011): *ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA El trabajo antes que el capital*. Editorial FLACSO Ecuador y Ediciones Abya-Yala
(<http://www.coraggioeconomia.org/jlc/archivos%20para%20descargar/economiasocial.pdf>)

Giarraca, N. y Teubal, M. (2008): *Argentina: agronegocios ¿transformaciones del modelo?*
Página 12
(http://www.biodiversidadla.org/Principal/Secciones/Noticias/Argentina_agronegocios_transformaciones_del_modelo)

Azuela; A. (Coordinador) (2016) *La ciudad y sus reglas. Sobre la huella del derecho en el orden urbano*. México: Editorial UNAM, Instituto de Investigaciones Sociales.

Bauman, Z. (2007) *Vida de consumo*. Buenos Aires: Fondo de Cultura.

Barrancos, Dora (2006) "Democratizar la vida" (Entrevista: Hector Carignano, abril 2006)
Disponible en línea: <<http://hectorcarignano.blogspot.com.ar/2010/10/dora-barrancos-democratizar-la-vida.html>>.

— (2008) *Mujeres entre la casa y la plaza*. Buenos Aires: Sudamericana.

Beck, U. (1998). *¿Qué es la globalización?* Buenos Aires: Editorial Paidós.

Carrión Mena, F. y Pinto, J. (2016) "Violencias urbanas y convivencia en las ciudades latinoamericanas", en *La Convivencia en las Ciudades. Cuaderno de Debate*, nro 4. Disponible en línea: https://works.bepress.com/fernando_carrion/712/.

— (2017): "Quito: un ensamble de violencias", en *Latin American Program*. Disponible en línea: <https://works.bepress.com/fernando_carrion/713/>.

Cuenya, B., Fidel, C. y H. Herzer (2004) *Fragmentos sociales. Problemas urbanos de la Argentina*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

De Mattos, C. (2007) "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana", *Revista Nueva Sociedad*, n. 212. Fundación Friedrich Ebert.

— (2016) "Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana", en *Sociologías*, vol.18, n. 42, pp.24-52. Disponible en línea: <<http://dx.doi.org/10.1590/15174522-018004202>>.

Fidel, Carlos (1988) "Elementos teóricos sobre la renta urbana. Los fraccionamientos". Universidad Autónoma de México y Editorial Gernika.

— (2008) "Inmuebles y la cuestión agraria", en *Página/12*. Disponible en línea: <<https://www.pagina12.com.ar/diario/suplementos/cash/17-3475-2008-05-06.html>>.

—, Di Tomaso, R. y C. Farías (2008) *Territorio, condiciones de vida y exclusión. El Partido de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, Argentina*. Buenos Aires: CLACSO.

— y Rofman, (2012): “Modelos económicos-sociales en la Argentina: La disputa continúa”, en *Estrategias económicas exitosas en Asia y América Latina*. Consejo Nacional de Universitarios México.

—, Di Tomaso, Raúl; Farías, Cristina (2012): “Conjunto de ensamblajes urbanos entre la pobreza y la producción. El Municipio de Quilmes, República Argentina”, en *Ciudades del 2010: entre la sociedad del conocimiento y la desigualdad social*, Alicia Ziccardi (coordinadora). Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Programa de Estudios de la Ciudad (PUEC).

— (coordinador); Di Tomaso, Raúl; Farías, Cristina; Cisneros, Susana; Pérez, Pablo; Valobra, Adriana María (2014) *Mujeres: violencia y sociedad urbana*. Buenos Aires: Editorial Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini/UNQ.

— (2014): “Las ciudades latinoamericanas. Los precios inmobiliarios en las zonas habitadas por los desposeídos”, en *Theomai*. Disponible en línea: <http://revista-theomai.unq.edu.ar/NUMERO_27-28/Fidel.pdf>

— (2014b): “Ciudades Latinoamericanas: dispositivos, tensiones y fisuras sociales”, en Cuadernos del Pensamiento Crítico Latinoamericano. Segunda época, n. 18. Editorial CLACSO. Disponible en línea: <<http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/se/20141112013548/CuadernoN18-SegEpoca.pdf>>.

— (2015) “Ciudades latinoamericanas: Imágenes de la segregación y realidades desiguales”, en Contrapuntos Blogs Planeta Futuro, *El País*. Disponible en línea: <<http://blogs.elpais.com/contrapuntos/2015/07/ciudades-latinoamericanas-imagenes-de-la-segregacion-y-realidades-desiguales.html#more>>.

— y Villar, Alejandro (Comps.) 2015: “Miradas y controversias del desarrollo territorial en Argentina. Aproximación a un enfoque analítico.” Buenos Aires: Editorial Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini/Universidad Nacional de Quilmes.

— (Comps.) 2015: “Miradas, prácticas y controversias del desarrollo territorial en Argentina”, compilado por Carlos Fidel y Alejandro Villar. Buenos Aires: Editorial Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini/Universidad Nacional de Quilmes.

— (2016) “Ciudades latinoamericanas: representaciones de la segregación y contrastes”, en *Revista Institucional de la Defensa Pública "Derecho a la Ciudad: Sin justicia social urbana no hay ciudadanía"*, nro. 10. Ministerio Público de la Defensa, Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires. Disponible en línea: <<https://mpdefensa.gob.ar/biblioteca/pdf/Revista-Institucional-del-MPD-Nro.10-Derecho-a-la-Ciudad.pdf>>.

— (2017) “Reflexiones sobre la situación actual inmobiliaria en argentina” en La Letra del Encuentro Intercambios. Jornada Acumulación y territorio: Elementos conceptuales y dinámica actual en Argentina (Editada en Secretaría de Posgrado-Universidad Nacional de Quilmes. Año II, 1ª edición. Edición electrónica disponible en línea: <<http://posgrado.blog.unq.edu.ar/>>.

— y Romero, G. (coords.) (2017) *Producción de vivienda y desarrollo urbano sustentable*. Buenos Aires : Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini; Quilmes : Universidad Nacional de Quilmes; México, DF: Universidad Nacional Autónoma de México.

Guevara, T. (2015) ¿La ciudad para quién? *Transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la ciudad de Buenos Aires (1996-2011)*, México, UNAM/Infonavit.

Harvey, D. (2012) *Ciudades rebeldes*, Madrid: Akal.

Jaramillo, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes.

Lungo, Mario (2000) *La tierra urbana*. San Salvador: El Salvador UCA Editores. 1.^a ed.

Rodríguez, Alfredo; Ana Sugranyes (2005) “Vivienda Social y violencia intrafamiliar: una relación inquietante. ¿Una política social que genera nuevos problemas sociales?”, en *Revista INVI*, nro. 53. Universidad de Chile Santiago de Chile. Disponible en línea: <http://www.bvsde.paho.org/bvsacd/cd63/viviendasocial.pdf> (Última entrada 02/09/2012).

Sassen, Saskia (2010) *Territorio, autoridad y derechos: De los ensamblajes medievales a los ensamblajes globales*. Buenos Aires: Katz Editores.

— (2013) “No hay ciudades globales aisladas”. Disponible en línea: <http://www.mujeresdeempresa.com/saskia-sassen-no-hay-ciudades-globales-aisladas/>.

Sousa Santos, B. (2011): “Epistemologías del Sur”, en *Utopía y Praxis Latinoamericana. Revista Internacional de Filosofía Iberoamericana y Teoría Social*. CESA/FCES/Universidad del Zulia, Maracaibo Venezuela Año 16, n. 54. Disponible en línea: http://www.boaventuradesousasantos.pt/media/EpistemologiasDelSur_Utopia_y_Praxis_Latinoamericana_20.

Topalov, C. (1982) *La urbanización capitalista*, México: Edicol.

Ziccardi, Alicia (2001) “Las ciudades y la cuestión social”, en *Pobreza, desigualdad social y ciudadanía. Los límites de las políticas sociales en América Latina*. Buenos Aires: CLACSO.

— (2015) “Pobreza urbana, marginalidad y exclusión social”, en *CIENCIA 75 años*, vol. III, *Selección de artículos 2005-2015*, México, Academia Mexicana de Ciencias.

— (2016) “*Poverty and urban inequality: the case of Mexico City metropolitan region*”, en *International Social Science Journal*, UNESCO, John Crowley & Sons.

— (2017): “Vivienda, gobiernos locales y gestión metropolitana”, en *Los gobiernos locales y las políticas de vivienda en México y América Latina*. Alicia Ziccardi y Daniel Cravacuore (coordinadores). Ed Universidad Nacional Autónoma de México. Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad/Universidad Nacional de Quilmes/Universidad Nacional de General Sarmiento/Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales/Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini. Buenos Aires.

Otras fuentes:

Naciones Unidas (2014) “Más de la mitad de la población vive en áreas urbanas y seguirá creciendo”. En línea: <http://www.un.org/es/development/desa/news/population/world-urbanization-prospects-2014.html>.

Naciones Unidas:

<http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_content&view=article&id=859:onu-habitat-presenta-el-estado-de-las-ciudades-de-america-latina-y-el-caribe&catid=32:genero&Itemid=210> (Consultado el 8 de enero de 2015).

Panorama social, CEPAL. En línea:

<http://www.piie.cl/cont/associatedContent/docsPot/CEPAL_Panorama_Social_2014.pdf> (entrada 3 de Febrero de 2015).

- <https://www.ieric.org.ar/files/informes/Gacetilla%202017%2006.pdf>

- Informe de Economistas Universidad Nacional de Avellaneda (Undav). Integrantes de EPPA.

- http://www.casarosada.gob.ar/images/CartaJefatura/CJG_04.pdf

- <http://www.reporteinmobiliario.com.ar>

- <http://observatoriociudad.org/>

Observatorio del Derecho a la Ciudad.