

Sumario

Economía de las ciudades (I)

Instrumentos para la recuperación de plusvalías en Bogotá (I)

OMarco teórico y experiencias internacionales.

Por Gloria Henao González

El proceso de urbanización en Colombia se caracteriza por la existencia y formación de grandes desigualdades sociales, que se traducen en la apropiación en pocas manos de la riqueza más preciada, que es el suelo. Asimismo, en la apropiación de los incrementos del suelo por parte de los propietarios de este, sin que se traduzca en un beneficio real para la ciudad. **Pag. 4**

Tendencias (I)

El Mundo, un paraíso chabacano

Y su contrapartida: la Ciudad del Pecado.

En rigor de verdad, The World solo tensiona al límite una tendencia que ya existe en las urbanizaciones privadas alrededor del mundo, tanto en países desarrollados como subdesarrollados: aislamiento y segregación, creación de ambientes artificiales y "experiencias" territoriales a la carta, la pretensión de reproducir "paraísos" en condiciones totalmente distintas a las de sus orígenes, la idea de relajación y exclusividad. **Pag. 12**

Economía de las ciudades (II)

La transformación de Palermo Nuevo, Pacífico y el eje de Juan B. Justo - Int. Bullrich

Desarrollo inmobiliario selectivo en la ciudad de Buenos Aires.

Por Daniela Szajnberg y Christian Cordara.

Por un lado, las torres de Palermo Nuevo, por el otro, producción informal (villas, loteos ilegales). Desde el punto de vista morfológico y socio-territorial, Pacífico y sus adyacencias son entonces un claro ejemplo de la transmutación del tejido urbano compacto y socialmente heterogéneo hacia un patrón más denso de ocupación del suelo, con un tejido abierto, discontinuo y socialmente homogéneo, segregado e hiper-especializado. **Pag. 14**

Tendencias (II)

El Nuevo Orden Palermitano

Comienza la fase de post-boludización.

Por Carmelo Ricot.

Claro está, tanta alegría de propietarios y desarrolladores choca con la mala onda que vecinos y paseantes del barrio sienten hacia este desembarco de torres. El Código estimula y promueve las soluciones en "perímetro libre" sobre grandes terrenos, premiándolas con mejores capacidades constructivas y grandes alturas, pero el tejido resultante de estas operaciones es manifiestamente contradictorio con el tejido de media densidad, baja altura y lotes estrechos que hasta ahora presentaba Palermo. **Pag. 26**



Política de las ciudades

Contra la ghettización en los conjuntos de vivienda social

Planificación estratégica en la autogestión.

Por Juan Esteban Rodríguez Alvarez

El papel del estado en una propuesta de planificación estratégica de pequeña escala, como la propuesta, es deseable y muy importante, pero no se debe perder la óptica de la autogestión y por lo tanto la autogeneración de objetivos y el construir una visión en común. En tal sentido, su rol subsidiario debería ser de compromiso con los financiamientos de los proyectos, el incentivo a las comunidades más exitosas y la provisión de recursos para la asesorías especializadas. **Pag. 29**

Proyectos de las ciudades

¡Sí a miles de viviendas para Rosario!

La conformación de un tejido social sustentable.

Por Marcelo Barrale.

Construir hábitat urbano es un concepto mucho más amplio y complejo. Construir "tejido social" sustentable es el desafío, y para ello un "tejido de viviendas" con espacio público, equipamiento social, espacio para el culto religioso, transporte, trabajo y actividad comercial, infraestructura, hasta con comisarías, para las demandas más pretenciosas, etc, son sólo el soporte físico necesario pero no suficiente para aquel objetivo, en el cual estamos seguros que el gobierno nacional está empeñado. **Pag. 33**

Nuevo y exclusivo de café de las ciudades: Proyecto Mitzuoda

Una ficción metropolitana contemporánea (por entregas). De Carmelo Ricot, con Verónica Ruiz

Entrega 17: La investigación aplicada

Más de lo que quisiera. Temas de conversación. La insidiosa duda. Estrategia del celoso. Peligros. La casa del pecado. Suposiciones y conjeturas. **Pag. 36**

Mensajes al Café:

Desde Porto Alegre, Sebastián Tedeschi presenta la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. **Pag. 40**

Café Corto: Pag. 41

Encuentros Internacionales de Pensamiento Urbano, en Buenos Aires - Viaje a Cuba con Roberto Segre - Gestión Urbana Innovadora, en Córdoba - Tierra del Fuego - Buenos Aires y el río - Cursos del Lincoln Institute sobre suelo urbano - Curso de restauración en Asunción - Exposición solidaria en Bogotá - Ecología de Paisajes y Medio Ambiente - La ciudad de los celulares - Seminario sobre presupuesto participativo y planificación participativa - Futuros urbanos, continuidad y discontinuidad, en Roma - Master en Gestión de la Ciudad (presencial) - Jornadas mundiales Desalojos Cero - Metodologías de Investigación - Un hábitat social en la Patagonia - Jornadas Vivienda y Ciudad.

En estos días, la magnífica ciudad de Nueva Orleans ha sido devastada por la naturaleza. En Dubai, por el contrario, la naturaleza es forzada hasta el límite del absurdo. La ciudad y el territorio necesitan reflexión y buenas prácticas: proponemos algunos ámbitos para ejercerlas.

- Este miércoles 7 de septiembre a las 19 horas tendremos en Buenos Aires la charla de **café de las ciudades: Ciudadanía, disputas territoriales y "democracia informal", con Saskia Sassen** e invitados especiales. Será en el salón inferior del Café de la Paix, Quintana 595; es organizada por nuestra revista y cuenta con el auspicio del Área de Desarrollo Urbano del CEPPUR. Saskia Sassen, autora del clásico La ciudad global, ha publicado recientemente Espectros de la Globalización y Contrageografías de la Globalización. Y nuestra revista ha publicado la entrevista digital [Visita guiada a la ciudad global](#).

- Previamente, el lunes 5 y martes 6, se realizará en la Sala Casacubierta del Teatro San Martín, también en Buenos Aires, el Primer Encuentro Internacional de Pensamiento Urbano **Ciudad Abierta BA 2005** - trayectos, choques, contactos.

- Y continúa abierta la inscripción para el **Master en Gestión de la Ciudad en el siglo XXI**, respecto al cual **café de las ciudades** ha establecido con la UOC, "la universidad virtual", una relación estratégica destinada a su difusión y desarrollo.

También desde este mes comenzamos a recibir las presentaciones de **buenas y malas prácticas urbanas**, "aspirantes" al premio que **café de las ciudades** otorga anualmente a ambas categorías. Se podrán presentar experiencias de cualquier ciudad del mundo, las que competirán entre sí en el orden internacional. Aquellas ciudades para las que se presenten más de 5 ejemplos para alguna categoría tendrán premios locales. Se elegirá entre las presentaciones llegadas antes del 15 de diciembre a cartas@cafedelasciudades.com.ar; la elección será realizada por los propios lectores/as. La práctica podrá ser descripta mediante imágenes de baja definición, textos, o su combinación; se deberá especificar ciudad, ubicación, tema, autores, y un breve comentario explicativo de las razones que inducen a su presentación.

MC (el que atiende)

Economía de las ciudades (I)

Instrumentos para la recuperación de plusvalías en Bogotá (I)

Marco teórico y experiencias internacionales.

Por Gloria Henao González

*Esta nota reproduce la tesis de la autora presentada al Master La Ciudad: Políticas, Proyectos y Gestión, Universidad de Barcelona, dirigido por Jordi Borja. Debido a su extensión, se publicará en tres ediciones consecutivas de **café de las ciudades**. En este número se abordará el marco teórico para la recuperación de plusvalías, la descripción de estos instrumentos y un análisis de experiencias en América Latina y otras regiones. En las dos ediciones sucesivas se realizará el análisis del estado de la situación en Colombia en general y en Bogotá en particular, respectivamente.*

Introducción

El proceso de urbanización en Colombia se caracteriza por la existencia y formación de grandes desigualdades sociales, que se traducen en **la apropiación en pocas manos de la riqueza más preciada, que es el suelo**. Asimismo, en la apropiación de los incrementos del suelo por parte de los propietarios de este, sin que se traduzca en un beneficio real para la ciudad.

Durante muchos años, los urbanizadores captaron todas las plusvalías del suelo sin devolver nada a la ciudad, traduciendo el esfuerzo del estado y de toda la comunidad en un enriquecimiento de los ya ricos propietarios del suelo.

Solo existían instrumentos fiscales, tales como el impuesto predial y la contribución a la valorización, para la recuperación de plusvalías por incrementos de valor del suelo

El impuesto predial nunca ha sido un instrumento eficaz para la recuperación de plusvalías, pues su tarifa es muy baja y la base gravable está constituida por los avalúos catastrales, que siempre han estado muy por debajo del valor comercial. Solo en muy pocas oportunidades se han realizados actualizaciones catastrales, que además no involucran a todos los predios de la ciudad, pues es un procedimiento muy costoso y dispendioso para la administración distrital. Adicionalmente, este es un impuesto sin destinación específica, cuyos recursos se integran de manera general al presupuesto y no tienen como finalidad el financiamiento del desarrollo urbano.

La contribución de valorización ha tenido mucho éxito en nuestro país, especialmente en Bogotá, pero más como **un instrumento de financiación de obras** como tal y no como un mecanismo para recuperar plusvalías. Sin embargo, si no existiera esta contribución, las futuras plusvalías serían captadas totalmente por los propietarios de los terrenos que se benefician con las obras y que se financiarían con recursos de toda la comunidad.

La preocupación por el tema urbano y el mejoramiento de las ciudades es cada día mayor, es por esta razón que desde la Ley 9 de 1989 se tomó conciencia de la necesidad de planear la ciudad y de buscar mecanismos de financiación para programas, obras y proyectos de contenido urbano que ayudaran al desarrollo de las ciudades. Fue así como se creó la contribución al desarrollo municipal, figura que nunca fue aplicada.

Posteriormente, la Constitución de 1991 nos abrió la puerta para una política eficaz de recuperación de plusvalías y de ordenamiento urbano, la inclusión de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el colectivo, la enunciación de derechos colectivos (tales como la participación de las entidades públicas en las plusvalías que se generen por sus actuaciones), el espacio público como derecho colectivo y el urbanismo.



La ley 388 de 1997 (Ley de desarrollo territorial) es **una ley innovadora**, que consagra herramientas importantes para la recuperación de plusvalías y el desarrollo urbano ordenado de conformidad con los principios de distribución equitativa de las cargas y beneficios, de prevalencia del interés público sobre el particular y de darle al urbanismo la categoría de **función pública** (esto implica otorgarle al poder público la competencia de transformar el suelo; un cambio importante, puesto que tiempo atrás estábamos enmarcados dentro de la teoría civilista que le atribuía la facultad de transformar el suelo al propietario como ejercicio de los atributos del derecho del dominio).

Asimismo, la Constitución de 1991 estableció la participación en plusvalía como un instrumento que reemplaza la contribución al desarrollo municipal que estableció la Ley 9 de 1989. Sin embargo, solo fue desarrollada seis años después, por la Ley 388 de 1997. Hasta hoy está siendo incorporada y reglamentada en las legislaciones de los municipios, gracias a la obligación legal creada en la Ley 812 de 2003, Plan Nacional de Desarrollo, artículo 102, que señaló: *“Los municipios tendrán seis meses contados a partir de la promulgación del presente Plan de Desarrollo para reglamentar la destinación a la que se refiere la Ley 388 de 1997”* (cabe aclarar que la destinación a la que se refiere este párrafo es a la de los recursos que genere la participación en plusvalía).

Fue así como en Bogotá se expidió, el 30 de diciembre de 2003, el acuerdo 118, que adoptó y reglamentó la aplicación de la participación en plusvalía, no solo con el propósito de financiar el desarrollo urbano, sino también como un mecanismo eficaz para controlar la especulación del precio de la tierra, mejorando así el funcionamiento del mercado del suelo. Se espera que en el 2004 se comience su aplicación y se obtengan los resultados esperados, aunque **en este proceso ya se han encontrado muchas dificultades** y retos que este trabajo pretende analizar.

Este trabajo pretende analizar no solo la participación en plusvalías, sino también todos los instrumentos consagrados en nuestra legislación tanto fiscales como regulatorios, que conforman una política de recuperación en plusvalías de las más destacadas en América Latina.

Instrumentos para la recuperación de plusvalías en Colombia.

Marco teórico. Definición.

*“Por recuperación de plusvalías se entiende la movilización de parte (o, al límite, de la totalidad) de aquellos incrementos del valor de la tierra atribuible a los esfuerzos de la comunidad para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal (a través de impuestos, tasas, contribuciones y otras formas) o más directamente en mejoramientos in loco en beneficio de los ocupantes y la comunidad en general. Esas plusvalías **resultan en general de acciones ajenas al propietario** (los incrementos de valor de la tierra debido a mejoramientos realizados por los propietarios son la excepción), y más notablemente derivan de la actuación pública, sea a través de inversiones en infraestructura o de decisiones regulatorias sobre el uso del suelo urbano. A pesar de eso, estos incrementos del valor de la tierra, sin una intervención por parte del sector público para su recuperación, son apropiados en forma privada por los propietarios de la tierra beneficiada”* (definición de Martim Smolka, “Recuperación de plusvalías en América Latina”, Ed. Eurolibros 2001).

La *“movilización de parte de aquellos incrementos de valor”* incluye no solo los instrumentos de carácter fiscal o regulatorio, sino también otros instrumentos, como la concesión, la comercialización o participación de los terrenos que permitan la absorción de plusvalías por parte del estado.

El incremento del valor de la tierra se refiere a **valorizaciones experimentadas dentro del proceso de urbanización** y no a valorizaciones por edificaciones; sin embargo, se debe tener en cuenta que las variaciones espaciales (e inclusive las temporales) observadas en los inmuebles urbanos son absorbidas predominantemente por el terreno.

Se trata de un incremento de valor y no de precio; es sobre un valor potencial referido al beneficio conferido al propietario del terreno, que **no siempre se traduce en un aumento de precio**.



Justificación de la existencia de instrumentos de recuperación de plusvalías.

Uno de los principios fundamentales de la Constitución Política Colombiana de 1991 es la “**Función Social y Ecológica de la Propiedad**”, que implica que el derecho de propiedad puede ser limitado, sometido a obligaciones o condicionado, por razones de urbanismo, de salud pública o de protección ambiental.

Sumado a él encontramos el principio de **prevalencia del interés general sobre el particular**, que va dirigido a proteger valores superiores y desde el cual es posible limitar también el derecho de propiedad. Tales principios, sumados a la consagración, en la Ley 388 de 1997, de la función pública del urbanismo, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios, son la base y fundamento de la recuperación de plusvalías. El estado no puede permitir que los beneficios derivados de sus actuaciones urbanísticas se generen única y exclusivamente para los propietarios de los terrenos; debe, en cumplimiento de estos principios, **repartir los beneficios entre los propietarios y la comunidad**.

Adicionalmente, los beneficios generados como consecuencia de decisiones administrativas que impliquen un esfuerzo de la comunidad, y que incrementan el patrimonio de los propietarios del suelo que no añaden esfuerzo alguno, constituyen un “enriquecimiento sin causa” (principio general del derecho que consiste en que existe enriquecimiento ilegítimo cuando un patrimonio recibe aumentos a expensas de otro, sin una causa que lo justifique) en detrimento del patrimonio del Estado (es decir, de la comunidad) y que debe ser recuperado en pro de la equidad y la justicia social.

Clasificación de los instrumentos para la recuperación de plusvalías.

Instrumentos fiscales

Dentro estos instrumentos encontramos los tributos en todas sus modalidades; impuestos, tasas y contribuciones. **Son los instrumentos más usados** en el mundo para la recuperación de plusvalías.

Impuestos: Son definidos por el doctor Mauricio Plazas como: “*Una prestación tributaria, en dinero o en especie, con destino al estado como titular del poder de imperio, de naturaleza definitiva, obligatoria, coercitiva y sin contrapartida directa a favor del sujeto pasivo, establecida por autoridad de la ley para el cumplimiento de los fines del estado y originada en virtud de un hecho generador de la obligación*”. Dentro de estos encontramos el impuesto a la propiedad inmobiliaria y el impuesto de renta por la ganancia en la venta de inmuebles.

Tasas: Se definen como: “*El tributo cuya obligación tiene como hecho generador la prestación efectiva o potencial de un servicio público individualizado en el contribuyente. Su producto no puede tener un destino ajeno al servicio que constituye el presupuesto de la obligación. No es tasa la contraprestación de servicios no inherentes del estado*” (De La Garza, Sergio Francisco. *Derecho Financiero Mexicano*. Ed. Porrúa. México 1986).

Dentro de las tasas que son consideradas, en la mayoría de los países, como instrumentos de recuperación de plusvalías, la más importante es la que se paga para obtener permisos de construcción.

Contribuciones: Este instrumento obedece necesariamente a un beneficio recibido, representado en un mayor valor de los bienes como consecuencia de una obra pública o la prestación de una función pública que beneficia especialmente a un grupo determinado. “*La fundamentación de la contribución resulta siempre de un gasto público que beneficia o va dirigido a un grupo determinado*”. (Lucy Cruz De Quiñónez. *Marco constitucional del derecho tributario*. ICDT)



Instrumentos regulatorios

Dentro de los instrumentos regulatorios encontramos la participación en plusvalía, la bonificación por zonificación o bonos de densidad, la zonificación inclusiva, la venta de derechos sobre edificios o suelo creado, los certificados de un derecho potencial a construir, la transferencia de derechos de construcción, las cesiones obligatorias, la expropiación, las iniciativas de reajuste de tierras y las acciones público/privadas.

La Participación en Plusvalía: Es un derecho del estado a participar en las plusvalías (incrementos del valor de los terrenos) resultantes de acciones administrativas, como cambios en la categorización de la tierra, cambios de uso y mayor edificabilidad que generan ganancias para el propietario. Si bien ha sido considerado por la doctrina como un instrumento regulatorio, en Colombia esta concebido como un tributo, es decir, como un instrumento fiscal. Este instrumento, además de ser en nuestro país un mecanismo de financiación de obras públicas, por tener una destinación específica, también es un instrumento que garantiza la justicia social y **previene la especulación del suelo**.

La bonificación por zonificación o bonos de densidad: Son instrumentos a través de los cuales los constructores **obtienen un incremento en la densidad a cambio de proveer algún tipo de beneficio público**. Este instrumento ha sido utilizado en Nueva York para la construcción de plazas públicas y en Toronto para el mantenimiento de fachadas y de inmuebles considerados patrimonio histórico.

La zonificación inclusiva: Instrumento mediante el cual el incremento de la densidad se otorga a cambio de que alguna porción del nuevo edificio provea **vivienda de interés social**. El uso de este instrumento es muy común en los Estados Unidos.

La venta de derechos sobre edificios: Este instrumento está basado en la **separación de los derechos sobre edificios y de los derechos de propiedad sobre la tierra**. Este instrumento ha sido utilizado en Francia y en Brasil ("Suelo Creado"), especialmente en Curitiba. Este instrumento permite recuperar las plusvalías que resultan de la construcción de los edificios por encima de lo establecido en las normas.

Los certificados de un derecho potencial a construir: Estos certificados se utilizan para financiar inversiones públicas. Se utilizan en áreas determinadas, que se verán beneficiadas de una inversión pública que a su vez se financiará con los ingresos generados por la subasta de dichos certificados. Este instrumento ha sido utilizado especialmente en la ciudad de São Paulo, en Brasil.

La Transferencia de Derechos de Construcción: Es la compra de parte o todos los derechos de desarrollo de un sector determinado, para ser utilizados en otros, en los cuales se desea o tolera un incremento de densidad. Este instrumento ha sido utilizado hace varias décadas en Estados Unidos y Canadá; en Colombia, aunque está consagrada en la Ley de Ordenamiento Territorial y en los Planes de Ordenamiento Territorial de diferentes ciudades, aún no ha sido aplicada.

La Expropiación: Mecanismo a través del cual el estado adquiere terrenos para la construcción de una obra pública o el desarrollo de proyectos de interés público.

Los bancos de Tierras: En los cuales el estado adquiere grandes porciones de tierra para controlar el uso de la tierra, prevenir especulaciones y capturar para beneficio público las plusvalías que resulten de las acciones públicas o del mercado.



Las cesiones obligatorias: Son terrenos que se transfieren de manera obligatoria y gratuita al municipio, como una **contraprestación a cargo del urbanizador** por el mayor valor que adquiere el suelo al aprobarse una licencia de urbanización. Los Planes de cada municipio, deben determinar cuanto, como y bajo que condiciones se realizan estas transferencias.

Las iniciativas de reajuste de tierras: Bajo este instrumento, los gobiernos compran o adquieren tierras y posteriormente reajustan los patrones de propiedad, y **el estado se reserva parte de la tierra para proyectos urbanos**.

Las acciones público/privadas: Estas acciones son expresadas en acuerdos que frecuentemente reemplazan el marco regulatorio, involucran permisos para desarrollar tierras y construir estructuras, junto con requerimientos al socio privado para **proveer beneficios públicos**.

Instrumentos híbridos

Dentro de estos instrumentos encontramos las concesiones otorgadas a agentes privados (usualmente extranjeros) para organizar compañías de urbanización y/o hacerse cargo de las responsabilidades públicas, con respecto a la provisión de cierta infraestructura urbana o de servicio. Estos últimos son financiados, total o parcialmente, por los incrementos de valor de la tierra, que resultan de la internalización de las externalidades generadas. La concesión de tierras y otros contratos de derechos de uso son utilizados como una palanca para **capturar incrementos del valor del suelo en proyectos desarrollados en tierras públicas**.

Análisis comparado de los instrumentos de recuperación de plusvalías

Recuperación de plusvalías en América latina

En América Latina el tema está vigente, puesto que **la recuperación de plusvalías se convierte en indispensable para afrontar los diversos problemas urbanos y sociales** que se presentan; de hecho, ha sido innovador en la utilización de instrumentos que captan plusvalías, en especial Colombia, donde en el marco jurídico se establecen estos instrumentos y están siendo aplicados en algunas ciudades importantes como Bogotá.

En América Latina, además de existir en la mayoría de países el impuesto a la propiedad inmueble (Impuesto Predial) también existe la Contribución de Mejoras (Valorización, esta contribución pretende el financiamiento de las obras recuperando parcial o totalmente el costo de la obra), con una tradición sólida en los países latinoamericanos (a excepción de Perú donde solo se desarrolló en los años '80), aún cuando en la mayoría de los casos su utilización es muy limitada.

Argentina:

En Argentina, la recuperación de plusvalías se limita a la utilización de los instrumentos fiscales tradicionales como el impuesto inmobiliario (Impuesto Predial), aunque grava de manera muy inequitativa las propiedades, porque las alícuotas y el avalúo se apartan mucho de la realidad del mercado, y la contribución de mejoras o valorización derivada de inversiones públicas de infraestructura urbana, siendo limitados a la recuperación de los costos de las inversiones. Aunque se han intentado modificaciones en la ley de Uso del Suelo y los Códigos de Planeamiento de las diferentes ciudades de Argentina para crear un instrumento que capte las plusvalías por mayor edificación, cambios de uso e incorporación del suelo rural al urbano, todas han fracasado por **falta de voluntad política**.



La compra de terrenos por parte del estado con anterioridad a que se produzcan las valorizaciones derivadas de las obras públicas que se realizaran en un futuro, como captación de plusvalía por incentivos en la construcción, también ha sido alguno de los mecanismos que se han tratado de implementar en la ciudad de Buenos Aires, sin mucho éxito.

Brasil:

En Brasil existen varios de los instrumentos de recuperación de plusvalías, como el impuesto predial, la contribución de mejoras y el suelo creado (este último bastante innovador y que demuestra el avance y evolución del tema de la recuperación de plusvalías urbanas).

La contribución de mejoras, a pesar de ser muy flexible, por que no se limitaba al cobro del costo de la obra sino que podía ser por las plusvalías generadas en los inmuebles por esa obra pública, no ha sido muy significativa en las finanzas de los municipios.

El suelo creado es uno de los mecanismos regulatorios de recuperación de plusvalías, denominado la venta de derechos de edificios. Es **toda área construida que traspase las normas de uso y ocupación del suelo**, permitiendo al estado recuperar el incremento de valor de la tierra que resulta de los derechos sobre los edificios que están más allá del nivel preestablecido.

México:

En este país existen diferentes impuestos y derechos vinculados directamente con la propiedad inmobiliaria y que sirven para la captación de plusvalía; entre ellos se encuentran el impuesto predial, el impuesto sobre adquisición de inmuebles, el impuesto sobre fraccionamiento, subdivisión y fusión de predios, los derechos por permisos de construcción, el impuesto sobre la renta por las ganancias que se generan por la venta de un inmueble y el impuesto a la plusvalía.

Este último es el que grava la valorización de la propiedad inmobiliaria producida por una obra pública y por el paso del tiempo; este impuesto ha sido poco utilizado y no se encuentra consagrado en todos los estados de México; cabe aclarar que en México también existe la contribución de mejoras.

Chile:

En este país, a pesar de haber estado presente la importancia del tema desde 1888, la evolución política del estado no ha permitido realizar una política clara de recuperación de plusvalías. Los mecanismos más utilizados en Chile para la captura de plusvalías son los fiscales, en especial la contribución de mejoras. Existen pocos casos, como la Avenida Nueva Providencia, el barrio Cívico y el programa de pasajes peatonales, que muestran en este país experiencias exitosas de recuperación de plusvalías mediante tributos especiales por la valorización de los inmuebles beneficiados con las obras y un incremento en el impuesto predial. En el programa de pasajes peatonales, la recuperación de plusvalías se ha realizado a través de lo que se ha denominado "Operaciones Interligadas", negociando con la ciudad índices de edificabilidad y usos más rentables.

Perú:

En este país, la política de recuperación de plusvalías se limita a los instrumentos tributarios como el impuesto predial, el impuesto a las transacciones inmobiliarias y la contribución por obras públicas. Lo recaudado en los dos primeros sirve para cubrir los gastos corriente de las administraciones municipales por su carácter de impuestos y la inexistencia de destinación específica. La contribución especial de obras públicas, en cambio, se utiliza para sufragar el costo de obras públicas; no puede establecerse para un destino ajeno a este costo. Sin embargo, este instrumento ha sido poco utilizado por las municipalidades y pasa casi inadvertido en las finanzas públicas municipales.

Venezuela:

A pesar de que en este país la ley del suelo ha considerado dos instrumentos importantes para la recuperación de plusvalías, como la contribución de mejoras por la construcción de obras públicas y



la contribución por recuperación por plusvalía por el cambio de uso o de un incremento en la zonificación, ninguna ha tenido una aplicación importante. En la obra más importante de Venezuela, como lo fue el Metro de Caracas, no se aplicó ninguna de las figuras, auspiciando así la especulación del precio de la tierra y **favoreciendo a los propietarios**, quienes se apropiaron de las plusvalías que la obra generó. El desarrollo urbano en Venezuela se financia con los ingresos corrientes, en su gran mayoría derivados del negocio del petróleo, y el tema de la recuperación de plusvalías jamás ha sido importante para los actores políticos de este país.

Recuperación de plusvalías en Estados Unidos

El impuesto a la propiedad es bastante fuerte en los Estados Unidos, de 3 al 4%, en **valores de propiedad relativamente bien tasados**, y con un porcentaje de recaudación del 90 al 100%. Además se encuentra totalmente ligado a los servicios que en cada jurisdicción se ofrecen; es por esta razón que se convierte en un mecanismo eficaz de recuperación de plusvalías.

También existen, y con una tradición muy amplia, las tasas de impacto y cargas por desarrollo, que son impuestos para ayudar a pagar todo o parte de los costos de infraestructura necesarias para el proyecto, aunque se encuentren fuera del lugar.

Los instrumentos regulatorios en América del Norte, que son muy comunes, están generalmente asociados con el establecimiento de un **ambiente que promueve los negocios, pero con igualdad**: los constructores entregan a la comunidad a cambio de usos más rentables y mayor edificabilidad. Las bonificaciones por densidad o por zonificación, la zonificación inclusiva y las transferencias de derechos de construcción son los instrumentos más usados y eficientes con los que cuenta Estados Unidos para la recuperación de plusvalías.

Recuperación de plusvalías en España

En España la recuperación de plusvalías se hace a través de diferentes mecanismos, como el impuesto sobre bienes inmuebles, el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de carácter urbano, la contribución de mejoras y las cuotas de urbanización.

Impuesto sobre bienes inmuebles: *“Es un tributo real, de carácter directo y exacción obligatoria por parte de los Ayuntamientos, que grava la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana”* (Martínez García, José Ignacio. Aspectos económicos y tributarios del urbanismo. Ed. Bayer Hnos. S.A.). Este impuesto es muy similar al impuesto predial en Colombia; el hecho generador del impuesto es la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana y su base gravable es el valor catastral, el cual se fija **tomando como referencia el valor de mercado**.

El Impuesto del Incremento de Valor de los Bienes Inmuebles: Es un impuesto de carácter municipal, se genera por el incremento de valor que experimentan los terrenos, manifestado en la transferencia del derecho de dominio o la constitución de derechos reales. La base gravable se determina por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana. Para determinar el importe del incremento real se aplican unos porcentajes anuales determinados en la ley. La forma de pago de este impuesto es en dinero y no tiene destinación específica, por lo que su recaudo entra a ser parte de los ingresos corrientes del Municipio.

Las Contribuciones Especiales: Son un tributo autónomo dentro del sistema tributario español; su característica principal es la de ser una “Contribución de Mejoras”. La ley permite a las Corporaciones Locales exigir las por la realización de obras públicas o el establecimiento o ampliación de servicios públicos. El hecho imponible está constituido por la obtención del sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, de carácter local, por las entidades respectivas. Su



finalidad es la de financiar una parte de las obras del municipio, propia de la actividad ordinaria de los ayuntamientos y que beneficia especialmente a determinadas personas. Las contribuciones especiales son consideradas mecanismos de recuperación de plusvalía, que ante todo son un recurso financiero de las haciendas locales.

Cuotas de urbanización: *“Son las que en metálico o en terrenos edificables han de abonar los propietarios -anticipadamente o no- para sufragar los costes de urbanización, en los sistemas de cooperación y de compensación y excepcionalmente en la expropiación, en proporción a la superficie de las parcelas en el momento de aprobación de la delimitación del polígono -si se tratase de suelo urbanizable- o en proporción al valor de las mismas -si se tratase de suelo urbano”*. Este mecanismo sirve para la aplicación del **principio de justa distribución de cargas en el planeamiento** (a diferencia de las contribuciones especiales, que son un recurso de la hacienda local para el financiamiento de obras públicas). Cesiones de terrenos: Adicionalmente a la cesión de los terrenos que se deriven de las cuotas de urbanización, los urbanizadores también están obligados a transferir al municipio en pleno dominio y libre de cargas los terrenos de cesión obligatoria y las obras o instalaciones que deban ejecutar a su costa los propietarios. Los planes de ordenamiento deben señalar las proporciones y cuantías de las cesiones obligatorias y gratuitas. La cesión gratuita a la administración es del 10% del aprovechamiento medio y del exceso sobre el 90% de dicho aprovechamiento, cuando se actúa sobre suelo urbanizable programado y sobre urbanizable no programado, previa deducción de las cesiones anteriormente mencionadas.

GHG

La autora es abogada especializada en derecho urbano; actualmente dirige el Centro Hábitat Urbano de la **Cámara de Comercio de Bogotá**.

En el próximo número de **café de las ciudades**, la segunda parte de esta nota: Recuperación de plusvalías en Colombia.

Sobre instrumentos urbanísticos en general y de captación de plusvalía en particular, ver la **entrevista a Raquel Rolnik** en el número 1 de **café de las ciudades**.

Sobre plusvalías urbanas en América Latina, ver las entrevistas a **Samuel Jaramillo** y **Martín Smolka** en los números 20 y 23, respectivamente, de **café de las ciudades**.

Tendencias (I)

El Mundo, un paraíso chabacano

Y su contrapartida: la Ciudad del Pecado

En pocos años, *El Mundo* será un gran archipiélago turístico en el Golfo Pérsico, frente a las costas de Dubai. El Círculo Polar Ártico y la Antártida, sendas escolleras que protegerán del oleaje a los cinco continentes. Estos se dividirán en 300 islas de entre 2 y 5 hectáreas de superficie cada una. Algunas serán "históricas" y reproducirán palacios franceses y castillos medievales; otras, "culinarias" o dedicadas al golf; habrá incluso una "ecovilla" que reproducirá, frente al desierto, la estructura de la selva húmeda. Todo estará preparado para **la relajación en seguridad**, supremo *desideratum* de la experiencia contemporánea.

The World no es el primer *resort* sobre suelo artificial en Dubai, uno de los siete Emiratos Árabes Unidos: la imagen situada en Internet nos muestra dos emprendimientos que desde el aire tienen forma de palmera (*The Palm*), sobre el intenso azul del mar frente a la ciudad. Y tampoco es la primera obra que **fuerza a la naturaleza**. Rodeada de desiertos, la ciudad se distingue por sus campos de golf de nivel internacional, los jardines que ornamentan su Creek (malecón de 10 kilómetros de extensión) y los rascacielos completamente vidriados que desafían los 35° de temperatura promedio.

Toda la ciudad pareciera imaginada como **un inmenso parque temático**, un ámbito de hedonismo ajeno a las guerras y el petróleo que abundan en la región. Su actual población es de 1,67 millones de habitantes pero está previsto que llegará a más de 3 millones en el año 2010; la [página de turismo de este emirato](#), regido por el sheik Maktoum bin Rashid Al Maktoum, pregona tácitamente una envidiable convivencia entre sus habitantes, que en un 80 % proceden de otros países y que además de la mayoría musulmana incluyen hinduistas y cristianos (estos pueden practicar sus religiones, aunque no están autorizados a realizar "proselitismo"). También, fotos de hombres y mujeres de rasgos y vestimentas occidentales, avisos de night clubs y lugares para tomar tragos. Un auténtico baluarte, en definitiva, de la "economía de la experiencia".

No es la infraestructura necesaria para generar estas islas, con sus rellenos y contenciones, lo más avanzado de este proyecto. El relleno de áreas costeras tiene antecedentes en casi todo el mundo, especialmente a partir de la gran expansión de las ciudades en el siglo XIX (sin olvidar la tradición centenaria de los polders holandeses). Gran parte de la expansión de Boston se desarrolló sobre superficie de relleno; Buenos Aires tiene hoy casi un 10 % más de superficie que hace 100 años, como consecuencia de los rellenos sobre el Río de la Plata, incluyendo la Reserva Ecológica (de la que existe también un antecedente en Toronto, también originado en un fallido proyecto de expansión); también hace unos años hubo un proyecto de generar una isla artificial para hacer un country club frente a San Isidro. Los aeropuertos de Osaka y Hong Kong están asentados sobre islas artificiales, similares a las de Kobe, en la Bahía de Osaka, que están destinadas a instalaciones portuarias y barrios residenciales.

La verdadera particularidad en los rellenos de *The World* es **el uso lúdico y recreativo** que predomina en su planteo, **la novedad de su escala** y la anécdota de su representación planetaria. Pero ya hace casi 50 años que se proyectó [rellenar la Bahía de La Habana](#) para instalar hoteles y casinos. Y en una escala más modesta, son muchos los ejemplos de forzamiento de la naturaleza para la construcción de resorts en playas paradisíacas: tala de manglares y bosques tropicales, refulados de arena, polderizaciones y alteración de costas, etc.



En rigor de verdad, *The World* solo tensiona al límite una tendencia que ya existe en las urbanizaciones privadas alrededor del mundo, tanto en países desarrollados como subdesarrollados: aislamiento y segregación, creación de **ambientes artificiales y “experiencias” territoriales a la carta**, la pretensión de reproducir “paraísos” en condiciones totalmente distintas a las de sus orígenes, la idea de relajación y exclusividad. Hay un hotel en Las Vegas que pretende reproducir Venecia, hay spas en Japón que reproducen las condiciones de una playa del Caribe, hay un parque temático en Buenos Aires que se supone representa a Jerusalén...

La construcción tiene, por supuesto, dificultades tecnológicas, sin que por esto resulte imposible (en realidad el gran problema es su inexistente sustentabilidad ambiental, su forzamiento al extremo de las condiciones naturales). Pero, desde otro punto de vista, es interesante leer atentamente **la promoción de *The World* en la Web** para comprobar que en realidad no es un proyecto que cuente con financiación asegurada, sino que Dubai está buscando inversores para realizarlo. Es **una sofisticación extrema del marketing y la ingeniería financiera**: proponer una experiencia que se supone digna de ser vivida, dotarla de una localización, y salir a buscar quien ponga los fondos. Esta es la verdadera marca contemporánea del proyecto.

La contrapartida perfecta de *The World*, su negativo exacto, es *Sin City*, la película de Robert Rodríguez y Quentin Tarantino (en el indefinible rol de “director invitado”) sobre el *comic* de Frank Miller (que para complicar las cosas, también parece haber participado de la dirección...).

La Ciudad del Pecado es oscura: en ella siempre es de noche, pero no por eso es menos atractiva. La pueblan rascacielos que imitan al Chrysler y rutas de matriz californiana (esas rutas por las que solo se puede ir a cometer o descubrir un crimen...). Hay bares lascivos, puertos ominosos y calles que las putas han ganado a la policía. Hasta la quinta donde descansa el Obispo (un villano tenebroso) es más cercana a la mansión Adams que a un country club. Una ciudad donde la inocencia no existe más que para ser violada y traicionada; aun así, **una ciudad más creíble y atractiva** que las escenografías paradisíacas que hoy se ofrecen en *El Mundo*.

MC

Ver el sitio Web de *The World*.

Ver el sitio Web de Turismo de Dubai.

Ver el sitio Web de *The Palm*.

Sobre *Sin City*, ver las **imágenes comparadas de la película y el comic** en filmrot.com.

Sobre el proyecto de relleno de La Habana, ver la **entrevista de Roberto Segre a Mario Coyula** en el número 33 de **café de las ciudades**.

Economía de las ciudades (II)

La transformación de Palermo Nuevo, Pacífico y el eje de Juan B. Justo – Int. Bullrich

Desarrollo inmobiliario selectivo en la ciudad de Buenos Aires.

Por Daniela Szajnberg y Christian Cordara

¿Por qué Pacífico-Juan B. Justo y adyacencias como sector urbano paradigmático del desarrollo inmobiliario selectivo en Buenos Aires?

Localizado en el corredor norte de la ciudad de Buenos Aires (CBA), cerca del área central, Pacífico es uno de los sectores urbanos de mayor complejidad, por su multiplicidad de funciones de distintas escalas y jerarquías.

Ubicado en el barrio de Palermo, de 17,4 km² de superficie y un cuarto de millón de habitantes, presenta a principios del siglo XXI (además de una de las dinámicas más aceleradas de transformación urbana) una **gran heterogeneidad de situaciones**, algunas consolidadas, otras emergentes. En el barrio de Palermo pueden definirse varios sectores urbanos. Palermo, el pulmón verde de la ciudad (los bosques, el lago, el Rosedal, un "jardín japonés", un club de golf, un hipódromo, un campo de polo, un planetario); el borde costero al Río de la Plata con el equipamiento aeroportuario y el paseo costanero; Barrio Parque y Palermo Chico, dos áreas residenciales de baja densidad y alto estándar; Barrio Norte, uno de los sectores de mayor desarrollo inmobiliario residencial en altura de la década de los setenta; Palermo Sensible, manteniendo la escala barrial y reminiscencias *tangueras*; Palermo Freud, que conglomeraba consultorios de psicoanalistas; la bohemia zona en torno a la Plaza Cortázar; dos nodos de transbordo multimodal (Pacífico y Plaza Italia), rodeados de equipamientos como el predio ferial de La Rural, el Jardín Zoológico y el Jardín Botánico; tres nuevos sectores de especialización como Las Cañitas (restaurantes y bares temáticos), Palermo Hollywood (aglomeración de estudios televisivos y productoras filmográficas), Palermo Soho (agrupamiento de locales de venta de objetos de diseño e indumentaria y últimamente emplazamiento de una nueva modalidad de alojamiento que, con el auge del turismo receptivo post-devaluación, surgió primero en el histórico barrio de San Telmo y de manera incipiente en el *Soho*: departamentos de alquiler temporario *-short term rental-*, alojamiento en habitaciones en casas con servicio familiar *-hostels-*, y hoteles boutique o culturales); y un nuevo sector de desarrollo inmobiliario residencial de **alta densidad y alto estándar**, Palermo Nuevo. La Av. Juan B. Justo y su continuación Int. Bullrich es el eje estructurador del crecimiento urbano en la zona en sentido este-oeste, y es atravesado en sentido norte-sur por la Av. Santa Fe, uno de los principales corredores de comercio y servicios de la ciudad. El epicentro del sector, Pacífico, se ubica en la intersección de esas 3 avenidas.

Estudios propios sobre dinámica inmobiliaria en la CBA (Szajnberg, 1998-2000), revelan algunas tendencias de desarrollo urbano, entre las que se destaca la consolidación y extensión del corredor residencial norte, que va de Retiro a Núñez. Entre los años 1995 y 2003, 25.703 fue la cantidad de permisos de obra nueva con destino residencial solicitados a la autoridad municipal competente, 34% del total de la ciudad (GCBA, 2000 y 2003). La primacía del desarrollo residencial del corredor norte se consolidó desde los '90, con 10% más que el área de mayor dinámica subsiguiente. En Palermo, entre 1999 y 2003, se mantuvo un promedio anual de casi 2.000 viviendas nuevas con solicitud de permiso de obra (120.000m² de construcción).



Independientemente de los aspectos cuantitativos de la dinámica inmobiliaria residencial de este sector urbano, ha sido trascendental su **transformación socio-territorial y urbanística**, excediendo la escala tanto edilicia como de sector urbano, llegando a reconfigurar el paisaje de todo el corredor norte física y funcionalmente, e incluso a nivel de la ciudad, si lo pensamos en su dimensión socio-cultural y simbólica. Se trata del fenómeno urbano relativo a la emergencia y afianzamiento de una nueva tipología arquitectónica para la Ciudad, **la torre amurallada de alto estándar** con infraestructura, equipamiento, servicios especiales y dispositivos de seguridad y vigilancia privada, que a su vez ha implicado un proceso de re-densificación, con tendencias de localización selectivas, como el caso de Palermo Nuevo, donde este fenómeno cobra mayor envergadura (descontando el caso de Puerto Madero). La génesis de esta tipología de espacio residencial en la Ciudad coincidió con el efecto de la paridad cambiaria derivada de la Ley de Convertibilidad de los noventa, en sectores socioeconómicos altos y medio-altos, con capacidad de autofinanciación y acceso al crédito hipotecario ofertado. También, a raíz de profundos cambios socio-culturales que indujeron las preferencias de consumo de parte de la población que fue enriquecida en este período, con connotaciones de un nuevo status social y a raíz del crecimiento de la inseguridad urbana (Szajnborg, 2000). Ese fenómeno refleja otras transformaciones urbanas devenidas del proceso de globalización, como los cambios en la modalidad de producción y gestión del espacio residencial, sus pautas de consumo y nuevos mecanismos de apropiación y uso del espacio urbano.

El fenómeno de este tipo de espacio residencial, de **carácter exclusivo**, con una particular forma de interacción entre el espacio privado y el público y connotaciones de segregación socio-territorial muy marcadas, es parte a la vez de un proceso de re-densificación residencial y valorización selectiva de la ciudad, en el que **Puerto Madero** no ha sido el único protagonista. Sí, el más famoso por el tipo de intervención urbana (reconversión de usos portuarios desactivados a usos residenciales, terciarios y de equipamiento recreativo), por su escala y la de los actores involucrados. Pero hay otros sectores urbanos que protagonizaron ese proceso, dentro del tejido urbano consolidado o en consolidación. El más impactante ha sido sin dudas el de Palermo Nuevo en torno al nodo Pacífico, conteniendo la torre residencial más alta de la ciudad en la década de los noventa, y donde el efecto "contagio" ha avanzado al eje Juan B. Justo en los dos mil. Por eso, este sector urbano con tendencias tan particulares y de dinámica acelerada desde los noventa, que continúan consolidándose en el primer quinquenio de la década del dos mil, es considerado paradigmático de un desarrollo urbano selectivo, sustentado en prácticas de realización de capitales inmobiliarios y de desarrolladores espacialmente selectivas, acompañadas de **políticas estatales sinérgicas** (normativa urbanística, obra pública, lineamientos sobre el stock fundiario fiscal, políticas culturales, etc.).

El desarrollo inmobiliario del sector urbano Pacífico y adyacencias en los últimos quince años

Hasta principios del siglo XIX los Bañados de Palermo tenían una configuración de chacras y quintas. Luego se sucedieron las primeras construcciones: desde una casona de estilo colonial para residencia del gobernador Juan Manuel de Rosas, hasta las primeras obras encaradas durante la presidencia de Domingo Faustino Sarmiento (Parque Tres de Febrero, Jardín Zoológico, Botánico). También comenzaron las primeras cesiones de terrenos, como los del hipódromo y los de la Sociedad Rural Argentina para exposiciones agrícola – ganaderas. Durante el siglo XX continuaron las cesiones de tierras públicas a clubes deportivos y para equipamiento urbano. Los '90 se caracterizaron por la **urbanización y privatización de terrenos vacantes y espacios verdes**, lo que reconfiguró el carácter físico y socio-territorial del barrio. El conjunto de esas transformaciones determinó que Palermo fuera en una de las zonas de mayor crecimiento de la ciudad, lo que, según los desarrolladores, se explica **por su ubicación estratégica dentro del corredor norte y por su excelente accesibilidad**.



La Avenida Juan B. Justo, en la zona de Pacífico y sus adyacencias, se ha convertido en un foco de inversión inmobiliaria. Además del desarrollo residencial de Palermo Nuevo, se dio allí un proceso de sucesión – invasión (reemplazo de población y actividades que puede culminar en la extinción de lo pre-existente), que reconfiguró Palermo hacia la margen norte de la Avenida Juan B. Justo, predominantemente por iniciativa del sector privado. Nos referimos a la emergencia de emprendimientos gastronómicos, de diseño y de estudios filmográficos y televisivos, en Palermo Hollywood y Palermo Soho, anteriormente una zona de viviendas unifamiliares, comercios barriales, talleres, depósitos y corralones de materiales para la construcción, vinculados a la actividad de la playa ferroviaria de cargas que el gobierno propuso desactivar. Asimismo, contundentes acciones e inversiones del sector público han atraído inversiones que van completando el proceso de reconversión iniciado a principios de los noventa.

Entre los grandes emprendimientos desarrollados en los noventa en el área podemos mencionar:

- La instalación de un Centro Cultural Islámico en un terreno de 33.000m² ubicado en las Av. Del Libertador y Bullrich, donado por el gobierno nacional en 1995.

- La instalación de un hipermercado Jumbo y un hipermercado minorista de materiales de construcción Easy en terrenos del Estado Nacional, ubicados en Bullrich entre Cerviño, Juncal y Dorrego, desafectados de su uso para actividades del Regimiento de Infantería.

- El predio donde funciona la Sociedad Rural Argentina, ubicado en las Avenidas Sarmiento y Santa Fe, es un espacio urbano estratégico disputado por múltiples sectores de la comunidad, y sobre el que existen varios proyectos. Además de sede de exposiciones rurales, lo es de exposiciones como la del Libro o de la Moda. En 1991 la Sociedad Rural pagó 30 millones de dólares por esos terrenos, y luego se construyó un centro de convenciones y se modernizó el de exposiciones por 35.000 m²; luego, OGDEN Rural Sociedad Anónima (OGDEN es una empresa norteamericana) presentó un proyecto de complejo multicine-gastronómico, y recientemente, apareció un proyecto para instalar un hotel, para los cuales se requiere la re-zonificación del predio o la conformidad del uso, que no fue aprobada por los organismos legislativos; **los proyectos han sido cuestionados** por las fuerzas vivas de la ciudad, especialmente los vecinos de Palermo y asociaciones ecologistas como APEVU, Asamblea Permanente por los Espacios Verdes Urbanos. La Comisión de Planeamiento de la Legislatura de la CBA ha fundamentado la denegación por el impacto ambiental previsible, principalmente por el tránsito.

- Hacia fines de los noventa, se desafectaron varias playas ferroviarias de carga del dominio del Estado Nacional mediante Decretos 1090/97 y 837/98 del Poder Ejecutivo Nacional (sujeto a la re-localización y uso efectivo de las actividades de carga) y desde entonces se discute su destino. Para el caso de la Estación Palermo, con una superficie total de 161.540 m², la superficie liberable es de 120.323 m², de los cuales el 65% debe ser espacio público y el 35% es edificable; el ENABIEF, Ente Nacional de Administración de Bienes Ferroviarios, queda a cargo de 25.837 m², y 15.380 m² quedan concesionadas a la empresa Transporte Metropolitano, como área operativa para el servicio ferroviario de pasajeros y como reserva. La normativa urbanística de los terrenos desafectados depende de la jurisdicción local: en la última reforma del Código de Planeamiento Urbano (CPU), la normativa se confirmó como UF (urbanización futura), distrito para terrenos públicos de gran superficie destinados a desarrollos urbanos integrales. El Modelo Territorial del **Plan Urbano Ambiental (PUA)** puesto a consideración de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, incluye un Programa de Desarrollos Estratégicos en Playas Ferroviarias. El caso de Palermo es un tema con **superposición de intereses entre los inversores privados, los vecinos y las asociaciones vecinales, así como entre distintas jurisdicciones estatales entre sí**, por lo que el destino de esas tierras aún no se ha definido. Recientemente, se ha dado a conocer el Programa de Puesta en Valor de los Inmuebles Ociosos del Gobierno Nacional, que propone urbanizar con torres de vivienda, un paseo peatonal y un parque. La



Asociación Vecinal Lago Pacífico patrocina desde 2001, el Proyecto Lago Pacífico, para los terrenos ubicados entre la Av. Juan B. Justo y Godoy Cruz. Se trata de un parque público con un lago receptor de aguas del arroyo entubado Maldonado, excedentes de lluvias copiosas, con planta de tratamiento. También se haría una rambla, espacios verdes, un centro polideportivo, bicisendas, una mini-marina, y opcionalmente, una escuela y un paseo comercial, y se recuperarían edificios de valor histórico (ex Bodegas Giol y Santa Ana) como espacios cívicos y culturales. La Asociación Palermo Viejo también participa de estas acciones, presentadas ante la Legislatura y a la Secretaría de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA).

Entre los nuevos proyectos de inversión en este sector urbano citamos:

- Parque Lineal Bullrich: en un predio de 30.000 m² recuperado por el GCBA sobre la Avenida Int. Bullrich, entre Av. Santa Fe y Av. Del Libertador (cedido en 1992 para terminal de una empresa de transporte colectivo automotor de pasajeros), y con una inversión de casi 3 millones de pesos, el GCBA realizará un parque con 4 invernaderos y espacios verdes y para exposiciones de floricultura.

- Palermo Centro: complejo comercial y cultural con 6 salas de cine, 2 teatros, un anfiteatro y 34 locales, en los antiguos talleres ferroviarios desactivados, en un terreno de 16 hectáreas cedido al GCBA por el Órgano Nacional de Administración de Bienes del Estado (ONABE), incluyendo la ex Bodega Giol, desalojada de las familias carenciadas que la ocupaban en 1994. El emprendimiento será desarrollado por Arcos del Gourmet, grupo inversor vinculado a la productora de cine Patagonik, adjudicataria de la explotación del terreno, con una inversión inicial de 6 millones de pesos.

- La cadena nacional Coto proyecta construir un hipermercado en un terreno de su propiedad, ubicado en Juan B. Justo entre Nicaragua y Costa Rica, con una inversión de 20 millones de pesos.

- Swiss Medical, uno de los grupos más fuertes en el rubro de medicina privada prepaga, proyecta la construcción de una nueva sede en Juan B Justo y Guatemala.

El desarrollo inmobiliario de Palermo fue acompañado de acciones públicas que contribuyeron a **generar condiciones urbanas para la atracción de inversiones** que están reconfigurando el área. A pequeña escala, la puesta en vigencia de un nuevo Código Contravencional, que contrarrestó un conflicto vecinal de larga data: el ejercicio de la prostitución de travestis en la vía pública en la calle Godoy Cruz, fue desplazado a más de 200 metros de viviendas, escuelas y templos, estableciéndose una "zona roja" en los bosques. A mediana escala, la intención de renovar el centro comercial Pacífico, en el marco del Programa de Centros Comerciales a Cielo Abierto del GCBA, mediante el remozamiento de veredas, la ejecución de bicisendas, bicicleteros, luminarias, señalética, arbolado, rampas para discapacitados, refugios para paradas de colectivos y mobiliario urbano, en la Avenida Santa Fe, desde Juan B. Justo hasta Plaza Italia, con una inversión de 300.000 pesos. A gran escala podemos mencionar dos instancias. Una más débil, el PUA, que aún no ha obtenido consenso para su aprobación, conteniendo una vaga referencia al reordenamiento del centro de transbordo Pacífico y la recuperación de la ex estación ferroviaria Palermo. La otra, la reforma del Código de Planeamiento Urbano (CPU), que regula la distribución de actividades y la intensidad de uso del suelo.

El CPU, puesto en vigencia por primera vez en el año 1977, ha ido siendo modificado parcial y periódicamente. En ese año se establecieron normas de fuerte impacto restrictivo a las tendencias más o menos espontáneas de la industria de la construcción y el mercado inmobiliario, si bien existía el Código de Edificación, con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal de la década del cincuenta, que posibilitó el primer estadio de verticalización residencial de Buenos Aires. Pero hubo dos reformas globales del CPU, las de los años 1989 y 2000, que forjaron las condiciones para un segundo estadio de verticaliza-



ción residencial, asociado a un proceso de re-densificación, que en un mercado inmobiliario y fundiario imperfecto, y con la aparición de grandes inversores y agentes (desarrolladores) de tallas prácticamente desconocidas en el territorio argentino antes de la apertura económica de los noventa, potenciaron **procesos de densificación espacialmente selectivos**, como el de Pacífico y sus adyacencias.

Palermo Nuevo tenía asignado el Distrito R2a, correspondiente a las áreas residenciales generales de alta densidad. A partir de la reforma de 1989, los distritos residenciales fueron diversificados, resultando para Palermo Nuevo el R2al, correspondiente a las áreas residenciales de alta consolidación con densidad alta.

Son varios los aspectos modificados que influyen en la edificabilidad potencial máxima de los terrenos, pero adentrándonos en el Factor de Ocupación del Suelo (FOT), que multiplicado por la superficie total de la parcela determina el volumen edificable, podremos dimensionar el impacto del proceso de reproducción de suelo urbano que se ha generado. Considerando las dos tipologías edilicias extremas que permite el CPU, la que se desarrolla entre medianeras y la de perímetro libre, se verificaron importantes cambios en el FOT: mientras que en 1977, para la tipología entre medianeras, el indicador era 2 y el máximo para perímetro libre era 3,5, en las versiones de 1989 y 2000 el FOT se unificó para ambas tipologías en el resultado de una ecuación que multiplica al cociente entre el ancho de calle y 12,5 por un FOT básico de 3. Esto significa un **intenso incremento en la edificabilidad** en los terrenos abarcados por esta norma en 1989, que se mantuvo en la reciente reforma del 2000. Estimamos que para el caso de lotes frentistas a las calles de ancho simple (17,32m aproximadamente), este incremento ha sido del 108% en tipología entre medianeras, y del 19% en la de perímetro libre. Para el caso de la Avenida del Libertador (aproximadamente 50m de ancho), se estiman incrementos de 500% para tipología entre medianeras y de 243% para la de perímetro libre (Ver Gráficos n° 2, 3, 4 y 5). Otro indicador incrementado en 1989 fue el R (multiplicado por el ancho de calle, define la altura del frente edilicio, para la tipología entre medianeras), al pasar de 1,5 a 2,4, mientras que para el de perímetro libre permaneció incólume en 3. Por otra parte, la reforma del 2000 introdujo la posibilidad de enrase de alturas para la tipología entre medianeras, con lo cual también se indujo un aumento de la edificabilidad.

A otra escala, considerando el polígono correspondiente a Palermo Nuevo, delimitado por las Avenidas del Libertador, Bullrich, Santa Fe, la calle Kennedy y el predio ferial de La Rural, con una superficie total de FOS (Factor de Ocupación del Suelo según normas de tejido, en porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos) de 176.701 m², obtenemos una edificabilidad máxima en 1977, de 156.196 m² para tipología entre medianeras, y de 98.566 m² para la de perímetro libre. Para 1989 y 2000, la superficie edificable potencial se unifica en 780.417 m² para ambas tipologías, considerando como ancho de calle 17,32m. Considerando las Avenidas Bullrich, Santa Fe y Del Libertador, con anchos aproximados de 30m y 50m, la incidencia en lotes frentistas a ellas, es mayor. En cuanto a la Avenida Juan B Justo, en 1977 el Código le asignaba Distrito RU (renovación urbana) en su mano norte entre Santa Fe y Soler, E3 (equipamiento) en ambas manos entre Soler y Córdoba, y UF (urbanización futura) en la mano sur hasta Soler. En la reforma de 1989, lo que era RU pasó a E3. El FOT máximo del Distrito E3 es de 3 para edificios de perímetro libre o semilibre o entre medianeras. Allí se localizan dos de los emprendimientos residenciales más voluminosos en desarrollo.

Otro factor alterado en las reformas del CPU, con incidencia en el proceso de verticalización, tiene que ver con las prácticas de **englobamiento parcelario**, ligadas al tipo edilicio en torre (también se flexibilizaron otros requerimientos vinculados al tipo edilicio entre medianeras: disminuyeron exigencias de iluminación y ventilación del 50% de los dormitorios, y promovieron el enrase de la altura de frentes entre edificios linderos). En este período se disminuyó, primero a 5.000 m² y luego a 2.500 m², la superficie mínima de los predios sobre los cuales los propietarios podrían solicitar normas especiales. Según los antecedentes parcelarios de algunos de los terrenos donde se construyeron torres en Palermo Nuevo, unos ya eran de grandes dimensiones, como aquel en que se asentó la torre Le Parc, que había alber-



gado usos ligados a la actividad ferroviaria. Otros, como el caso de las torres Quartier, han requerido del englobamiento de pequeños terrenos. En algún caso, debió abrirse la vía pública en sectores en que la trama estaba interrumpida, por tratarse de largos terrenos paralelos a las vías del ferrocarril.

Si bien el plano límite de altura para toda la ciudad está fijado en 38 metros, esto rige para la tipología entre medianeras, siendo que la de perímetro libre debe regirse por el gálibo determinado por las normas de tejido, el FOT y las relaciones R que definen la altura máxima de paramentos. Así es que la torre Le Parc, la más alta de la ciudad, alcanza aproximadamente 150 metros de altura, las Quartier alrededor de 90, la Sinclair, 63, la Dorrego Nuevo, 51, y próximamente, las torres Bellini y Mirabilia alcanzarán los 111 y 135 metros respectivamente. El **impacto paisajístico** de estas densidades edilicias excede la escala local. Desde la Costanera Norte del Río de La Plata, una nueva experiencia urbana, con la carga simbólica correspondiente, es divisar esa isla edificada de gran altura que emerge por sobre el resto del tejido urbano tradicional, y se constituye en un hito de referencia de la ciudad. Concientes de la escala del impacto de la reforma de la normativa urbanística, veamos que aconteció en Palermo Nuevo. En materia de nuevos emprendimientos residenciales multivivienda, de alto estándar, amurallados y con infraestructura y servicios especiales, **el barrio de Palermo ha sido uno de los que más emprendimientos recibió desde los '90**, y uno de los que más se han re-densificado. Desde este punto de vista, y según trabajo empírico propio, distinguimos algunos agrupamientos:

- Las Cañitas - Palermo Hollywood: Torres Libertador, Torre Dorrego Nuevo.

- Palermo Norte - sector *shopping* Alto Palermo, y sector *shopping* Paseo Alcorta - Palermo Chico - Palermo Parque: Palacio Alcorta (refuncionalización de ex fábrica de automóviles Chrysler), Torres de Bulnes, Torre Las Plazas, Torre Grand Bourg, y Torre Bellini (ambas en realización).

- Pacífico - Palermo Nuevo - Soho - Hollywood: Torre Le Parc, Torres Quartier Oro y Demaría, Torre Sinclair, Torres Jardines del Rosedal, Torre Cardón y Torres Mirabilia (ambas en realización).

Además de sus características edilicias, funcionales, morfológicas y arquitectónicas, **estos productos inmobiliarios son significativos por sus agentes productores** (desarrolladores, proyectistas, comercializadores, inversores): La refuncionalización de Palacio Alcorta contó con el proyecto de uno de los estudios de arquitectura más prestigiosos de Argentina, Estudio Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona y Salaberry, y con la participación de la desarrolladora IRSA, asociada con capitales extranjeros (el inversor transnacional es George Sörös); las Torres Libertador fueron proyectadas por el Estudio Dujovne - Hirsch en conjunto con el arquitecto Mario Roberto Alvarez, autor de reconocidos edificios de oficinas y centros culturales; el proyecto y la dirección de la torre Dorrego Nuevo, ubicada en un predio de 3.500 m² donde funcionaba una fábrica textil, con 2 torres de 17 pisos y una inversión de 10 millones de dólares, estuvo a cargo del Estudio Aizenstein (también proyectistas de la Torre Sinclair), la construcción, a cargo del Grupo Techint, y el desarrollo del negocio inmobiliario en manos de KAS, desarrolladora de varios emprendimientos residenciales de la zona; las Torres de Bulnes fueron proyectadas por el estudio de arquitectura Manteola, Sánchez Gomez, Santos, Solsona y Salaberry en asociación con el estudio Lier-Tonconogy, autores de proyectos de varios *shopping centers*. La Torre Las Plazas fue proyectada por el Estudio Aisenson y construida por la empresa Maccarone; la Torre Le Parc, fue diseñada por el conocido Estudio SEPPA, en asociación con los arquitectos Mario Roberto Alvarez y Sánchez Elía, y desarrollada por Raghsa Construcciones, empresa desarrolladora y constructora de oficinas, con las torres Le Parc Puerto Madero en curso. Las Torres Quartier son un producto inmobiliario de lujo seriado desarrollado por Argencons, proyectadas y construidas por los arquitectos Camps y Tiscornia. Las torres Jardines del Rosedal fueron diseñadas por el Estudio Natanson - Rajlin (proyectistas de un nuevo emprendimiento en Juan B Justo y Guatemala) y desarrolladas por la Compañía de Emprendimientos y Desarrollos Inmobiliarios Sociedad Anónima



(CEDISA). Los emprendimientos más recientes del área, Grand Bourg, Bellini, Cardón y el de la Av. Juan B Justo y Nicaragua, reiteran la fórmula de los agentes de gran envergadura: Grand Bourg es un desarrollo de Eduardo Constantini (desarrollador de la urbanización privada Nordelta y el Museo de Arte Latinoamericano de Buenos Aires). Bellini fue proyectada por el Estudio Aisenson y es construida por Arupac Sociedad Anónima. Cardón es un desarrollo de Churba – Friedman (Churba ha desarrollado, entre otros emprendimientos, el edificio Green Tower). Las Torres Mirabilia es un proyecto de Proimra (estudios Cohen y Esses – Naistat, autores de la Torre Iberá en Núñez, quienes estarán a cargo de la construcción). Tizado, Bullrich, Empresse y Covello, las inmobiliarias más grandes y con mayor logística, fueron los principales agentes comercializadores.

La escala de los emprendimientos aludidos, tanto en su dimensión física como tecnológica, y económico-financiera, revela un negocio inmobiliario que requiere de productores de la talla de los mencionados, revelándose **una operatoria con altos niveles de concentración**. Para la ejecución de las obras de arquitectura se requiere de tecnología de encofrados racionalizados y equipamiento y medios de elevación específicos para edificios de gran altura, además de mano de obra especializada, y programación ajustada del tiempo de ejecución de la obra, para facilitar el recupero de las inversiones. Para tener una idea de la escala de las inversiones: en la Torre Quartier Oro el monto contractual de la empresa constructora fue de 16,5 millones de dólares hacia 1999. Muy próximo a Palermo Nuevo, en 2004 se previó una inversión de 18 millones de dólares, por parte de un consorcio de inversores nacionales y extranjeros, para demoler el edificio Daimier Chrysler y construir 2 torres de viviendas en Av. Del Libertador y Ruggieri. En 2005, se prevé una inversión de 35 millones de pesos (alrededor de 12 millones de dólares) para las torres Mirabilia, que se venderá en 1500 a 2.500 dólares el m². Frente a Palermo Chico se está construyendo la torre Grand Bourg, entre J. Salguero, Cerviño y J. F. Seguí, con un precio de venta de 2.800 dólares el m². En la torre de 37 pisos Bellini, se venden departamentos a 1.700 a 2.500 dólares el m², inversiones de escala similar a la de algunos emprendimientos residenciales de Puerto Madero, a excepción del valor de los terrenos. Con posterioridad a la salida de la convertibilidad cambiaria que perduró 10 años, hubo un desajuste de la estructura de precios del suelo en la Ciudad, que acentuó los valores diferenciales históricos entre zonas. Según el titular de CDI Consultora Inmobiliaria, Juan Carlos Franceschini, la escasez de terrenos con aptitud para este tipo de emprendimientos es el problema, porque los pocos terrenos que quedan en el eje norte, el de los negocios inmobiliarios con menor riesgo, están sobrevaluados en un 10% en sus valores en dólares en relación a su valor previo al 2001. Por eso, **Palermo, aunque con altas incidencias del valor del terreno, es hoy el centro de atención de los inversores, por disponer de terrenos que cumplen con los requisitos necesarios**.

Palermo Nuevo ha sido una de las localizaciones predilectas para inversiones en bienes raíces con destino residencial para destinatarios de alto poder adquisitivo, que procuran residir en la CBA con mayor seguridad y una alta calidad de vida. Este grupo poblacional ha adoptado **patrones de consumo globalizados**, de ahí la inclusión de infraestructura y servicios similares a los de la hotelería internacional. Seguidamente detallaremos las principales características descriptivas de los emprendimientos residenciales más destacados, implantados en Palermo Nuevo desde los noventa.

En general, además de servicios de vigilancia privada permanente, dispositivos de seguridad por monitoreo, sistemas de elevación de última generación, reja o muro perimetral con accesos controlados con casillas blindadas, detalles constructivos y materiales de primera calidad con elementos de confort con tecnología de avanzada, cuentan con **una amplia gama de servicios especiales** e instalaciones deportivas y sociales, que los agentes inmobiliarios denominan *amenities premium*. Los de mayor estándar cuentan con varios de los siguientes: canchas de tenis, paddle, papífutbol, mini golf, piscina cubierta y climatizada, y descubierta, solarium, gimnasio, salón de usos múltiples, guardería, juegos para niños, pileta para niños, servicio de lavandería y de servicio de mucamas, lavadero de autos, jar-



dín con diseño, estacionamiento de cortesía, cocheras, bauleras, sauna, hidromasaje, spa, resto-bar, minimarket, microcine, quincho con parrilla, sala de lectura, sala de Internet, salones para reuniones de negocios y, dependiendo del caso, helipuerto y marinas. Suelen disponer de una distribución diferencial de las unidades funcionales en pisos altos (*pent – house*, duplex, triplex) aprovechando las visuales, y algunos diseñan una planta flexible, según las preferencias del cliente.

- Torre Le Parc: ocupa la manzana completa entre Demaría, F. J. Santa María de Oro, Cerviño y Godoy Cruz. Tiene 50 pisos de altura, está emplazada en el centro del lote y la superficie construida es de 65.000 m². Sus 90 unidades funcionales tienen 450 m² y se desarrollan en planta única.

- Torres Quartier Demaría: se trata de 2 torres de 30 pisos ubicadas en Godoy Cruz 3046, entre Demaría, Cerviño y Sinclair, en un terreno de 5700 m² (aproximadamente media manzana tradicional de la ciudad), con una superficie construida de 130.000 m². Sus unidades funcionales son de distribución variada y sus superficies oscilan entre 61 y 142 m².

- Quartier Oro: torre de 32 pisos, ubicada en Fray Justo Santa María de Oro 2774, con una superficie total construida de 24.000 m². En cada planta se distribuyen 4 departamentos de 150 m² cada uno.

- Torres Sinclair: 2 torres de aproximadamente 21 pisos, con entre 4 y 8 departamentos por planta, ubicada en Juncal y Sinclair, desarrollada sobre el terreno de 3 lotes tradicionales de la ciudad. Sus unidades funcionales son de 160 m².

- Torres Mirabilia: este proyecto en ejecución cuenta con 3 torres de 45 pisos en un terreno que pertenecía a la bodega Peñaflores, que comprende una manzana completa en la avenida Juan B. Justo entre Nicaragua, Humboldt y Soler. Con 42.000 m² a construir, incluye departamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con dependencias de servicio, desde 59 hasta 336 m².

El fenómeno descrito no es significativo sólo por la cantidad de superficie edificada, sino también porque, desde un enfoque demográfico, es factible suponer un crecimiento significativo de la cantidad de población en el último período intercensal. Sin embargo el barrio de Palermo, es uno de los que mayor pérdida de población ha reflejado según información del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. De 263.410 habitantes en 1991, con una densidad poblacional de 15.495 habitantes por km², pasó a tener 235.900 habitantes, con una densidad de 13.876 habitantes por km² en 2001. Una pérdida de la décima parte de la población, superior al promedio de disminución poblacional de toda la ciudad. Nuestro relevamiento de campo y algunos cálculos revelan que en Palermo Nuevo ha habido un incremento importante en la cuantía de población residente. Solamente considerando la población nueva de los edificios Le Parc, Quartier Demaría, Quartier Oro y Sinclair, estimamos 2.100 nuevos vecinos, que además, por sus patrones de uso, consumo y apropiación del espacio urbano, y por su nivel adquisitivo y modalidad socio-habitacional, han reconfigurado la estructura poblacional en sus dimensiones sociocultural y socioeconómica (estos actores son **aquellos que pueden afrontar un precio de 2000 dólares el m² construido en unidades de hasta 400 m² de superficie**; en general, los grupos socioeconómicos altos tradicionales residen en viviendas unifamiliares en ubicaciones residenciales exclusivas; los que optaron por las torres de alto estándar son un grupo de los sectores medio-altos y altos surgidos de procesos socio-económicos que en los noventa beneficiaron a ciertos rubros productivos y de servicios, por la apertura económica y la flexibilización laboral, muchos de ellos compuestos por matrimonios de profesionales con hijos menores de edad, y también personajes ligados al mundo de la política, el deporte profesional y el espectáculo, que optaron por esta modalidad residencial). Ejemplo de ello es que, solamente entre la población estimada de las torres Le Parc y Quartier Demaría, la densidad potencial es de 18.120 habitantes por km², un 30% superior a la densidad actual de Palermo.



Reflexiones finales

Hemos recorrido diferentes aspectos de un fenómeno urbano, enmarcado en un proceso selectivo de re-densificación urbana a partir de nuevos usos residenciales. Para analizar el tejido urbano debimos considerar la dimensión espacial física tanto como la social, puesto que no es posible entender el tejido urbano sin la trama y sus edificaciones, pero tampoco sin su población y la acción de los actores públicos y privados, sus mecanismos y procedimientos, y su contexto político, económico, jurídico, cultural e institucional. Los mecanismos de formación y apropiación del espacio urbano tienen que ver con **un proceso dinámico de producción y reproducción que involucra la producción del espacio público**, formado por los equipamientos colectivos incorporados al suelo y la producción de valores de uso colectivos para la yuxtaposición de las actividades privadas. De allí, la relevancia del equipamiento público en la articulación de los mercados fundiarios e inmobiliarios. Es el estado el que posee en mayor medida el poder de fijar la estructura de los precios del suelo, ordenando los mecanismos de producción de suelo urbano (Tutin, 1993). Las políticas públicas tienen influencia directa en el mercado fundiario e inmobiliario. Uno de los mecanismos más conocidos es el urbanismo reglamentario. En Buenos Aires, el CPU es el instrumento más poderoso en materia de regulación de los usos del suelo y la intensidad de los mismos.

Cuando un arquitecto - urbanista se dispone a ordenar una parte de la ciudad, definiendo las vías, las formas, los tamaños y los modos de agrupación de las parcelas, que remiten a una tipología edificatoria determinada, regulada a través de una serie de normas legales, está definiendo un marco inicial a partir del cual la ciudad se conforma, evoluciona, transforma, y adquiere rasgos diferenciados en el tiempo. Panerai (1993) dirá que no se proyecta un objeto fijo, cerrado y autónomo, impermeable a la transformación por los cambios de su contexto, sino que el proyecto de un nuevo trozo de ciudad es algo abierto, que será transformado por la acción de otros y que de hecho, ya ha sido transformado por la acción de otros durante el mismo proceso de su concepción y realización. Las opciones políticas de las administraciones públicas, las limitaciones económicas, la tecnología de los modos constructivos y la modalidad de producción inmobiliaria constriñen los proyectos de la ciudad, así como su proceso de producción en general. Panerai sostiene que los barrios evolucionan, las costumbres, los usos y las densidades cambian, las tipologías edilicias se transforman y las parcelas pueden ser agregadas o segregadas, lo que fundamenta que el proceso de producción de la ciudad es un proceso social colectivo, que incluye hasta la dimensión simbólica.

Las acciones del Estado influyen en aspectos estructurales de la configuración urbana. A través de las inversiones en obras públicas y la normativa urbanística, **el Estado transfiere valor diferencial a los distintos sectores urbanos**, que son apropiadas por los actores que habitan y actúan en ellos. Esa transferencia se materializa a través de la variación en los precios de los terrenos y en la calidad de vida. Los lineamientos de los Planes Urbanos y el marco normativo urbanístico, que en la CBA está plasmado en el CPU, procuran orientar los intereses divergentes en cuanto al uso del suelo urbano. Ante planes de alcance meramente teórico y un Código basado en la restricción, en una ciudad con las problemáticas institucionales y socio-económicas propias de los países de América Latina, las construcciones clandestinas o bajo normativa de excepción han estado a la orden del día, generando modificaciones en las rentas urbanas y beneficiando de manera diferencial a los propietarios de los terrenos involucrados.

A partir de un período que se caracterizó por la crítica al enfoque tradicional de la planificación, se optó por flexibilizar el marco normativo del Código, a lo que se sumó **una posición facilitadora de las acciones privadas** en el espacio urbano por parte del estado, en concordancia con el contexto político, institucional y económico neoliberal, imperante en los noventa. Sumado ello a las tendencias socio-habitacionales polarizadas que caracterizaron esa época, y la apertura al juego de nuevos actores con



nuevos mecanismos de producción de espacio residencial, la verticalización de algunos sectores urbanos como Pacífico (especialmente las piezas urbanas Palermo Nuevo y el eje Juan B. Justo) fue un proceso ineludible, si lo vemos retrospectivamente. La pequeña producción inmobiliaria fue desplazada por la incorporación inmobiliaria, la cual promueve no sólo la construcción de departamentos, sino también **un nuevo estilo de vida, en el que la carga de significados conferidores de distinción está relacionada con las ganancias de localización**. Así, la Ciudad actual combina modernización con exclusión, en un cuadro urbano que propende a la dualización: por un lado, las torres de Palermo Nuevo, por el otro, producción informal (villas, loteos ilegales). Desde el punto de vista morfológico y socio-territorial, Pacífico y sus adyacencias son entonces un claro ejemplo de la transmutación del tejido urbano compacto y socialmente heterogéneo hacia un patrón más denso de ocupación del suelo, con un tejido abierto, discontinuo y socialmente homogéneo, segregado e hiper-especializado. Pero, principalmente, es parte de **un proceso de re-densificación residencial espacialmente selectivo, a priori, ni bueno ni malo, pero respecto del cual se deberían tomar recaudos** como, por ejemplo, respecto de la presión inmobiliaria sobre espacios públicos y espacios verdes, la sobre-saturación de infraestructura urbana del área, y el riesgo de extinción por renovación de un parque edilicio con valor patrimonial arquitectónico e histórico, como lo es el de las casas "chorizo" y los inmuebles de industrias productivas, ociosas y desactivadas, que han dado el rasgo característico a ese sector urbano.

DS y CC

Daniela Szajnberg es Arquitecta y Especialista en Planificación Urbana y Regional. Es docente de grado y posgrado de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Es también Directora del Proyecto Ubacyt A023 2004-2007 "*La producción del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires. Análisis desde la perspectiva de las políticas urbanísticas y la dinámica inmobiliaria*" y Coordinadora de la Unidad de Investigaciones en Planeamiento Urbano y Regional - Secretaría de Investigaciones - FADU - UBA.

Christian Cordara es Arquitecto y docente de grado en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires. Es Investigador del Proyecto Ubacyt A023 2004-2007 "*La producción del espacio residencial en la ciudad de Buenos Aires. Análisis desde la perspectiva de las políticas urbanísticas y la dinámica inmobiliaria*".

El texto aquí publicado es uno de los trabajos elaborados por el equipo de investigación en temas urbanísticos que dirige Szajnberg en el marco de los programas UBACyT de la FADU-UBA. Según lo expresado por la autora, el equipo es transdisciplinario, con aporte de profesionales provenientes la arquitectura, el urbanismo, la sociología, la economía y la geografía.

Sobre el barrio porteño de Palermo, ver las notas [La preocupante boludización de Palermo Viejo](#) y [El Nuevo Orden Palermitano](#), ambas de Carmelo Ricot, respectivamente en el número 28 y en este número de **café de las ciudades**.

Sobre las "torres country", ver la saga Una tipología antiurbana: [Los deseos imaginarios del comprador de Torre Country](#) y [La génesis de Torre Country](#), en los números 33 y 34, respectivamente, de **café de las ciudades**.

Sobre el [Plan Urbano Ambiental](#) de Buenos Aires, ver la [nota de Rubén Gazzoli](#) en el número 21 de **café de las ciudades**.

Sobre Puerto Madero, ver la nota [El impacto metropolitano de los grandes proyectos urbanos](#), de Norberto Iglesias, en el número 26 de **café de las ciudades**.



Bibliografía sugerida por los autores

APEVU. 2003 – Las tierras públicas: recurso urbano no renovable. Documento de la Asamblea Permanente por los Espacios Verdes Urbanos. 3° Encuentro vecinal en defensa de las tierras públicas. Buenos Aires, 6 de octubre.

Asociación Amigos del Lago.

Barbeito, A. y Lo Vuolo, R. 1992 - La modernización excluyente. Transformación económica y Estado de Bienestar en Argentina, UNICEF, CIEPP, Losada, Buenos Aires.

Clarín. 1996 – Edificios rodeados de jardines y con seguridad. El boom de los countries compactos en plena ciudad. Sección Sociedad. 18 de noviembre. Buenos Aires.

----- . 1999 – Propuesta de la sociedad de fomento Palermo Viejo para las playas de maniobras del ferrocarril de Palermo. **Clarín**, 25 de marzo. Buenos Aires.

----- . 2005 – Primeras ideas para las últimas tierras. El plan del gobierno nacional para urbanizar 60.000 hectáreas de terrenos ferroviarios en desuso. La polémica. **Diario de arquitectura**. 8 de febrero. Buenos Aires.

Clichevsky, Nora. 1996 - Política social urbana. Normativa y configuración de la ciudad. Editorial Espacio. Buenos Aires.

Fortuna. 2004 – Inversiones porteñas. La tercera fundación. Sección Propiedades, Revista Fortuna, Año II n° 73, Editorial Perfil Sociedad Anónima, 25 de octubre, Buenos Aires.

Garay, Alfredo. 2001 - "Capital y organización territorial" en La ciudad construida. Urbanismo en América Latina. F. Carrión compilador, FLACSO, Ecuador y Junta de Andalucía.

GCBA / Dirección General de Estadística y Censos. 2000 y 2003 - Anuarios estadísticos, a partir de datos de la Dirección de Fiscalización de Obras y Catastro-Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana, Buenos Aires.

GCBA / Secretaría de Planeamiento Urbano. 1999 – Plan Urbano Ambiental. Programa de cambio de usos de playas ferroviarias de carga. Caracterización urbanística. Consejo del Plan Urbano Ambiental. Gobierno de la ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires.

----- . 1999 – Plan Urbano Ambiental. Modelo territorial. Consejo del Plan Urbano Ambiental. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Buenos Aires.

GCBA / Legislatura de la CABA. 2000- Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Buenos Aires. Reforma sancionada por la legislatura de la CABA. Buenos Aires.

Grazide, Juan. 2004- Mercado inmobiliario. Diez megaproyectos que cambiarán Buenos Aires. Revista Fortuna. Editorial Perfil Sociedad Anónima. Año II. N° 79.

La Nación. 1999 – Palermo Nuevo crece. Suplemento Propiedades. 11 de septiembre. Buenos Aires.

----- . 2001 – Un nuevo proyecto: no autorizan la construcción de los cines. Ahora quieren hacer un hotel en La Rural. Suplemento Propiedades. 24 de febrero. Buenos Aires.

----- . 2002 – Proponen convertir los terrenos de las ex bodegas Giol en un enorme espacio verde que sirva para contener las inundaciones. Suplemento Propiedades. 3 de mayo. Buenos Aires.

----- . 2004 – Más obras desembarcan en Palermo Nuevo. Suplemento Propiedades. 11 de diciembre. Buenos Aires.

----- . 2005 – Tendencia urbana: sorprenden en Palermo 20 nuevos complejos habitacionales. Sección Información General. 21 de marzo. Buenos Aires.



Mignaqui Iliana & Szajnberg Daniela. 2003 - Tendencias en la organización del espacio residencial de la Región Metropolitana de Buenos Aires en los noventa. En Ana Fani, Carlos Alessandri & Roberto Bertinello (compiladores) Procesos territoriales en Argentina y Brasil: 91-115. Facultad de Filosofía, Letras y Ciencias Humanas. Universidad de San Pablo y Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

MCBA/HCD. 1977 y 1989- Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, Honorable Concejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires.

Página 12. 2004 – Arcos de bodegas y cultura. Construyen un centro comercial en Palermo. Diario Página 12. Sección Sociedad. 13 de noviembre. Buenos Aires.

Palermonline. 2005 – Sitio web barrial.

Panerai Philippe. & Mangin David. 1999 – La producción del tejido urbano. En Proyectar la ciudad. Celeste Editorial. Madrid.

Ricot, Carmelo. 2005 – **La preocupante boludización de Palermo Viejo.** De la recuperación barrial al snobismo gastronómico. **café de las ciudades** n° 28.

Simmonds, Roger. 1998 - "Reestructuración económica y actividad inmobiliaria", Taller "Desarrollo urbano y mercado inmobiliario en el AMBA", Programa de Desarrollo Local, Instituto del Conurbano-UNGS, Buenos Aires.

Szajnberg, Daniela, et al. 2005 - Aplicación del método de los precios hedónicos y la valoración contingente al análisis de los imaginarios subyacentes en el hábitat formal de Buenos Aires a mediados de los 2000. En VII Jornadas Imaginarios Urbanos. Carrera de Especialización en Historia y Crítica de la Arquitectura y el Urbanismo. FADU. UBA. Buenos Aires.

Szajnberg, Daniela. 1998-2000 - Informes Beca, Secretaría de Investigaciones de la Universidad de Buenos Aires. Proyecto "Nuevas ofertas residenciales en los '90. El caso de la ciudad de Buenos Aires y los ejes autopistas Buenos Aires – La Plata y Panamericana", Buenos Aires.

-----, 2000 - Allá arriba, allá a lo lejos. El ostracismo residencial de los sectores medio-superiores de la sociedad metropolitana de Buenos Aires de fines del siglo XX. En Actas del Encuentro "Lo urbano en el pensamiento social". Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Topalov, Christian. 1979 - La urbanización capitalista; algunos elementos para su análisis. Editorial Edicol. Colección diseño: ruptura y alternativas. México.

Torres, Horacio. 2001 - "Cambios socioterritoriales en Buenos Aires durante la década de 1990", **Revista EURE**, vol. XXVII, N° 80, Pontificia Universidad Católica de Chile, mayo.

Tutin, Christian 1993 – L'investissement public dans la formation des valeurs foncières. En Jean Jaques Granelle et Thierry Vilmin (éd), L'articulation du foncier et de l'immobilier. Association des études foncières, Compèdit Beauregard SA, Paris.

Tendencias (II)

El Nuevo Orden Palermitano

Comienza la fase de post-boludización.

Por Carmelo Ricot

Un fantasma recorre Palermo: después de los restaurantes caros, de los locales de diseño y la indumentaria "urbana", de la comida "étnica" y las productoras televisivas, de la Rural y la Mezquita, **llegan ahora las Torres Country** (implacables, surrealistas, atópicas; autónomas, autistas, esbeltas). "¿Serán tal vez los potros de bárbaros Atilas?", preguntaría Cesar Vallejo. Son pocos (por ahora...) pero son, abren surcos profundos en los predios más grandes y en las calles más anchas, se elevan sobre un magma de casitas chorizo y *bistrots* asiáticos, procurando su alimento principal: la vista al río, el escorzo del bosque.

Hace unos meses escribí en estas páginas (con no poco revuelo) sobre **la boludización palermitana**; recientemente, Mario Tercco abordó la cuestión de **las torres country**, su génesis, los deseos imaginarios de sus consumidores. Hoy presenciamos la llegada de las torres a Palermo Viejo. Creo que estas noticias dan por terminada la era de la boludez en Palermo (entre otras cosas, porque los gestores y usuarios de estas torres no parecen ningunos boludos...) y comienzan una etapa nueva, que a tono con las nomenclaturas al uso podríamos definir como de post-boludización. Esto no implica que Palermo se quede sin boludos ni boludeces, ni siquiera que estos no participen del Nuevo Orden Palermitano, sino que en todo caso las operaciones e instrumentos de la boludización ya no son hegemónicos, que ahora son otros los que cortan el bacalao.

Sobre la Avenida Juan B. Justo (Palermo Boulevard, según el marketing en curso, o cuenca del arroyo Maldonado, si consideramos su origen) asoman los 45 pisos que tendrán las Torres Mirabilia, en la manzana entre Humboldt, Soler y Nicaragua. Según **Clarín**, "el proyecto del estudio *Esses y Naistat* promete departamentos de lujo con vistas privilegiadas, un parque de 9.000 metros cuadrados y servicios premium, como un circuito aeróbico, piscina climatizada, resto bar y business center en el piso 45, minimarket, microcine, spa y putting green. Tiene semipisos de uno, dos y tres dormitorios y pisos de 160 metros cuadrados con dependencias".

Las torres Hollywood 1 y 2, sobre Humboldt, con una inversión de 4 millones de dólares, tendrán 18 pisos a razón de 1.400 dólares el metro cuadrado. Sobre la misma cuadra se construye la clínica de Swiss Medical Group (con helipuerto). El proyecto del Organismo Nacional Administrador de Bienes del Estado (**ONABE**) para las tierras de la Estación Palermo también propone una hilera de edificios con el mismo concepto sobre Juan B. Justo. En el predio que ocupan las ex Bodegas Santa Ana, Resero y los 32 arcos situados debajo de las vías del ferrocarril San Martín, se alzarán el multiespacio Palermo Centro. En Uriarte entre Charcas y Güemes, los 35 pisos de Palermo UNO.

Ingenua, Patricia Jedvabnik, de la inmobiliaria Abiti, dice en **Clarín** que "los propietarios creen que tienen pan caliente y no aceptan tasaciones razonables: esto no es Belgrano ni Barrio Norte". Es cierto: las condiciones de habitabilidad son incomparablemente mejores que las de Barrio Norte, con sus infames pozos "de aire y luz", y el área es mucho más cercana al centro de la ciudad que Belgrano. Además, con las obras en curso se resolverá el problema de las inundaciones (obras públicas, digamos de paso, y negocios privados: no está claro como el gobierno local participará del **aumento de valor que genera su inversión**). Y el **Código de Planeamiento Urbano garantiza alturas extraordinarias a los desarrolladores de torres** en el área. ¿Por qué, estimada Patricia, los propietarios deberían entonces moderar sus deseos de *llevarse la con pala*?



Claro está, tanta alegría de propietarios y desarrolladores choca con la *mala onda* que vecinos y paseantes del barrio sienten hacia este desembarco de torres. El Código estimula y promueve las soluciones en “perímetro libre” sobre grandes terrenos, premiándolas con mejores capacidades constructivas y grandes alturas, pero el tejido resultante de estas operaciones es **manifiestamente contradictorio** con el tejido de media densidad, baja altura y lotes estrechos que hasta ahora presentaba Palermo. Un tejido de patios internos y zaguanes, de continuidades murarias y ritmos de aventanamiento, de múltiples accesos y de superposiciones temporales, contrario e incompatible al tejido de objetos aislados, cercas de seguridad y garitas de vigilancia que promueve el Nuevo Orden.

El tejido de torres prescinde de soluciones de continuidad con el viejo tejido palermitano de casas chorizos y PHs, tanto en el espacio como en el tiempo: **no son la continuidad ni la alteración del tejido, son su negación indiferente**. Por mucho que molesten las estridencias y colorettes de la banalización *So-Hollywoodense*, se trata de la modificación más o menos afortunada, más o menos desafortunada del tejido original. Casas chorizo y restaurants de diseño son como primos peleados de una familia; las torres, en cambio, eliminan toda familiaridad posible. Y a diferencia de los errores y *tilinguerías* de los reciclajes pretenciosos y los restaurants “de diseño”, que quedan concentrados en el terreno en el que se perpetran, las torres invaden intimidades de patios y terrazas, quitan a sus vecinos ese sol tan especial de Palermo, distorsionan de manera irremediable la escala del continuo urbano.

En fin, que casi preferíamos la mera boludización... Aunque ya pareciera demasiada coincidencia esta reiteración de procesos en las grandes ciudades (desarrolladas o no), en las que primero se rescata **la urbanidad y el encanto** de algunos barrios tradicionales, luego se asiste a la **banalización de sus contenidos** y formas y, finalmente, se asiste a la **especulación salvaje**, los precios del suelo se disparan y aparecen las viviendas de lujo, absolutamente diversas en su tipología y carácter a las originales del barrio en cuestión. Entonces, si descartamos improbables conspiraciones, ¿estamos ante un ciclo estructural de la ciudad contemporánea, ligado a los modos vigentes de producción y consumo del espacio urbano y, en un sentido más amplio, a la nueva sociedad globalizada? ¿Cómo se puede imaginar una recuperación exitosa sin gentrificación posterior, sin efectos perversos, sin alteración de la base social de la ciudad?

Carente de respuestas al respecto, me he limitado a elaborar un cuadro histórico que considero puede servir para analizar esta historia de Palermo. Los períodos son aproximados, los nombres, absoluta responsabilidad personal. Quizás, los sabios lectores me ayuden a encontrar alguna respuesta a las preguntas que hago o, al menos, puedan corregir este cuadro, si conocen Palermo, o compararlo con la historia reciente de sus barrios y ciudades (vosotros, barceloneses, neoyorquinos, lisboetas, limeños, shangaitas...).

Era y denominación	Nombres	Atributos y modas	Tipologías y usos	Contexto general
1900 - 1920 Maldonado	Villa Ahear, Quinta Bollini	Arrabal, cuchilleros borgeanos, prostitución y delito. Arroyo Maldonado.	Almacenes, galpones, ranchos.	Inmigración, expansión urbana.
1920 - ¿1960? Barrio cordial	Palermo	Obreros, talleres, familias trabajadoras. Entubamiento del Maldonado.	Casa chorizo, PH	Desarrollo de los barrios.
¿1960? - 1980 Decadencia.	Palermo, Centroamérica		Remanentes de la era de expansión.	Densificación de Barrio Norte y Belgrano.
1980 - 2000 Sensibilia.	Palermo Viejo	Clase media, psicobolcheviquismo, rescate patrimonial. Fiestas populares, Bar El Taller.	Reciclajes.	Retorno a la democracia, valorización del patrimonio y la ciudad. Postmodernismo.
2000 - 2005 Boludalgia	Hollywood, SoHo	Banalización, frivolidad, toponimia de la dependencia cultural, expansión del barrio, concentración gastronómica y comercial.	Restaurants y comercios en casas y galpones reciclados.	Minimalismo, fin de fiesta. Neoliberalismo decadente. Relajación.
2005 Nuevo Orden Palermitano	Palermo Boulevard, Palermo Nuevo	Obras hidráulicas, prestigio. Oportunidades comerciales. De la boludez a los negocios.	Torres Country	Recuperación económica.



El autor es suizo y vive en Sudamérica, donde trabaja en la prestación de servicios administrativos a la producción del hábitat. Dilettante, y estudioso de la ciudad, interrumpe (más que acompaña) su trabajo cotidiano con reflexiones y ensayos sobre estética, erotismo y política. Actualmente tramita la ciudadanía argentina.

Ver su nota [La preocupante boludización de Palermo Viejo](#), antecedente de ésta, en el número 28 de [café de las ciudades](#). También, su nota [La ciudad vencerá](#), en el número 29, y tantas otras que pueden rastrearse en [el índice de café de las ciudades](#).

Sobre el boom inmobiliario de Palermo, ver la nota [La transformación de Palermo Nuevo, Pacífico y el eje de Juan B. Justo](#), de Daniela Szajnberg y Christian Cordara, en este número de [café de las ciudades](#).

Sobre las torres country, ver las notas [Los deseos imaginarios del comprador...](#) y [La génesis...](#), de la serie *Una tipología antiurbana*, de Mario L. Tercco, en los números 33 y 34 de [café de las ciudades](#).

Ver la página Web del Organismo Nacional Administrador de Bienes del Estado ([ONABE](#)).

Sobre plusvalías urbanas, ver la [nota de Gloria Henao](#) en este número de [café de las ciudades](#).

Glosario (expresiones y nombres argentinos):

Como es habitual en las notas que [café de las ciudades](#) publica sobre cuestiones argentinas, incorporamos un glosario de nombres, palabras y expresiones que pueden ser desconocidos para lectoras/as de otros países.

Boludo: tonto, idiota, gilipollas, comemierda, mamón, pendejo, huevón, pelotudo. Con el tiempo adquirió un tono coloquial, hoy es virtualmente un apelativo a la manera de che, pana, brother, mano, güey, que no tiene intenciones de ofender. Pero en un contexto de discusión, especialmente entre desconocidos, sigue siendo un agravio. O una manera fácil de descalificar: "el boludo de Fulano..."

Boludez: algo dicho por un boludo, o por alguien que sin ser un boludo estructural es boludo en el momento en que dice "semejante boludez" (este es el sentido que tiene en esta nota). Dícese también de la condición o estado del boludo ("La era de la boludez" es el título de un disco del grupo musical Divididos).

Barrio Norte: área inmediatamente al norte del centro de Buenos Aires, tradicional enclave residencial de clase alta y media alta.

Llevarse la con pala: llenarse los bolsillos, enriquecerse, ganar una cantidad significativa de dinero con alguna actividad, sea lícita o ilícita.

Mala onda: actitud que, ya sea agresiva o indiferente, expresa un rechazo hacia alguna persona o situación.

Tilingo: snob, frívolo, amante de la figuración, superficial, pretencioso, afecto a lo novedoso y a lo que está prestigiado por su origen europeo o norteamericano.

Tilinguería: lo propio del tilingo

Política de las ciudades

Contra la ghettización en los conjuntos de vivienda social

Planificación estratégica en la autogestión .

Por Juan Esteban Rodríguez Alvarez

Un artículo del arquitecto chileno Fernando Castillo Velasco publicado en la revista CA 81 expresa una serie de tareas no resueltas respecto a las políticas habitacionales. Si bien Castillo Velasco reconoce "avances respetables" en materia de vivienda social, señala también que se debe reconocer que las políticas aplicadas han "provocado trastornos en el desarrollo urbano y en las relaciones sociales, que llevaron a la alteración de parte importante de la trama de las ciudades y la dispersión y segregación del sistema social". Hoy, 10 años después, las reflexiones de Castillo Velasco tienen una extraordinaria vigencia. El artículo siguiente plantea una hipótesis de trabajo orientada a abordar en parte los resultados de esas políticas habitacionales.

La cara, a veces invisible, de **la segregación y la marginalidad en la ciudad** es llamada por algunos autores **ghettización urbana**; este es un fenómeno urbano complejo, creciente y muy conflictivo, afecta tanto a países pobres como a aquellos desarrollados (según **Fernando Barreiro Cavestany**, "en todo caso, una parte de la población queda fuera de las comunicaciones globales y de las actividades competitivas. En unos casos han sido expulsados de la actividad económica y en otros, nunca han entrado en ella. Cuando estos sectores se concentran en ciertas áreas, se producen los círculos viciosos de la marginación y ghettización").

En Chile, este fenómeno se manifiesta con su sintomatología característica en **aquellas poblaciones construidas en el marco de políticas públicas**, las cuales entre sus objetivos plantean lineamientos orientados a la solución del problema de vivienda deficitaria de carácter social.

La preocupación por la vivienda social tiene larga data y está asociado a las políticas urbanas que ha diseñado el estado. En diciembre de 1986 se publicó un trabajo de Moisés Bedrak ((Moisés Bedrak: El Urbanismo en Chile, revista CA N 46) quién realizó una clasificación de las políticas urbanas chilenas a partir de los años '20; en ese trabajo se deja de manifiesto, con cierta suficiencia, que la preocupación por la vivienda social es una constante en los objetivos que plantea cada periodo en la política urbana nacional.

En el país han habido aciertos y descabros con la política urbana. Algunas políticas gubernamentales, como la política urbana de 1979-1985 (una política urbana que descuida el límite urbano, con lo cual **la ciudad se extiende sin límites posibles**, y permite capturar suelos agrícolas para vivienda social, al igual que parcelas de agrado para personas de altos recursos) han posibilitado el emplazamiento de vivienda social en áreas no aptas, no urbanizadas, desconectadas de áreas de servicios, periféricas; en síntesis, han contribuido a aumentar la marginalidad en forma explosiva. Pero aún con políticas de suelo urbano corregidas y ajustadas, como la política ajustada de 1985, la construcción de vivienda continúa aumentando en cantidad, alcanzando record históricos en la década de los '90; en ese periodo se construyen en el país más de 80.000 unidades anuales (fuente: **MINVU**). Sin duda, esas cifras indican la magnitud del problema, y también la preocupación por construir que ha demostrado la autoridad democrática; sin duda, resolver el problema de la vivienda es y ha sido una preocupación fundamental en el rol subsidiario del estado chileno.



Las ópticas encontradas entre el concepto de bien y el concepto de derecho, respecto a la vivienda social, han sido los pilares ideológicos en el diseño de las políticas. Estos conceptos y su aplicación en la política pública han zarandeado la situación histórica hasta lo indecible por cuanto, para un Estado como el chileno, **es extremadamente difícil cumplir con objetivos basados en el derecho a la vivienda**. Por otro lado, bajo el concepto de bien, las familias adquieren una vivienda subsidiada, lo que permite exhibir logros familiares y tal vez de vida; sin embargo, el producto recibido por su esfuerzo es de mala calidad, poco perdurable, de baja plusvalía y sobre todo muy rígido. Cabe hacer notar que el mercado tradicional de la vivienda no se ha involucrado con ofertas de vivienda social por los bajos montos de las utilidades, consecuentemente **es el estado quien ha tomado el rol inmobiliario** y ha hecho en la práctica la construcción de miles de unidades dentro de diferentes programas, pero siempre privilegiando la masificación de la solución en su lucha por rentabilizar al máximo el suelo urbano que dispone y, de paso, abaratando costos por economía de escala. Aún así, existe un segmento importante de la población para el que no es posible ni siquiera un mínimo de ahorro y consecuentemente no pueden aspirar al bien subsidiado y esperan por la gratuidad (la política del Gobierno del presidente Lagos, de vivienda social dinámica sin deuda –VSDsD- ha venido a paliar esa parte del problema pero, por la realidad del país, parte con unidades de vivienda de 25 m²). Según algunos estudios, el actual estado de cosas en materia de vivienda social es producto de un mecanismo de financiamiento público (Alfredo Rodríguez, **SUR Corporación**), y aún cuando han habido escenarios de discusiones al respecto a través de los últimos 10 años, el éxito en materia de cantidad de soluciones opaca cualquier otra postura sobre la calidad de la vivienda y las consecuencias de su masivo emplazamiento en el contexto urbano.

Pero ¿que ha pasado contextualmente? En materia de suelo urbano, **los emplazamientos de los conjuntos de vivienda social son supeditados a la especulación** en el costo del suelo urbano que dicta el mercado; por lo tanto, sólo quedan las áreas periféricas de bajo costo disponibles para los emplazamientos. Esto significa la concentración de miles de familias en un solo sector de la ciudad; son los nuevos vecinos que dan el carácter a vastos sectores y diferencian comunas completas y que, en definitiva, son vistos por el mercado inmobiliario como NiMBY (*No en mi patio trasero*, para referirse a algo no deseado); en el caso del Gran Santiago, con comunas como Cerro Navia y otras, o en el gran Concepción con comunas como Hualpen.

Ciertamente, la homogeneización urbana que ha significado levantar unidades de viviendas tipificadas en materialidad, costo y diseño, ha dibujado un paisaje bastante alejado de lo que significa la ciudad en el pensamiento urbanístico contemporáneo. Por otra parte, la homogeneización en las características socioeconómicas de las familias radicadas o erradicadas hacia esos conjuntos de viviendas ha definido un tipo de aglomeración en el espacio urbano que muestra, en conjunto con la situación tipológica urbano -arquitectónica, las características del ghetto.

El fenómeno no es nuevo, ocurre en Latinoamérica y en los países desarrollados. Según el sociólogo **Eduardo de León** (refiriéndose al caso uruguayo), lo que se genera al interior de esos asentamientos es **una revolución cultural**, es el cambio de ciertos valores tradicionales para peor; por otra parte, en el mundo desarrollado, como el caso de Francia, las oleadas de emigrantes que ocuparon los bloques del desarrollismo obligaron a las autoridades a demoler premiados edificios; algo similar ha ocurrido en Norteamérica, como el caso de la obra del arquitecto Minoru Yamasaki.

Ciertamente hay **una paradoja** y problemas serios en el caso chileno: por una parte, se ha avanzado significativamente en la solución del saneamiento y otros beneficios en salubridad, propiedad y esperanza con la vivienda social, y claramente se han alcanzado cifras que demuestran que el fenómeno de **la solución ha llegado a miles de familias** que hoy cuentan con vivienda y son propietarios. Pero, por otro lado, el fenómeno está mostrando **algunas características alarmantes** en tasas de delincuencia, maternidad infantil, destrucción de la familia, deserción escolar, pesimismo y sobre todo estigmatización.



Algunos teóricos urbanos plantean que el problema pasa por soluciones de tipo urbano, como el fortalecimiento del espacio público, la dotación de equipamiento, la vinculación con la ciudad, la mejora de la calidad de la unidad de vivienda, etc. Otros estudios, como el realizado por la **Pontificia Universidad Católica**, se manifiestan por el cambio de las externalidades y del mercado de trabajo para explicar la segregación social y consecuentemente urbana. El problema es que el deterioro urbano, la segregación y la estigmatización están aquí, son ahora parte de la problemática de ciudad, del paisaje de la ciudad chilena. Entonces, ¿hay alguna chance de revertirla?

Mi óptica es positiva para el caso chileno; sin duda la propiedad de la vivienda hace más difícil el éxito de algunas medidas o políticas “desde arriba”, tal como la reconstrucción de las viviendas o la demolición total, pero permiten **la gestión desde abajo, desde la base**.

Mi impresión es que las personas que hoy viven en los conjuntos de viviendas sociales de las principales ciudades de Chile están ahí porque algún esfuerzo hicieron para salir desde los campamentos o desde la condición de allegados en viviendas de familiares y amigos; no son personas que estén a la deriva en la sociedad. Es más, aún con la falta de oportunidades para el crecimiento que tienen economías de libre mercado como el caso de la chilena, y la falta de acceso a información especializada de primer orden como el caso de aquella que puede otorgar la disciplina arquitectónica, se ven en muchas poblaciones **esfuerzos por ampliar y hacer más cómoda la vivienda**. El caso suele ser doloroso de ver en las viviendas en torno a los lotes con servicios de la década del `80.

Si bien todos los esfuerzos que se puedan hacer son favorables y, consecuentemente, todas las hipótesis tienen algo de correctas (en especial aquellas orientados a dotar, mejorar y equipar el espacio público), un aspecto atractivo para abordar el problema podría ser la autogestión. La hipótesis plantea que la autogestión de las comunidades, **apoyada por especialistas y basada en conceptualización de planificación estratégica**, podría construir un andamiaje que permita transitar hacia la recuperación de los ghettos urbanos de vivienda social.

La planificación estratégica, en este contexto, debería conducir a un tipo de gestión propia de la comunidad involucrada, una gestión concertada, comprometida e integral, es decir que permita abordar (en conjunto con una asesoría especializada) objetivos que recojan al menos las aristas más conocidas del problema, entre ellas la marginación, el deterioro de la familia, la deserción escolar, la inseguridad y otros aspectos sociológicos, pero también la situación del barrio, la integración a la ciudad, la cuestión de los equipamientos y el espacio público y, ¿por que no?, las relativas a la capacitación y el mejoramiento de las aptitudes para enfrentar los desafíos que plantea el mercado laboral.

En este tema no es difícil visualizar que todas las causas están enlazadas a un mismo problema, la pobreza. En consecuencia, la creación de ghettos urbanos, entendida como una malformación en el desarrollo y crecimiento de la ciudad, es un problema complejísimo y muy difícil de abordar. Bajo los lineamientos que plantea esta hipótesis se requiere, entre otros, que la planificación estratégica se comparta y trate participativamente en todos los ámbitos, con **un tratamiento delicado, de acupuntura, en una escala adecuada**, que construya confianzas y que fomente, fortalezca y produzca resultados visibles tanto para los involucrados como para el resto de la ciudad. En tal sentido, parece poco probable que los objetivos de una comunidad sean homogeneizados e inclusive homologables a otras comunidades. El papel del estado en una propuesta de planificación estratégica de pequeña escala, como la propuesta, es deseable y muy importante, pero no se debe perder la óptica de la autogestión y por lo tanto la autogeneración de objetivos y el construir una visión en común. En tal sentido, su rol subsidiario debería ser de compromiso con los financiamientos de los proyectos, el **incentivo a las comunidades más exitosas** y la provisión de recursos para las asesorías especializadas.



La visión compartida y asumida por una comunidad diferenciada, participativa, con planes, proyectos, compromisos y objetivos de mediano y largo plazo, sería una situación nueva en esos contextos. Pero el efecto positivo sobre la misma comunidad, sobre el entorno y sobre la ciudad, puede ayudar a controlar y mitigar el fenómeno de la ghettización e incluso evitar que este se haga más complejo, por cuanto su complejidad y avance a otros estadios significará para la ciudad del futuro una serie de impactos negativos de consecuencias nefastas en la calidad de vida ciudadana.

JERA

El autor es arquitecto, master y profesor universitario. Ver su nota [Ribera Norte: Concepción llega al río](#), en el número 15 de [café de las ciudades](#).

Ver el artículo [Los nuevos vecinos. Metropolización, exclusión social y segregación urbana](#), de Fernando Barreiro Cavestany.

Ver las estadísticas de vivienda social del [MINVU](#).

Ver los trabajos sobre vivienda social del arquitecto chileno Alfredo Rodríguez en el sitio de [SUR Corporación](#).

De Alfredo Rodríguez, ver también la entrevista [El problema de los "con techo"...](#) en el número 19 de [café de las ciudades](#).

Sobre la ghettización urbana, ver la [entrevista al sociólogo Eduardo De León](#) en Radio El Espectador de Montevideo.

Ver el informe [Reestructuración del mercado metropolitano de trabajo y cambios socio territoriales en el Gran Santiago](#), del equipo de trabajo integrado por Carlos de Mattos, Luis Riffo, Gloria Yañez Warner y Ximena Salas, para el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Sobre vivienda social, ver también la nota [¡Sí a miles de viviendas para Rosario!](#) en este número de [café de las ciudades](#).

Ver la crónica de la demolición de los bloques de vivienda Pruitt-Igoe en Saint Louis, diseñadas por Minoru Yamasaki, en la columna de José Roca en [universes-in-universe.de](#).

Proyectos de las ciudades

¡Sí a miles de viviendas para Rosario!

La conformación de un tejido social sustentable.

Por Marcelo Barrale

N. de la R.: este texto responde a la nota ¿4000 viviendas para Rosario?, publicada en el número 34 de café de las ciudades. Fue publicada originalmente en el diario rosarino La Capital. Si bien es política de café de las ciudades publicar notas inéditas, en este caso la reedición resulta apropiada para enriquecer el debate originado a partir de nuestra serie de notas sobre Rosario.

Es cierto que, a partir de 1955, las políticas públicas en vivienda, salud y educación en nuestro país comenzaron a alejarse de los intereses del pueblo y, a partir de 1976, esta frágil relación atesorada y defendida durante 18 años de resistencia popular (construida sobre el mito de la magnífica obra del '45 al '55) se quebró totalmente después del golpe gorila y genocida. La adolescente democracia argentina no ha podido aún consolidar **una experiencia sensible** (social y culturalmente), inteligente y concertada, en política territorial y desarrollo urbano. Salvo excepciones, como por ejemplo en la región de Rosario la transferencia al municipio y a sus ocupantes precarios o emergentes de tierras ferro-portuarias de origen nacional desafectadas, u obras fundamentales de infraestructura como la represa del arroyo Ludueña, el puente Rosario-Victoria, o la autopista a Córdoba. La fuerte apuesta del actual gobierno central, que alcanza todo el suelo nacional y está remitida a la emergencia habitacional, nos pone frente al **horizonte esperanzador** de 4000 viviendas para Rosario ahora y, según palabras del propio presidente, en la posibilidad de duplicarse el año próximo, o sea otras 8000 unidades. Este no es un debate únicamente para los arquitectos. Construir hábitat urbano es un concepto mucho más amplio y complejo. Construir "tejido social" sustentable es el desafío, y para ello un "tejido de viviendas" con espacio público, equipamiento social, espacio para el culto religioso, transporte, trabajo y actividad comercial, infraestructura, hasta con comisarías, para las demandas más pretenciosas, etc, son sólo el soporte físico necesario pero no suficiente para aquel objetivo, en el cual estamos seguros que el gobierno nacional está empeñado.

Quién va a llevar adelante la ejecución de este presupuesto, es lo menos importante. Seguramente, nadie recuerda quien realizó el proyecto de las **miles y miles de viviendas, escuelas y hospitales** en la modernidad revolucionaria y reluciente del estado de bienestar justicialista. Lo que es absolutamente improbable es que se hayan realizado en grupos de profesionales, individualmente, de a cinco viviendas. Tengamos en cuenta también que la Avenida Grandoli, desde Ayolas hasta Lamadrid, fue ejecutada por pequeños fragmentos y en el tiempo, con distintos conjuntos habitacionales pequeños y medianos, en una cantidad superior a 4000 viviendas, y está a la vista el **catastrófico resultado**. Esta, como aquellas, son intervenciones de gran escala que también requieren de grandeza para su concepción, formulación y ejecución, y que todos soñamos que sean parte de un plan de gobierno progresista duradero y no una operación de prensa preelectoral. A todos nosotros nos enorgullece que, todos los fines de semana, los especializados visiten Rosario para observar la calidad de la obra de arquitectura pública realizada en los últimos 25 años, ya sea por Oriol Bohigas (Parque de España), Alvaro Siza (Distrito Municipal Sur) o Marcelo Perazzo (Jardín de los Niños), como así para admirar también otras **magníficas arquitecturas** privadas "de autor".



También es cierto que un gremio de arquitectos tiene la obligación de solicitar que una inversión de este volumen derrame oportunidad laboral sobre la mayor cantidad de profesionales posible. Es posible organizar inter-institucionalmente las herramientas para que los arquitectos participen del proyecto de las viviendas, en aquellos sectores donde garantizan **diversidad y heterogeneidad** en las soluciones habitativas. No hay duda que, por otro lado, una variable insoslayable es el tiempo disponible para la ejecución del presupuesto; este no es un tema menor dado que el riesgo social es acuciante.

Recuerdo una experiencia personal; siendo delegado del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Santa Fe, en el cargo de Secretario de la FADEA, Federación Argentina de Entidades de Arquitectos. Con mucho dolor e impotencia vivimos en el período 1999/2001, desde ese lugar de lucha gremial-profesional, la adjudicación irreversible de la construcción de 100 escuelas en la Ciudad de Córdoba, en un solo acto, que finalmente realizó una empresa de Buenos Aires a un costo bajo en ese momento, y en un tiempo récord sin otra posibilidad para el Colegio local que negociar para su matrícula la conducción técnica. Nunca pudimos ser recibidos por las autoridades del gobierno nacional para manifestar nuestro rechazo, en particular en el sector de obras públicas (hegemonizado como de costumbre por el lobby de los ingenieros devenidos en propietarios de empresas constructoras). Hoy, en esas escuelas y en sus patios aprenden y juegan felices millares de niños cordobeses, indudablemente al margen de los detalles de la adjudicación de esa obra pública.

El déficit de viviendas en Rosario es, cuanto menos, de 20.000 familias actualmente residentes en villas de emergencia. En la Dirección Provincial de Vivienda, en particular en el área de Emergencia Habitacional, poseen entrenamiento interdisciplinario como para participar de una tarea semejante. Lo mismo en el Servicio Público de la Vivienda de la Municipalidad de Rosario: con la implementación del **Rosario Hábitat** se ha constituido **equipos profesionales de capacidad comprobada**. Las máximas autoridades provinciales habitualmente son asesoradas por expertos de dilatada experiencia, en todas las áreas competentes a este tema.

La UNR, en la **Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño**, tiene institutos especializados como el EPEV (Equipo para el estudio de la vivienda), el CURDIUR (Centro Universitario Rosario de investigaciones urbanas y regionales) o el CEAH (Centro de estudios del ambiente humano) en condiciones sobradas de realizar propuestas de vinculación tecnológica como tareas de extensión, afines a la problemática, tratadas durante muchos años en distintas investigaciones.

También en la Facultad están en desarrollo proyectos de docencia-investigación con casi 10 años de continuidad, como *"Arquitectura de la periferia - Nuevas estrategias proyectuales. 20.000 viviendas para Rosario en una perspectiva interdisciplinaria"*, actualmente dirigido por el autor de esta modesta opinión. Como también otras cátedras de Proyecto Arquitectónico, que habitualmente realizan experiencias en sede académica directamente relacionadas con magnitudes semejantes a las 4000 viviendas, como parte de los trayectos formativos en intervenciones arquitectónicas de escala urbanística, estando en condiciones de ofrecer reflexiones que, seguramente, pueden ser un aporte al debate. La localización ha sido también objeto de discusión en el medio de la cultura arquitectónica de la ciudad. Percibo con alegría que se vea como una opción real al conservador completamiento de la trama urbana la ubicación de conjuntos habitacionales en el poniente, en esa franja de tierra disponible entre lo que podríamos llamar el límite efectivamente consolidado de la ciudad en Cabán 9 y Fisherton, y la represa del Ludueña. Solo allí se podrán proponer barrios con innovadoras y mejores relaciones con la naturaleza, con zona de quintas, con espacio público y con opciones alternativas al trazado, al lote individual o el monoblock tradicional. En el caso de la zona noroeste de nuestro municipio, esta situación debe todavía ser evaluada en su impacto integral: **no se debería decir que no apresuradamente**. Si esta etapa ya se realizó, deberá ser adecuadamente publicitada, para ser apropiada positivamente por el conjunto de la comunidad democrática de la ciudad.



MB

El autor es arquitecto y titular de la Cátedra Barralle del Taller de Proyecto Arquitectónico I, II y III, en la Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño de la UNR.
Dirige la revista [matéricos periféricos](#).

Ver la nota [¿4000 viviendas para Rosario?](#) en el número 34 de [café de las ciudades](#).

Sobre Rosario, ver las notas [La construcción de Rosario I y II](#) en los números 33 y 34 de [café de las ciudades](#).

Sobre vivienda popular, ver la nota [El problema de los "con techo"...](#), entrevista a Alfredo Rodríguez, en el número 19 de [café de las ciudades](#).

Ver la página web del [programa Rosario Hábitat](#).

Nuevo y exclusivo de café de las ciudades

Proyecto Mitsuoda

Una ficción metropolitana contemporánea (por entregas).

De Carmelo Ricot, con Verónica Ruiz

Entrega (17): La investigación aplicada

Más de lo que quisiera. Temas de conversación. La insidiosa duda. Estrategia del celoso. Peligros. La casa del pecado. Suposiciones y conjeturas.

Claudio ignoraba los mecanismos esenciales de su deseo por Yanina, pero en cambio había identificado tres maneras en que ese deseo lo alcanzaba. Las más de las veces era en la tarde, casi al dejar la fábrica o saliendo de ella; una sensación concentrada en su ingle, a la que accedía al mirar a una obrera marcando la tarjeta, o una pareja en la calle, o un cartel publicitario. Tal situación implicaba un incómodo diálogo con Carmen al acostarse los niños; Carmen era cariñosa aun en esa etapa de ausencia de sexo, y necesitaba dialogar en el dormitorio con Claudio hasta bien pasada la medianoche. Claudio deseaba cortar el diálogo sin contrariar a Carmen, y a la vez contener su deseo sexual para aplicarlo al día siguiente con la camarera de Lalo.

Otras veces era en la mañana, al promediar la jornada de trabajo, casi siempre en medio de discusiones con el delegado sindical o con los gerentes, como una promesa de relax en medio de las complicaciones del *management*, en este caso, lo habitual era un pensamiento textual, casi exento de imágenes, una especie de literatura *in nuce* imaginada y desvanecida casi al mismo tiempo. Y en algunos casos, los más complicados pero los más esporádicos, el deseo llegaba un viernes a la tarde, casi al llegar a su casa, con la larga espera del fin de semana y la obligación de disimular ante Carmen y los niños. Un sábado, el primero en que se encontró en esta incomoda situación, decidió visitar la parrilla para ver si trabajaba ese día y solo para encontrar, tal como preveía mientras cruzaba medio conurbano, que la parrilla estaba cerrada. Fue ese también el día en que lamentó comprobar que estaba más comprometido con Yanina de lo que realmente deseaba.

Al lunes siguiente estiró los asuntos de la mañana de modo de llegar a la parrilla cerca del fin del turno de Yanina. Siguieron los procedimientos habituales y al rato estaban entrelazados en la suite Imperial, Claudio espiando en el espejo la extraña figura que formaba el acoplamiento en curso y sus movimientos rítmicos. Yanina se quejó un par de veces de la brusquedad de su abrazo, luego cerró los ojos y comenzó un jadeo progresivo que derivó en grito ahogado al acabar, minutos antes que Claudio. Una vez saciados, ella encendió un cigarrillo y él abrió una cerveza extraída del frigo. Volvieron a entrelazar sus cuerpos, esta vez en castidad, y hablaron pausadamente en la oscuridad de la habitación, en un extraño diálogo atonal donde las preguntas y respuestas se entrelazaban como lo hacían sus cuerpos en el acto del amor. Curiosamente, y a pesar del desorden del discurso (cortado, fragmentario, enredado), una frase contestaba a otra con varios minutos de demora, habiendo previamente atravesado el diálogo otras tonalidades, otros temas, otros sentidos.

Otra tarde, sus conversaciones siguieron un recorrido más lineal, centrado en las anécdotas del pequeño hermano de Yanina. Los ojos de la muchacha se iluminaban mientras enumeraba travesuras y hazañas del niño; Claudio, en tanto, experimentaba una agradable sensación corporal y emocional, producto (pensó después) de la conjunción entre su previa satisfacción genital, la ternura que ema-



naba del relato de su amante y la lascivia (apenas atenuada por el goce reciente) que ocasionaba la contemplación del cuerpo desnudo y el roce con la piel de Yanina.

Apenas dejó a Yanina en la entrada del barrio, sin embargo, el recuerdo de un giro especial en el discurso de la muchacha le produjo una ligera incomodidad, una velada turbación que maduró en su pensamiento durante el trayecto de retorno a la fábrica. Al llegar, mientras su secretaria le informaba de un problema menor en el área de producción, comprendió repentinamente la razón de su molestia, y esta se transformó entonces en duda y confusión, en angustia y furia. Respondió de mal modo a la asistente, a quien luego de un rato pidió veladamente disculpas por su actitud, y decidió ocupar el resto de la tarde en ocupaciones que no involucraran tratos con sus empleados y socios, pero que mantuvieran su conciencia ocupada. La razón de su enojo era triple: había surgido en él una duda que afectaba cualitativamente su relación con Yanina, había entendido que la resolución de esa duda le llevaría un tiempo prolongado, y detestaba profundamente que una aventura erótica iniciada por puro apetito corporal derivara en una alteración presumiblemente duradera de su bienestar emocional.

Lo que Claudio había entrevisto al dejar a Yanina (posiblemente, pensó, porque la deducción era más que obvia y solo el bienestar psico-corporal que implicaba la compañía de su amante le había impedido entenderla desde un principio) era la posibilidad de que el supuesto hermanito fuera en cambio el hijo de la muchacha, el resultado de un noviazgo mal instruido o de una violación barrial, pudorosamente ocultado al mundo exterior para preservar el status de deseabilidad de la muchacha. Estrategia familiar o personal, la posible mentira lo afectaba en su orgullo de género y de edad, implicando un molesto menoscabo de su seguridad intelectual.

Claudio imaginaba formas de averiguar la verdad sobre el asunto, desde la idea (que lo avergonzó) de contratar un investigador privado, hasta el montaje de escenas prefabricadas para inducir u obligar a Yanina a confesar la verdad, sea cual fuera. Planeó ingresar al barrio para buscar informantes a quien eventualmente hubiera pagado por sus reportes, estrategia que desechó por la dificultad que hubiera representado el pasar desapercibido en un contexto tan lejano a su clase y personalidad. Revisó los registros de personal en búsqueda de algún empleado que viviera en el barrio y a quien pudiera sobornar para obtener información, para desistir de la operación apenas obtenido un par de nombres, al imaginar la naturaleza patética y los riesgos de la idea.

Un mediodía, aparentemente olvidado por un rato de su preocupación de amante celoso y herido en el orgullo, una conversación entre los obreros que hacían sobremesa en el comedor de la empresa (conversación, pensó luego, que en otros tiempos hubiera desatendido por completo y a la que en cambio ahora, aunque inconsciente de su actitud, prestaba una meticulosa atención) lo llevó a una nueva pista, desatendida hasta ahora pero perfectamente obvia en el contexto de su relación. Resultó ser que los obreros hablaban de mujeres propias y ajenas, permanentes o efímeras, decentes y prostituidas. Uno de los más simpáticos, que presumía de engañar sin problemas a su crédula esposa, mencionó la existencia de un prostíbulo de cierta fama entre los empleados de la fábrica, que aparentemente todos (unos más, otros menos) habrían visitado en algún momento del año entonces en curso.

Disimulando su interés, Claudio permaneció en los alrededores del grupo para tratar de precisar las referencias al lugar. Al escuchar los detalles fragmentarios que cada uno de los reunidos daba del sitio, Claudio reconstituyó la imagen de la ominosa construcción al lado de la parrilla. Súbitamente actualizó una cadena de ideas que involucraba la parrilla como negocio anexo, complementario o alternativo al del burdel conurbano, Yanina como empleada del burdel trasladada a la parrilla como consecuencia de un cambio de *management* o una dificultad gestonaria que bien podría ser la de un embarazo indeseado, producto de una desatención a las obligaciones reglamentarias de usar condón en los *pases* con los clientes, y la emergencia de un hijo indeseado al que la familia ocultaría en la ficción de un hijo tardío de



la madre de Yanina (señora que, por otro lado, no sobrepasaría en aquel entonces la edad de Carmen, tal como Claudio podía deducir de ciertos detalles de sus charlas de motel).

CR c/VR

Próxima entrega: Entremés - **Solo por excepción (I)** *La drástica decisión*

Carmelo Ricot es suizo y vive en Sudamérica, donde trabaja en la prestación de servicios administrativos a la producción del hábitat. *Dilettante*, y estudioso de la ciudad, interrumpe (más que acompaña) su trabajo cotidiano con reflexiones y ensayos sobre estética, erotismo y política.

Verónicka Ruiz es guionista de cine y vive en Los Angeles. Nació en México, estudió geografía en Amsterdam y psicología en Copenhague.

En entregas anteriores:

Entrega 1: SOJAZO!

Un gobierno acorralado, una medida impopular. Siembran con soja la Plaza de Mayo; Buenos Aires arde. Y a pocas cuadras, un artista del Lejano Oriente deslumbra a críticos y snobs.

Entrega 2: El "Manifiesto"

Desde Siena, un extraño documento propone caminos y utopías para el arte contemporáneo. ¿Marketing, genio, compromiso, palabrerío? ¿La ciudad como arte...?

Entrega 3: Miranda y tres tipos de hombres.

Lectura dispersa en un bar. Los planes eróticos de una muchacha, y su éxito en cumplirlos. Toni Negri, Althusser, Gustavo y Javier.

Entrega 4: La de las largas crenchas

Miranda hace un balance de su vida y sale de compras. Un llamado despierta la ira de una diosa. El narrador es un *voyeur*. Bienvenida al tren.

5: El Depredador

Conferencia a sala llena, salvo dos lugares vacíos. Antecedentes en Moreno. Extraño acuerdo de pago. Un avión a Sao Paulo.

Entrega 6: Strip tease

Ventajas del amor en formación. Encuentro de dos personas que no pueden vivir juntas pero tampoco separadas. Miranda prepara (y ejecuta con maestría) la recepción a Jean Luc.

Entrega 7: Nada más artificial

Extraño diálogo amoroso. Claudio parece envidiar a Jean Luc, pero sí que ama a Carmen. Virtudes de un empresario, razones de una amistad.

8: Empresaria cultural

Carmen: paciencia, contactos y esos ojos tristes. Monologo interior ante un paso a nivel. Paneo por Buenos Aires, 4 AM.



9: La elección del artista

Bullshit, así, sin énfasis. Cómo decir que no sin herir a los consultores.
La ilusión de una experiencia arquitectónica. Ventajas de la diferencia horaria.

10: Simulacro en Milán

La extraña corte de Mitsuoda. Estrategias de simulación. Las afinidades selectivas.
Una oferta y una cena. La Pietà Rondanini. Juegos de seducción.

11: Más que el viento, el amor

Al Tigre, desde el Sudeste. El sello del Depredador.
Jean Luc recuerda la rive gauche, Miranda espera detalles.
La isla y el recreo. Secretos de mujeres. El sentido de la historia.

12: El deseo los lleva

La mirada del Depredador. Amores raros. Grupo de pertenencia. Coincidencias florales.
Influida y perfeccionada. Un mundo de sensaciones. Abusado por el sol.

13: Acuerdan extrañarse

Despojado de sofisticación. Las víboras enroscadas. Adaptación al medio. Discurso de Miranda.
Amanecer. Llamados y visitas. ¿Despedida final? Un verano con Mónica.

Entrega 14: No podrías pagarlo

Refugio para el amor. Viscosas motivaciones. Venustas, firmitas, utilitas.
Una obra esencialmente ambigua. La raíz de su deseo. Brindis en busca del equilibrio.

15: La carta infame

Estudios de gestión, y una angustia prolongada. Demora inexplicable.
La franja entre el deseo y la moral. Lectura en diagonal a la plaza. Sensiblería y procacidad.

16: En la parrilla de Lalo

Paisaje periférico. Estudio de mercado. Sonrisa melancólica, proporciones perfectas.
Un patrón apenas cortés. Elogio del elegante. Suite Imperial. Desnudez y democracia.

Mensajes al café

Los lectores enviaron los siguientes mensajes a cartas@cafedelasciudades.com.ar

Entre el 14 y el 16 de septiembre voy a participar en Barcelona de un Seminario de todas las organizaciones internacionales que estamos impulsando que las Naciones Unidas adopten la **Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad**. Aquí les envío la última versión, para ser difundida en **café de las ciudades**; seguramente, en el encuentro de Barcelona haremos algunas modificaciones pero de todos modos, como este es un proceso largo, se puede publicar así y pedir adhesiones a personas, organizaciones, municipios, centros académicos y profesionales que quieran apoyar esta iniciativa. Quienes quieran apoyarla pueden escribir a mi dirección electrónica, sebastian@cohre.org

Sebastian Tedeschi, Centre on Housing Rights and Eviction (COHRE), Porto Alegre

*N. de la R.: Los lectores pueden **acceder al texto propuesto para la Carta** y expresar su opinión sobre el mismo a Sebastián.*

----- : -----

Aprovecho la ocasión para felicitarles por su publicación, que cuenta con unos artículos verdaderamente interesantes y muy útiles para cualquiera de las personas que queremos dedicarnos, de una u otra manera, a hacer mucho más “civilizadas” nuestras ciudades. Gracias,

Gonzalo Martínez (estudiante de Ingeniería Civil), A Coruña

----- : -----

Muchísimas gracias por comentar nuestro libro **Rosario, Arquitectura e Identidad** en **café de las ciudades**. Leyendo vuestro preciso comentario sobre el mismo, celebro haber formado parte del emprendimiento, que comenzó tímidamente y poco a poco se transformó en algo realmente grande. Por eso es muy valiosa, para mí, vuestra actitud de rescatarlo y destacarlo.

Claudio Robles, Buenos Aires

----- : -----

¡Me alegró conocerlos y percibir que son unos cronopios, luchando también por nuestra pobre y abandonada arquitectura! Estando en Buenos Aires, finalmente me armé de valor, me subí al 152 y me fui hasta Vicente López a ver **el IMRVL de Claudio Vekstein**. De verdad valía la pena. Les envío la tapa de mi último libro.

Bob Segre, Río de Janeiro

----- : -----

Agradecemos los mensajes y el aliento de Hernán Bisman, Ricardo Greene, Mariela Iglesias, Lito Merlo, Ernesto Pino, Víctor Pombinho, Matilde Sánchez, Graciela Speranza, Marta Zatonyi y a todos los suscriptos en el mes de agosto.

Con especial agradecimiento a Ana María Alvarez Rojas

Café corto

Master en Gestión de la Ciudad en el siglo XXI: **café de las ciudades** ha establecido con la Universitat Oberta de Catalunya (UOC), "la universidad virtual", una relación estratégica destinada a la difusión y desarrollo del **Master en Gestión de la Ciudad en el siglo XXI**. El desafío implícito en esta colaboración con la UOC es el que nos motiva desde el inicio de nuestro **café**: replicar en el espacio virtual la complejidad y la riqueza del territorio y la ciudad contemporáneos, confrontar miradas sobre la ciudad, contribuir a la generación de buenas políticas urbanas y a la formación de sus planificadores y gestores. Para mayor información dirigirse a cartas@cafedelasciudades.com.ar.

Encuentros Internacionales de Pensamiento Urbano, en Buenos Aires:

La ciudad, escenario privilegiado del delicado juego de acercamientos y distancias que implica todo intento de conciliar la vida individual y la vida colectiva, ha sido desde siempre una fuente de pensamiento crítico y un disparador activo de la imaginación artística. Gran máquina simbólica (doble espacial de las relaciones del individuo con el otro y con el poder), la ciudad ha alimentado la interpretación del presente y alentado la imaginación utópica o sombría del futuro en las ciencias sociales, la arquitectura, el urbanismo y las artes.

Con esa convicción, **los Encuentros Internacionales de Pensamiento Urbano - Ciudad Abierta BA** quieren abrir al público de la ciudad de Buenos Aires, año a año, el debate sobre la problemática urbana, actualizándolo no solo con la producción intelectual de pensadores y especialistas, sino también con las realizaciones concretas del arte contemporáneo. Los Encuentros quieren también renovar el diálogo entre intelectuales argentinos y extranjeros, cuya producción crítica o estética se haya orientado al pensamiento urbano o su representación artística, abriendo el debate a la confrontación de experiencias diversas en Latinoamérica y en el mundo. Desde disciplinas y áreas diversas, el Encuentro alentará la reflexión crítica sobre el tema elegido mediante el análisis de:

- nuevas configuraciones e imaginarios urbanos en el arte
- hechos sociales/ políticos significativos en las transformaciones de la ciudad y la convivencia urbana.
- intervenciones arquitectónicas / urbanísticas significativas en las transformaciones del paisaje y la vida urbana.

Serán en el Teatro General San Martín, los días 5 y 6 de septiembre. Organiza la Vicejefatura de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Dirige el proyecto Graciela Speranza, coordina Matilde Sánchez. Participan, a través de videoconferencias, Jordi Borja y Paul Virilio, y personalmente Juan Villoro (México), Mario Bellatin (México), Alan Pauls, Rafael Iglesia, Zaida Muxí, Saskia Sassen (Estados Unidos), Maristella Svampa, Michel Maffesoli (Francia). Dialogan con los participantes Matilde Sánchez, Marcelo Corti, M7red, Alejandro Grimson, Eduardo Stupía, Graciela Speranza y Alberto Silva. Habrá instalaciones audiovisuales y sonoras.

Viaje a Cuba con Roberto Segre: En ocasión de celebrarse en La Habana el XXII Encuentro Latinoamericano de Estudiantes de Arquitectura (ELEA), del 2 al 8 de octubre, el profesor Roberto Segre (ver su **entrevista a Mario Coyula** en los números 32 y 33 de **café de las ciudades**) está organizando un recorrido por la isla para conocer la arquitectura cubana del siglo XX, del 8 al 18 de octubre. El viaje tiene el incentivo de conocer las principales obras realizadas durante la República en la



primera mitad del siglo pasado (de la Academia al Movimiento Moderno); y aquellas representativas del proceso revolucionario (1959-2000), en sus diversas vertientes: tanto los edificios simbólicos (por ejemplo, las Escuelas Nacionales de Arte de La Habana); los conjuntos habitacionales, escolares y los pueblos agrícolas, así como las obras de restauración de la herencia colonial. Durante diez días el profesor Segre acompañará a los participantes en las visitas a las obras y monumentos situados en La Habana, Santiago de Cuba y Holguín; habiéndose establecido una organización apretada de actividades diarias, en las que se incluye el transporte y el alojamiento en las ciudades mencionadas. Los interesados en participar en este viaje, pueden solicitar informaciones detalladas a: Tatiana de Freitas Marcondes, de **Sanchat Tour** (San Pablo), tatiana@sanchattour.com.br, sanchattour@sanchattour.com.br, (55)11-3259.6466, José Alfonso Pardo, Universitur, La Habana: pardo@universitur.cujae.edu.cu; también puede solicitarse información a cartas@cafedelasciudades.com.ar

Gestión Urbana Innovadora, en Córdoba: Dos conferencias en Córdoba, Argentina, en el marco de la cooperación internacional con Barcelona. Hoy lunes 5 de septiembre, *La Recuperación del Frente marítimo de Barcelona, Del Port Vell al Forum 2004*, de 18 a 20 horas en el Patio Olmos. El miércoles 7 de septiembre, Los proyectos del Forum 2004, de 19 a 21 horas en el Aula Magna de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba. Estarán a cargo de Ricard Fayos Molet, Director Técnico de Urbanismo en la Gerencia de Urbanismo del Ajuntament de Barcelona, y de Enrique Lambies Ortin, Director de Coordinación y Recursos del Sector de Urbanismo. Para mayor información comunicarse al **Plan Estratégico de la Ciudad de Córdoba**, 0351-428-5600 int. 1060/69, pecba@cordoba.gov.ar

Tierra del Fuego: La Facultad de Arquitectura, Diseño y Estudios Urbanos de la Pontificia Universidad Católica de Chile presenta la Investigación FONDECYT “**Las formas de ocupación del territorio en Tierra del Fuego**”, por su Profesor Titular Doctor Arquitecto Eugenio Garcés Feliú, junto a Mateo Martinic, Carmen Schlotfeldt y Marcelo Cooper. Será el 8 de septiembre en la Sala La Capilla, El Comendador 1916, Providencia, Santiago.

Buenos Aires y el río: La Unidad de Seguimiento del Programa Buenos Aires y el Río invita a participar el próximo 7 de Septiembre de su VIII Reunión Ampliada “La ampliación del Aeroparque, Buenos Aires, Paisaje Cultural y el Programa Buenos Aires y el Río”. Asistirán organizaciones sociales, vecinales, no gubernamentales y redes, grupos de investigación y universidades, interesados y relacionados con la ribera del Río de la Plata, así como funcionarios, técnicos y consultores del Área de la Ribera y de otras áreas del GCBA. Informes: us_pbar@yahoo.com.ar

Cursos del Lincoln Institute sobre suelo urbano: El Lincoln Institute of Land Policy realiza diversas actividades de educación en América Latina, incluyendo cursos a distancia. A partir de este mes se anuncian los siguientes cursos en esta última modalidad: **Mercados de Suelo Urbano en Ciudades Latinoamericanas** y **Financiamiento de las ciudades latinoamericanas con suelo urbano**. El plazo para postular a ambos cursos se cierra el 12 de Septiembre.

Curso de restauración en Asunción: Dione Sabbatini, lectora y amiga de **café de las ciudades**, nos informa del Curso sobre asistencia técnica para el restauro y la recuperación de edificios de valor histórico – artístico del Paraguay, a realizarse en la Iglesia de la Trinidad, Asunción, del 12 al 30 de septiembre. Más información: arqdione@casadesantacruz.gov.ar



Exposición solidaria en Bogotá: Desde el 13 de septiembre se realizará en el Centro Cultural Santa Teresita la exposición del taller de pintura de personas portadoras de HIV (*Una legión de ángeles clandestinos*). Más información en la página de [Margarita Ariza](#), lectora y amiga de **café de las ciudades**, quien nos envía esta información.

Ecología de Paisajes y Medio Ambiente: Con motivo de cumplirse diez años de actividades académicas del Grupo de Ecología de Paisajes y Medio Ambiente (**GEPAMA**), dirigido por el Dr. Jorge Morello, será desarrollado en la FADU – UBA un ciclo de conferencias que abordarán las líneas principales de investigación. El 16 de septiembre, Mariana Silva disertará sobre los “Fundamentos de la conservación de servicios ecológicos en ecosistemas construidos” y Nora E. Mendoza sobre “Aplicación de índices de paisaje para el estudio de los espacios verdes en el área periurbana de Rosario mediante imágenes satelitales”. Y el 21 de octubre, Andrea Rodríguez sobre “Reservas naturales urbanas” y Walter Pengue sobre “Indicadores económicos, ecológicos y sociales de la deuda ecológica en la Pampa Argentina: ¿hasta donde llega la sustentabilidad regional?”. Para mayor información: GEPAMA-FADU-UBA. 4789-6328/6367, info@gepama.com.ar

La ciudad de los celulares: [Arch'it](#) informa sobre el primer Concurso Internacional de Diseño Arquitectónico DoCoMo. Se trata de una competición abierta que tiene como tema la “Keitai City”: la ciudad de los teléfonos celulares. Constituye una invitación a explorar los cambios en el contexto urbano que vendrán con la cada vez más amplia difusión de los “keitai”, como se llama en Japón a los celulares. Según los organizadores, el celular transformará las connotaciones arquitectónicas y espaciales de la ciudad, y el concurso intenta explorar que tipo de condiciones, formas y contextos presentará la urbanización resultante. Se incita a los participantes a presentar visiones desprejuiciadas e innovadoras de nuevos proyectos espaciales que incluyan las condiciones impuestas por el cambio tecnológico. Se entrega el 26 de septiembre, y el primer premio es de 2 millones de yenes. Más información, en el sitio de la revista [The Japan Architect](#), que organiza el concurso.

Seminario sobre presupuesto participativo y planificación participativa: Cada año el área temática Planificación Participativa y Gestión Asociada de la **FLACSO** ofrece un Seminario donde se abordan aquellos temas que siendo de importancia para las políticas socio urbanas y teniendo una relevancia coyuntural superlativa, carecen de suficiente debate y de la masa crítica apropiada para mejorar su comprensión y colaborar con su direccionamiento. Este seminario se proponen como espacio de dilucidación de cuestiones teórico-prácticas del problema analizado y contribuir a una praxis transformadora de la situación. Está dirigido a quienes estén estudiando y/o promoviendo prácticas cogestivas entre Estado y Sociedad en los principales temas de la gestión de la ciudad y en particular a la elaboración participativa del presupuesto municipal: funcionarios públicos, decisores políticos, legisladores, agentes comunitarios, integrantes de movimientos y organizaciones sociales, investigadores, profesionales, académicos, y otros interesados en la gestión participativa. Este año el seminario será un módulo extenso -con espacios teóricos y de debate-, de modalidad virtual, en el curso Gestión Socio Urbana y Participación Ciudadana en Políticas Públicas" El módulo se puede cursar en forma unitaria, independiente al curso. Se otorgará certificación. Será dirigido por y se desarrollará en el período Septiembre- Octubre 2005. Conferencistas: Luciano Fedozzi, [Héctor A .Poggiese](#) e invitados responsables de otras experiencias en diferentes ciudades del país. Informes e Inscripción: **FLACSO**, Ayacucho 551, Buenos Aires, 5238-9300, ppypp@flacso.org.ar. Información académica: [Lic.María Elena Redín](#). Secretaria: Adriana Benzaquen. Horario de atención: martes y jueves de 13.00 a 18.00 horas.



Futuros urbanos, continuidad y discontinuidad, en Roma: Archphoto informa que del 2 al 5 de octubre se realizará en el Palacio de los Congresos de Roma el Congreso Mundial de la *International Federation for Housing and Planning*. El encuentro abordará las actuales temáticas urbanas de *governance* y planificación, para profesionales, estudiosos, administradores y emprendedores. En ocasión de la promoción internacional del Nuevo Plan Regulador y de las grandes transformaciones en curso en el área metropolitana de Roma, el Congreso propone cuatro jornadas sobre el tema Futuros urbanos: continuidad y discontinuidad. Se presentarán 20 relatores de los 5 continentes, entre ellos Vittorio Gregotti, Richard Bender, Jan Gehl, William Mitchell, Zheng Shiling. Habrá también workshops, un concurso para estudiantes, mesas redondas, visitas de estudio y culturales. Más información, en la página web de la IFHP y escribiendo a ifhp.iscrizioni@gruppotriumph.it

Master en Gestión de la Ciudad (presencial): Se realizará en la *Fundació UPC* de la Universidad Politècnica de Catalunya, Barcelona, con la Dirección académica de Jordi Borja y Manuel Herce y la Coordinación académica de Albert Arias y Mirela Fiori, del 3 de octubre de 2005 al 26 de marzo de 2006. El master se dirige a los profesionales que quieran profundizar, reciclar o actualizar sus conocimientos sobre la ciudad del siglo XXI y sus mecanismos de gestión. El carácter transversal del master abre las puertas a todas las disciplinas vinculadas con la temática urbana: urbanismo, arquitectura, derecho, economía, ingeniería, geografía, ciencias sociales, políticas, ambientales y humanas, comunicación, gestión pública o dirección, etc. El master y los posgrados que lo integran se dirigen a vocaciones tanto políticas como profesionales; orientadas tanto al sector público como a empresas privadas de consultoría o de gestión de servicios; a militantes políticos o sociales (ONG, sindicatos, asociaciones, etc.) a investigadores y a docentes. Sus objetivos son conocer la realidad compleja de las regiones urbanas actuales así como los procesos, dinámicas y problemáticas que la configuran, de la dimensión global a la local; conocer los mecanismos de organización política, de gestión de los servicios, de participación ciudadana y de elaboración de planes, proyectos y programas que permiten mejorar la realidad urbana y su aplicación práctica, mediante la exposición de políticas y proyectos de ciudades europeas y latinoamericanas; adquirir una visión integral de la ciudad contemporánea a través del carácter transversal y multidisciplinario de la formación. Se prestará una atención especial a la explicación y al debate sobre experiencias urbanas concretas. Informes: (34) 93 4011852, info.general@fundacio.upc.edu

Jornadas mundiales Desalojos Cero: A partir del 3 de Octubre, la *International Alliance of Inhabitants* organiza las Jornadas mundiales Desalojos Cero por el derecho a una vivienda digna y segura. Según los organizadores, "el 15% de la población mundial está bajo desalojo a causa de las inversiones extranjeras en los países endeudados, las privatizaciones del sector y la liberalización del mercado inmobiliario, por limpiezas étnicas, ocupaciones y guerras, especulaciones humanas sobre los desastres naturales. Y mientras que el objetivo número 11 de las Metas del Milenio DG de las Naciones Unidas establece que tienen que ser mejoradas las condiciones de las viviendas de 100 millones de personas para 2020, siendo realistas prevemos que, en cambio, habrá 700 millones de chabolistas más. Debido al peso de la globalización neoliberal sobre las ciudades y la debilidad del sistema de las Naciones Unidas, también este objetivo mínimo amenaza con ser veleidoso. Por tanto, proponemos a todas las asociaciones de habitantes, inquilinos, sin hogar, cooperativas, comités, centros sociales y movimientos sociales urbanos de todo el mundo organizar los Días Mundiales Desalojos Cero y del derecho a la vivienda digna durante todo el mes de octubre. Sucesivamente, junto a las organizaciones participantes, constituiremos un Sistema de Alerta Solidaria contra las violaciones del derecho a la vivienda a nivel regional y global".



Metodologías de Investigación: Daniela Szajinberg (Coordinadora UPUR-SI/FADU-UBA, ver su nota *La transformación de Palermo Nuevo...* en este número de **café de las ciudades**) nos informa e invita a participar del Seminario "Metodologías de Investigación en Urbanismo y Planificación Urbana y Regional" a realizarse los martes 4, 11, 18 y 25 de octubre de 2005, en el horario de 18:30 a 21:30 horas en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA, Ciudad Universitaria, Pabellón III. El Seminario estará a cargo de docentes e investigadores especialistas en la materia, en el marco del área de investigaciones de la FADU/UBA, y está dirigido a alumnos, graduados y docentes el marco del Programa de Formación en Investigación. También está abierto a alumnos, docente y graduados de otras disciplinas afines a la temática y a demás miembros de la comunidad que desempeñen actividades en instituciones públicas o privadas u ONG's, vinculadas a la temática. El Seminario es gratuito y se entregará certificado de participación a quienes cumplan con los requisitos especificados en el Programa. Informes: o personalmente en la Secretaría de Investigaciones de la FADU-UBA (4º piso, Pabellón III de Ciudad Universitaria) en el horario de 10 a 19 horas.

Un hábitat social en la Patagonia: Los días 11 y 12 de Agosto, en la Ciudad de Comodoro Rivadavia, Chubut, Argentina; la Federación de Cooperativas de la Patagonia, la Coordinadora de Trabajadores Desocupados, el Concejo Deliberante y la Unidad Ejecutora Municipal de Ordenamiento Territorial y el Hábitat organizaron la Jornada-Taller *Construyendo un hábitat social en la Patagonia, Evaluación y debate hacia una solución integral del Problema Habitacional*. Los temas desarrollados fueron la integración social y urbana, el desarrollo con integración social de los sectores pobres y marginados en la ciudad de Comodoro Rivadavia, democratizar la gestión facilitando la participación de los diferentes actores de la comunidad, y capacidad de innovación en las organizaciones para la respuesta de los problemas. Asimismo, se buscó a través de los trabajos expuestos incorporar nuevas formas de organización para reducir el déficit habitacional en nuestro país, la Relación de las Organizaciones Sociales y el Estado en los procesos de gestión de la vivienda, como también el Derecho a la Vivienda como un derecho fundamental del ser humano y las bases solidarias y cooperativas; la articulación público-privado-ONGs-Organismos Internacionales, y promover la ejecución de programas ágiles donde las familias encuentren una respuesta, en corto tiempo, a la vivienda digna. Participaron de la jornada taller organizaciones no gubernamentales y representantes de gobiernos de distintas provincias y municipios del país. Más información: [Asociación El Ceibo](#).

Jornadas Vivienda y Ciudad: Los Distritos I, II y III del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires organizan las Jornadas Vivienda y Ciudad - Políticas, teorías, investigación y realizaciones. Será los días 6 y 7 de octubre en la sede de la Federación Argentina de Municipios (FAM). Según los organizadores, los objetivos de estas Jornadas son crear un ámbito de reflexión, intercambio de ideas, debate y propuestas a partir del abordaje de diferentes temas vinculados con la compleja relación Vivienda y Ciudad; contribuir, con enfoques disciplinarios y multidisciplinarios, a los procesos de integración socio-espacial urbana, búsqueda de eficiencia en la provisión de infraestructuras, equipamientos y servicios, valorización del ambiente construido y mejoramiento de la calidad en la producción social de viviendas; promover, en el seno de los diferentes institutos profesionales colegiados, procesos de gestión interinstitucionales y de formulación de programas de asistencia técnica, capacitación, construcción e intercambio de información y experiencias, cuyos resultados aporten a la solución de conflictos y debilidades en la relación Vivienda y Ciudad. Más información, en los sitios del [CAPBA I, II y III](#).

Acerca de café de las ciudades

café de las ciudades es un lugar en la red para el encuentro de conocimientos, reflexiones y miradas sobre la ciudad. No es propiedad de ningún grupo, disciplina o profesión: cualquiera que tenga algo que decir puede sentarse a sus mesas, y hablar con los parroquianos. Amor por la ciudad (la propia, alguna en particular, o todas, según el gusto de cada uno), y tolerancia con las opiniones ajenas, son la única condición para entrar. Hay quien desconfía de las charlas de café: trataremos de demostrarle su error. Nuestro café está en cualquier lugar donde alguien lo quiera disfrutar, pero algunos datos ayudarán a encontrarlo. Estamos en una esquina, porque nos gustan los encuentros, y porque desde allí se mira mejor en todas las direcciones. Tenemos ventanas muy amplias para ver la vida en las calles, y no nos asustan sus conflictos. Es fácil llegar caminando a nuestro café, y por eso viene gente del centro y de todos los barrios (sí alguien prefiere un ambiente exclusivo, que se busque otro lugar). No faltaran datos sobre cafés amigos, porque nos gusta andar de bar en bar: ¿cómo pedirle a los parroquianos que se queden toda la noche en el nuestro? Esa es la única cadena a la que pertenece el café de las ciudades: la de todos los cafés únicos e irrepetibles, en cualquier esquina de cualquier ciudad.

Marca en trámite

Editor y Director: **Marcelo Corti**

Diseño: **Laura I. Corti**

Corresponsal en Buenos Aires: **Mario L. Tercco**

Las notas firmadas no expresan necesariamente la opinión del editor.

Al incluir un mecanismo de remoción, este material no puede considerarse spam.

Material protegido por la legislación autoral. Para su reproducción, consultar con el editor o con el autor en cada caso.

Copyright © 2002 - 2003 - 2004 - 2005 **café de las ciudades** para todo el material producido para esta edición.