



***UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES***  
***Facultad de Ciencias Sociales***  
***Carrera de Trabajo Social***

**San Miguel: ¿Crecimiento planificado o  
desenfrenado?**

*Materia: SEMINARIO DE PROBLEMÁTICAS SOCIO AMBIENTAL*

*Cátedra: Elías Jorge*

*Estudiante: Melgarejo Cinthia*

*Cursada: Primer cuatrimestre de 2011*

- **Tema**

*La construcción desenfrenada de edificios de más de 20 pisos en la ciudad de San Miguel, lleva a preguntarnos: si el crecimiento inmobiliario va acompañado con el crecimiento y*

desarrollo de obras públicas, servicios, es decir, si el planeamiento urbano de la ciudad de San Miguel acompaña el crecimiento inmobiliario; ya que se aprobaron más de 100 edificios para el año 2010/2011. Lo cual pareciera una locura para el San Miguel que conocemos.

- *Fundamentación*

San Miguel tiene un amplio centro urbano donde se pueden observar grandes modificaciones en sus dos principales arterias, de 1970 a 2005: se ha construido una gran cantidad de edificios de por encima de los 10 a 15 pisos; hoy en día el más alto exhibe sus 30 pisos y 90 m de altura.

De 1970 a 2000 había sido un anterior edificio de viviendas ubicado en el perímetro cercano a la estación San Miguel, precisamente enfrente de la antigua estación "General Sarmiento", con 20 pisos y 67 m de altura.

Lamentablemente la ciudad de San Miguel está sufriendo los avatares de una construcción desenfadada, donde se está cambiando la fisonomía de una ciudad que tuvo al árbol como uno de sus íconos ambientales resonantes. Si bien la construcción ordenada forma parte de una correcta y justa planificación en el desarrollo regional, lo que hoy está sucediendo en la ciudad es inconcebible, dado que se ha hecho en forma inconsulta (con el agravio de tener una universidad, la UNGS, que hace del estudio de la temática de la planificación urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires y sus fenómenos asociados, su razón primigenia), sin previsión ni planificación alguna, respondiendo exclusivamente a un interés especulativo.

Más allá de el cambio y el crecimiento de la ciudad que es positivo, porque estamos hablando de crecimiento no? En la ciudad de San Miguel se sufren diferentes problemas, uno de ellos es el colapso de los servicios públicos en la ciudad de San Miguel y la localidad de Muñiz por la construcción de torres en zonas no previstas para ese fin cuando se concibieron los servicios públicos, hoy inadecuadamente adaptados. Problemas como el colapso de la red cloacal, los cortes (que durante el presente verano fueron muy frecuentes) y la disminución en la tensión eléctrica, y la poca presión de las redes de agua corriente y gas natural, todo esto debido a la construcción indiscriminada de edificios que superan en la actualidad los 30 pisos de altura.

Como temas a colación de crecimiento de la ciudad San Miguel, parece de interés agregar temas como, accesibilidad de la renta, Servicios públicos, código de planeamiento urbano, entre otros; los cuales se desarrollaran en el presente trabajo.

- *Preguntas iniciales*

- ¿Cuenta la ciudad de San Miguel con un planeamiento urbano debidamente aprobado?
- Los servicios ¿están realmente preparados para dar respuestas a este incremento

habitacional?

- Frente al crecimiento inmobiliario ¿cuál es la posibilidad de acceder a una vivienda?
- ¿ Cuántos más serán los edificios aprobados?
- ¿Cual es el límite en la construcción de estas torres?
- 

- *Objetivo general*

- Conocer y analizar el planeamiento urbano actual de la ciudad de San Miguel.

- *Objetivos específicos*

- Identificar el correcto o incorrecto funcionamiento de los servicios en la ciudad de San Miguel.
- Investigar en la Municipalidad de San Miguel Cantidad de Edificios aprobados para el período 2010 – 2012 y el límite de construcción.
- Investigar la existencia de créditos mobiliarios para acceder a la vivienda y la accesibilidad para las personas.

- *Breve Historia y características de la Ciudad de San Miguel*

La localidad tiene asentamiento poblacional desde finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX. Con una importante base de pobladores franceses y alemanes, como también españoles, fue fundada el 18 de mayo de 1864 como San José del Pilar por el ingeniero agrimensor de origen francés Adolfo Sourdeaux, aunque poco tiempo después al separarse el pueblo del partido de Pilar pasó a llamarse San Miguel.

El 13 de mayo de 1870 San Miguel obtuvo sus dos primeras escuelas primarias. Ese mismo año comenzaron los trabajos de montaje de rieles para la construcción del Ferrocarril Buenos Aires al Pacífico (actual FCGSM) -cuyo trazado atravesaría el centro estratégico de la ciudad-. De esta manera el pueblo tuvo un acelerado crecimiento.

La antigüedad de la fundación puede ser comprobada en las calles del radio céntrico de la ciudad cabecera de San Miguel, conservándose todavía algunas construcciones centenarias.



San Miguel es una localidad de la zona norte del Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires, Argentina, y es la cabecera del partido de San Miguel.

Es una de las más importantes ciudades de la Provincia de Buenos Aires, con una población de aproximadamente 1.000.000 de habitantes. Se encuentra ubicada a 34 km al noroeste de la Capital Federal.

Sus principales vías de acceso son la Ruta Nacional N° 8, la Ruta 202 y la Av. Gaspar Campos. Por ferrocarril se puede llegar por las líneas San Martín, estación San Miguel y por la línea Lacroze, estación General Lemos. Además se encuentra la estación Gral. Sarmiento de la línea Urquiza.

La ciudad de San Miguel concentraba el 62% del total de **la población** del partido, con 157.532 habitantes (INDEC, 2001) repartidos en 17 km<sup>2</sup> con una densidad de 9.266,58 hab/km<sup>2</sup>. Actualmente según estimaciones, se cree que unos 250.000 habitantes viven en la ciudad con una densidad de 14.705 hab/km<sup>2</sup>, un crecimiento casi del 70%. San Miguel es la 23<sup>a</sup> ciudad en población a nivel nacional, 8<sup>a</sup> a nivel provincial y 5<sup>a</sup> del Gran Buenos Aires.

- Marco teórico

En el armado del marco teórico para el presente trabajo, consideré importante incluir las siguientes categorías analíticas a modo de darle un encuadre teórico al problema planteado. Los temas a abordar son:

Ciudad – código planeamiento urbano - Servicios públicos - Renta de la Tierra - Accesibilidad a la vivienda.

■

---

## ***Ciudad***

---

A través de nuestra historia, los conceptos de Ciudad y Urbanismo fueron cambiando; en palabras de Juan Duprat (1) , la ciudad sería aquel espacio receptor y propiciador del desarrollo de actividades humanas, teniendo también una gran influencia sobre la vida de los grupos. Un panorama evolutivo, nos muestra la gran gama de formas y funciones que se encuentran desde las ciudades mesopotámicas hasta la ciudad industrial, y nos obliga a recorrer un camino de una doble influencia. Un movimiento dialéctico entre el hombre y el medio, que torna aún más problemática la búsqueda de una definición de ciudad, como imprecisos los intentos que por definirla se hicieron.

El enfoque sociológico deja de lado, al explicar el fenómeno urbano, los productos más importantes que resultan de la heterogeneidad social, las interrelaciones y la innovación tecnológica, que son justamente los rasgos más obvios de las ciudades; las calles, los edificios, las casas y el espacio público, entre tantos otros. Estos elementos son tomados por la Escuela Ecológica de Chicago (2) y colocados en una nueva síntesis entre población y medio. Los ecólogos, le otorgaron un significado nuevo al espacio, e intentaron descubrir relaciones y pautas -entre los sectores diferenciales de la ciudad-, y establecer leyes que dieran cuenta de la ciudad como un todo. La crítica de Mumford (3) parece adecuada, al afirmar el excesivo localismo (4) de los sociólogos norteamericanos, la utilización imprudente de estadísticas, y la falta de un verdadero conocimiento comparativo e histórico de las ciudades. Lo que destaca el autor, es la incapacidad de estos Sociólogos “... para formular preguntas interesantes sobre los atributos específicamente humanos y culturales de las ciudades”.

Quizás una de las definiciones más completas sea la de L. Mumford, para quien la ciudad es una colección relacionada de grupos primarios (tales como la familia y el vecindario) y de asociaciones que persiguen propósitos determinados. Los primeros existen en todas las comunidades, mientras que los segundos son especialmente característicos de la vida de la ciudad. Esos diversos grupos se mantienen a sí mismos mediante organizaciones económicas que tienen un carácter más o menos corporativo o que están reguladas públicamente; y todos ellos se albergan en estructuras permanentes dentro de una zona relativamente limitada. Para dicho autor, los medios físicos esenciales en la existencia de la ciudad son la sede estable, el albergue duradero, las facilidades permanentes para reunirse, hacer intercambios y depositar artículos y productos; y el medio esencial es la división social del trabajo (v. TRABAJO HUMANO III), que no sólo intensifica la vida económica, sino también los procesos culturales. En resumen, podemos decir que la ciudad es «un plexo geográfico, una organización económica, un proceso institucional, un teatro de acción

social y un símbolo estático de unidad colectiva» (L. Mumford, La cultura de las ciudades, Buenos Aires 1945, cit. por D. D. Vidart, o. c. en bibl., 361 ss.).

La visión de Mumford, se basa fundamentalmente en una concepción evolutiva de la ciudad europea, que a su vez se relacionaría “...con períodos de la técnica y el pensamiento para formar una secuencia histórica”. El énfasis en la historia como proceso, lo lleva a oponerse tajantemente a los enfoques funcionalistas de la Sociología Norteamericana. Entender la ciudad o lo urbano a partir del concepto de “cultura urbana”, estrechamente relacionado con el proceso de industrialización y sus consecuencias sobre los habitantes de las ciudades, no permite el abordaje de todas aquellas concentraciones humanas que escapen de alguna manera, a los efectos de la industrialización. Por lo tanto, el modelo resulta insuficiente a la hora de analizar otras realidades sociales del tipo “no industrial”. Generalizar una definición de ciudad, quita rigor teórico al análisis de casos que no puedan colocarse en moldes preestablecidos. La gran variabilidad, morfológica, funcional y de contenido- que presenta el panorama de “las ciudades”, ya sea en su desarrollo histórico o en términos contemporáneos, nos obliga a contemplarlas como fenómenos complejos y en permanente transformación. Es -desde nuestro punto de vista- esta misma transformación, la que permite que el objeto ciudad, sea abordado y definido desde una variedad de ópticas y a través de innumerables accesos. Uno de estos, y que representa una perspectiva interesante, es el desarrollado por Hugo Gaggiotti en lo que podríamos denominar un enfoque semiótico.

Creemos -continuando en esta dirección- que lo que conforma una ciudad, son los elementos que tomamos para construir un discurso -científico o de sentido común- acerca de la misma. Lo que configura una ciudad, no son solo calles y edificios; la existencia de grupos e individuos completa el escenario de la vida urbana, y el texto ciudadano completa su sintaxis otorgándole un significado. El planteo del autor, es la búsqueda de los discursos urbanos acerca de la ciudad. Gaggiotti, le confiere un alto grado de importancia a lo que él denomina formas discursivas elementales, porque, en sus palabras, “...significan una mejor definición y comprensión de la construcción de la entidad y de la identidad a partir de la conformación del discurso sobre la ciudad, aunque, como parte complementaria (...) debe estudiarse el discurso del grupo dominante del ámbito decisorio, con el fin de confrontarlo con aquellos que dominan el espacio del discurso urbano y ver su grado de contribución a la percepción colectiva.”

- 
1. El surgimiento de la Ecología Humana de la mano de Robert Park y Ernest Burgess, tomó para el análisis de los problemas espaciales, todo lo que la Sociología produjo durante el siglo XIX, los conocimientos de la Sociología Urbana, y por último, los aportes de la Geografía Humana. Su centralismo en la ciudad de Chicago y en los problemas de metropolización, fueron los disparadores de críticas de amplio espectro. Algunas de ellas se referían a su excesivo darwinismo, y al reduccionismo cuantitativo de sus planteos. Baigorri, Artemio.: “Del Urbanismo Multidisciplinario a la Urbanística Transdisciplinaria. Una perspectiva sociológica.” Publicado en Ciudad y Territorio/Estudios Territoriales, nº 4, 1995, pp. 315-328.
  2. Mumford, Lewis, op. cit., pág., 627.
  3. N. del A: Se refiere específicamente a los estudios centrados pura y exclusivamente en la ciudad norteamericana contemporánea y en la forma metropolitana, también contemporánea.

---

## ■ *Código planeamiento urbano*

---

El **planeamiento urbanístico** o **planificación urbana** es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación. Comprende un conjunto de prácticas de carácter esencialmente proyectivo con las que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial, que generalmente se refiere a un municipio, a un área urbana o a una zona de escala de barrio.

La planificación urbana está relacionada con la arquitectura, la geografía y la ingeniería civil en la medida en que ordenan espacios. Debe asegurar su correcta integración con las infraestructuras y sistemas urbanos. Precisa de un buen conocimiento del medio físico, social y económico que se obtiene a través de análisis según los métodos de la sociología, la demografía, la geografía, la economía y otras disciplinas. El planeamiento urbanístico es, por tanto, una de las especializaciones de la profesión de urbanista, tradicionalmente practicada en los países en los que no existe como disciplina académica independiente por arquitectos, geógrafos e ingenieros civiles, entre otros profesionales.

Sin embargo, el urbanismo no es sólo el planeamiento, sino que precisa gestión lo que conlleva organización político-administrativa.

La planificación urbana se concreta en los planes, instrumentos técnicos que comprenden, generalmente, una memoria informativa sobre los antecedentes y justificativa de la actuación propuesta, unas normas de obligado cumplimiento, planos que reflejan las determinaciones, estudios económicos sobre la viabilidad de la actuación y ambientales sobre las afecciones que producirá.

La planificación urbana establece decisiones que afectan al derecho de propiedad, por lo que es necesario conocer la estructura de la propiedad y establecer cual puede ser el impacto de las afecciones a la propiedad privada sobre la viabilidad de los planes.

*El diccionario de arquitectura* dice que el planeamiento urbano, es el planeamiento de una futura comunidad o guía para la expansión de una comunidad actual, de una manera organizada, teniendo en cuenta una serie de condiciones medioambientales para sus ciudadanos, así como necesidades sociales y facilidades recreacionales; tal planeamiento incluye generalmente propuestas para la ejecución de un plan determinado. También llamada planeamiento urbano, ordenación urbana.

---

■ ***Servicios Públicos.***

---

Concepto. "Entendemos por Servicios Públicos, las actividades, entidades u órganos públicos o privados con personalidad jurídica creados por Constitución o por ley, para dar satisfacción en forma regular y continua a cierta categoría de necesidades de interés general, bien en forma directa, mediante concesionario o a través de cualquier otro medio legal con sujeción a un régimen de Derecho Público o Privado, según corresponda".

**Análisis del Concepto.**

Cuando dice que «son actividades, entidades u órganos públicos o privados» se refiere esta expresión a los servicios públicos, en sentido material; vale decir, toda tarea asumida por una entidad pública, bien se trate de la República, el Distrito Capital, los Estados, los Municipios y los Distritos Metropolitanos -personas jurídicas de Derecho Público de carácter territorial- o prestados a través de entes descentralizados funcionalmente: institutos autónomos, empresas del Estado, fundaciones, asociaciones y sociedades civiles del Estado (entes no territoriales). No obstante, cabe decir que el servicio público también puede ser prestado por particulares conforme al orden jurídico pertinente.

Así mismo, también se entiende por servicio público, en sentido orgánico, la creación de una dependencia administrativa dentro de la estructura del Estado o de la administración pública para satisfacer determinadas necesidades de interés colectivo o público.

**Características de los Servicios Públicos.**

Según la doctrina y el ordenamiento jurídico que los rige, los rasgos más resaltantes de los servicios públicos pueden compendiarse así:

- A. Todo servicio público debe suministrarse con un criterio técnico gerencial y con cuidadosa consideración a las funciones del proceso administrativo científico: planificación, coordinación, dirección, control y evaluación, tanto en su concepción orgánica como en el sentido material y operativo.
- B. Debe funcionar de manera permanente, es decir, de manera regular y continua para que pueda satisfacer necesidades de las comunidades por sobre los intereses de quienes los prestan.
- C. La prestación del servicio público no debe perseguir principalmente fines de lucro; se antepone el interés de la comunidad a los fines del beneficio económico de personas, organismos o entidades públicas o privadas que los proporcionan.
- D. Generalmente les sirve un organismo público, pero su prestación puede ser hecho por particulares bajo la autorización, control, vigilancia, y fiscalización del Estado, con estricto apego al ordenamiento

**Clasificación de los Servicios Públicos.**

En doctrina existen diferentes tipos de criterios para clasificar los servicios públicos:

1. **Esenciales y no esenciales;** los primeros son aquellos que de no prestarse pondrían en peligro la existencia misma del Estado: policía, educación, sanidad. Los no esenciales; a pesar de satisfacer necesidades de interés general, su existencia o no prestación no pondrían en peligro la existencia del Estado; se identifican por exclusión de los esenciales.
2. **Permanentes y esporádicos;** los primeros son los prestados de manera regular y continua para la satisfacción de necesidades de interés general. Los esporádicos; su funcionamiento o prestación es de carácter eventual o circunstancial para satisfacer una necesidad colectiva transitoria.
3. **Por el origen del órgano del Poder Público o ente de la administración que los presta;** Nacionales, Estadales, Distritales, Municipales y concurrentes si son prestados por cada una de las personas jurídicas territoriales: nacionales por la República u otros órganos del Poder Nacional; los Estadales son los prestados por cada uno de los Estados que integran la Federación venezolana, particularmente los señalados en la Constitución de la República o en la Ley Orgánica de Descentralización, Delimitación y Transferencia de Competencias del Poder Público citados precedentes y, los Municipales en conformidad con la Constitución de la República y Ley Orgánica del Régimen Municipal. Hay servicios públicos de competencia concurrente; son aquellos en cuya prestación concurren distintos órganos de los niveles del Poder Público, bien sean nacionales, distritales, estadales o municipales y los hay que son prestados en forma exclusiva por órganos de la administración o por los particulares.
4. **Desde el punto de vista de la naturaleza de los servicios, se clasifican en servicios administrativos y servicios públicos industriales y comerciales;** éstos últimos específicamente referidos a las actividades de comercio, bien sea de servicios para atender necesidades de interés general o los destinados con fines lucrativos y no a satisfacer necesidades colectivas.
5. **Servicios públicos obligatorios y optativos.** Los primeros los señalan como tales la Constitución y las leyes; y son indispensables para la vida del Estado. Los optativos, el orden jurídico los deja a la potestad discrecional de la autoridad administrativa competente.
6. **Por la forma de prestación de servicio:** Directos y por concesionarios u otros medios legales. En los primeros, su prestación es asumida directamente por el Estado (nacionales, estadales, municipales, distritales, entes descentralizados). Por concesionarios: no los asume directamente el Estado; prestan a través de concesionarios.

#### **Fundamentos de los Servicios Públicos.**

- a. Exposición de conceptos básicos asociados con la apertura de los servicios públicos masivos distribuidos en red al sector privado.
- b. Entender el enfoque sistémico requerido para entender con propiedad las relaciones de derecho que se derivan de la gestión privada de los servicios públicos distribuidos en red y, su fundamentos desde el punto de vista de la economía, la economía industrial de los sectores de servicio públicos masivos distribuidos en red, los objetivos de políticas públicas en un ambiente de apertura y la ingeniería industrial de estos sectores.
- c. Entender, tanto las fallas de mercado como regulatorias, que dan fundamento a las legislaciones antimonopólicas y regulatorias de estos sectores.
- d. Entender como se deriva la naturaleza y magnitud de los riesgos regulatorios tanto para los consumidores y reguladores como para las empresas privadas que gestionan estos servicios.
- e. Estar en capacidad de entender con propiedad y, desde distintos ángulos y dimensiones, la problemática de derecho, economía y políticas públicas que se derivan de la apertura de estos servicios a la gestión privada.
- f.

---

■ *La renta de la tierra*<>

---



La renta de la tierra es una de las tantas relaciones sociales que se dan bajo el sistema capitalista. Esta renta, señala Marx, presupone la propiedad de determinados individuos sobre determinadas porciones del planeta, en donde la renta es la forma en la cual se realiza económicamente la propiedad privada de la tierra, la forma en la cual se valoriza.

Independientemente de la forma de propiedad que tome la tierra, esté el suelo en manos de grandes terratenientes o de pequeños productores, tan sólo por el hecho de ser dueños, sin necesidad de invertir o producir, todos se apropian de una renta que es parte de la plusvalía general (tiempo de trabajo no remunerado a los obreros apropiado por los capitalistas) producida por la sociedad.

Pero además, y esto tiene importancia para entender la explotación capitalista del campo en nuestro país, existe el concepto de renta diferencial de la tierra. Sabemos que las tierras tienen distintas calidades, por su fertilidad, riego, según su situación o ubicación cercana o no a los mercados consumidores (lo que aminora el costo de transporte), inversión de tecnologías. Si por determinados factores un terreno ofrece mejores condiciones –y en consecuencia menores costos- (como podría ser en Argentina la pampa húmeda que tiene las mejores tierras para la producción de cereales y de ganado) el dueño de esa tierra obtendrá una ganancia extraordinaria comparado con otros dedicados a la misma actividad en tierras de una calidad menor. La renta diferencial es una característica del capitalismo, en donde domina el mercado mundial, y donde los productos agropecuarios son producidos para la venta en el mercado. El economista marxista Ernest Mandel –estableciendo una comparación entre la actividad industrial y la agraria bajo el capitalismo- plantea que en la industria “se realizan sobreganancias cuando la productividad de una empresa es superior a la productividad media”. Según su visión, en la agricultura, las “grandes diferencias en productividad (también) permiten a ciertas empresas y a los propietarios de ciertos terrenos realizar una sobreganancia. Pero este sobreproducto no coincide con un descenso, sino con un aumento del precio de mercado. Si a consecuencia del crecimiento de la población y del retraso de la productividad agrícola, la demanda de productos agrícolas rebasa la oferta, este precio seguirá estando determinado por el valor de las mercancías agrícolas producidas en las peores condiciones de rentabilidad. Si el conjunto de trabajo humano empleado en la producción de víveres es trabajo socialmente necesario -mientras todos los productos agrícolas encuentren compradores-, incluso las mercancías agrícolas producidas en las condiciones menos rentables encontrarán un equivalente para su valor; y este valor será lo que determinará, pues, el precio de venta medio del trigo. La diferencia entre ese precio y el

precio de producción del trigo producido en campos de productividad superior representa una renta diferencial apropiada por el terrateniente”. Si esta renta diferencial es obtenida a partir de condiciones naturales que generan una mayor productividad del trabajo, se denomina renta diferencial I. En cambio, si se obtiene gracias a la inversión tecnológica se denomina renta diferencial II.

En nuestro país, la mayor productividad, sobre todo en la agricultura, surgida a partir de una mayor fertilidad natural y de la utilización de tecnologías para mejorar el rendimiento en momentos de alza de la demanda mundial y de los precios internacionales, genera una renta diferencial muy elevada.

■

---

### ***Valor de la vivienda – accesibilidad***

---

*El valor es la importancia que los bienes concretos o las cantidades de éstos tienen para nosotros, en cuanto somos conscientes de que para la satisfacción de nuestras necesidades dependemos de ellos.*

La accesibilidad es una propiedad básica del entorno edificado o urbanizado. Gracias a ella todo tipo de personas pueden utilizar las casas, tiendas, teatros, parques o lugares de trabajo y, en consecuencia, participar en las actividades sociales y económicas para las que el entorno ha sido construido.

La vivienda es el espacio edificado en el que consumimos la mayor parte de nuestro tiempo, aquél del que tenemos más dependencia, pues nos proporciona abrigo, privacidad y, en general, bienestar. Pero, la vivienda sin un grado mínimo de accesibilidad también puede ser sinónimo de aislamiento, inseguridad o malestar, sobretodo para aquellas personas cuyos requerimientos son mayores: las discapacitadas. Para ellas, la distribución interior y la comunicación vivienda-calle constituyen frecuentemente un cúmulo de barreras que anteceden a las otras que sucesivamente habrán de encontrar: transporte, trabajo y ocio. Sin accesibilidad en, desde y hasta la vivienda es muy difícil realizar actividades fuera de ella.

Pero asociar accesibilidad con discapacidades ofrece una perspectiva limitada del problema, pues olvida la importancia que tiene para múltiples personas con problemas temporales de movilidad (accidentados, embarazadas, niños pequeños, personas que van al mercado con su carrito, etc), o para aquellas otras sin limitaciones físicas que desean mejorar su calidad de vida disponiendo de un entorno más práctico y seguro.

Ahora bien, si parece evidente que todos nos beneficiamos de un aumento de accesibilidad, entonces ¿porqué se construyen todavía las viviendas sin las suficientes medidas de accesibilidad?, ¿cuáles son los factores que impiden una mayor demanda de accesibilidad por parte de los usuarios de viviendas, o una mayor oferta por parte de los promotores?.

viviendas

#### **1.- Razones para calcular el valor de la accesibilidad**

Para algunas personas ajenas a la economía puede resultar extraño el interés por cuantificar el valor de la mejora de bienestar -o beneficio- que una mejora de accesibilidad reporta a los usuarios de una vivienda. ¿Es realmente necesario calcularlo? La respuesta es

afirmativa, por diversos motivos:

a) La vivienda es un bien complejo, una suma de características o atributos singulares, tales como su superficie, situación, altura o la calidad de sus materiales. Las condiciones de accesibilidad del edificio constituyen un atributo más, pues de ella dependen las posibilidades de utilización y el confort de la vivienda. Aumentar el grado de accesibilidad en las viviendas es deseable, pero tiene unos costes. Y no me refiero a la hipotética necesidad de elementos auxiliares o de mayor superficie en los accesos, pues la accesibilidad depende más de la calidad y sensibilidad en el diseño que de la existencia de elementos auxiliares o de más metros cuadrados en las entradas del edificio. Existen otro tipo de costes, a menudo ignorados, pero presentes en el actuar de los promotores de viviendas. El coste de información puede ser el principal. Son muchos los profesionales y proveedores del sector de la construcción, que deben cambiar ciertos hábitos, formas de hacer y productos para adecuarlos a un resultado plenamente accesible. El cambio en los hábitos constructivos conlleva, además, algunos riesgos, tanto para los arquitectos como para los promotores: mayores posibilidades de error, mayor incertidumbre sobre los resultados y su éxito en el mercado, etc. En los negocios riesgo equivale a dinero. Por ello ningún empresario asume riesgos gratuitamente. Si no existe un beneficio claro en cambiar su forma de construir viviendas habrá incentivos para burlar la normativa o -lo que tiene los mismos efectos- no preocuparse de aplicarla correctamente. Ese beneficio puede ser la mejor penetración de sus viviendas en el mercado, en la medida en que los consumidores reconozcan una mejora de bienestar por el cambio.

b) Desconocer el valor de la accesibilidad, lleva a no tomarla en consideración, y esto conduce al mal diseño, y a soluciones incómodas, pensadas y realizadas a posteriori, como una concesión destinada a una minoría de discapacitados. De esta forma, lo que podría ser un argumento de ventas -la buena accesibilidad arquitectónica de la vivienda- se percibirá como una imposición poco útil, tanto para los vendedores como para los compradores.

c) No se puede cargar sobre la normativa y su estricto cumplimiento toda la responsabilidad en la solución del problema. No se cambian los usos sociales por decreto, ni es posible realizar una normativa tan eficiente que por sí sola pueda determinar un uso del espacio plenamente adecuado a las necesidades de las personas con movilidad reducida. Una normativa muy intervencionista genera rigideces que, a su vez, generan otros problemas, como la necesidad de mayor control, la colisión con otras normativas o las soluciones absurdas o ineficaces.

En consecuencia, el interés de la valoración surge de la necesidad de crear incentivos, de justificar intereses favorables a la eliminación de barreras, de informar, de investigar bajo qué condiciones de información las familias pueden reconocer las ventajas de demandar efectivamente mayor accesibilidad. La rentabilidad de una inversión (la edificación de viviendas lo es) se deriva de las diferencias entre los beneficios y los costes de la opción legida.

Si los agentes económicos que intervienen en el sector de la promoción de viviendas sólo pueden contabilizar los costes, mientras los beneficios permanecen como *intangibles*, entonces será difícil que sus decisiones conduzcan a un óptimo social. Si los costes son

ciertos y concretos, debe procurarse que los beneficios también lo sean.

Hoy el mercado no tiene dinamismo es porque los precios no se ajustan a la demanda. Tanto para la venta como para el alquiler. Pensando en el mediano plazo, tenemos dos datos por considerar: a) dada la ausencia de una moneda propia, no cabe esperar la aparición de créditos hipotecarios abundantes y a tasas pagables que dinamicen el mercado y b) de producirse el incremento del tipo de cambio, el precio del metro cuadrado debería disminuir. El mercado sólo va a destrabarse cuando se acepte la realidad de que en la Argentina todos los activos han bajado de valor, situación que sólo cambiará cuando se visualice una senda de crecimiento de largo plazo. Algo que, por el momento, no se observa.

---

- **Metodología**

---

Para el presente trabajo de investigación, considero adecuado realizar un estudio Cuanti-Cualitativo para darle sostén a dicha investigación.

Cualitativa: Se considerará pertinente ya que aporta una mayor comprensión a los fenómenos sociales y porque permite captar mejor componentes subjetivos de tales fenómenos. Siendo ésta de tipo exploratoria con fines descriptivos.

Los instrumentos de recolección de datos a utilizar son:

Fuentes primarias:

- entrevistas semi-estructuradas a autoridades del partido de San Miguel, intendente y coordinadores del área de planeamiento (Dirección de obras) a modo de conocer la existencia de por ejemplo, Derechos de construcción (los cuales son visibles en el portal de MSM para las obras particulares – ADJUNTO COPIA) , Código de planeamiento Urbano, saber si se tuvo en cuenta el crecimiento vehicular., entre otros.
- entrevistas semi-estructuradas agentes inmobiliarios para saber cantidad de departamentos (y edificios) con los que cuenta para venta o alquiler en la actualidad, para conocer también créditos existentes para acceder a la vivienda, saber si este aumento en la oferta coincide con la demanda de departamentos etc
- entrevistas semi-estructuradas a vecinos que aún resisten la invasión de edificios a su alrededor, los cuales a la vista reducen su claridad, invaden su privacidad al tener ventanas laterales, saber si notan aumento en los cortes de energía y si estos los adjudican a el aumento de edificios, y saber de otras cuestiones que hacen a la vida cotidiana, a mi entender alterada.

Fuentes secundarias:

- Analizar investigaciones existentes en la universidad de Gral Sarmiento sobre el crecimiento de la ciudad de San Miguel, ;
- investigar y analizar el código de urbanización en la Municipalidad de San Miguel. Agregar bibliografía pertinente con el tema de estudio.

- Investigar si la **potencia eléctrica** que es, la relación de paso de energía de un flujo por unidad de tiempo es entregada o absorbida de forma adecuada. Comparar cantidad de KW/H por ejemplo, entre enero de 2009 y 2011 para verificar el aumento del consumo.

### **Proceso de operacionalización**

Elección de variables e indicadores para el alcance de los objetivos propuestos

A partir de lo antes expuesto es importante la selección de indicadores para la obtención de datos, que logran el alcance de dichos objetivos.

La elección de los indicadores se realizaron a través de dos métodos: deductivo, ya que éstos surgen de un marco teórico como el que se ha venido desarrollando, e inductivo cuando los indicadores son determinados por la disponibilidad de datos.

- | • Variables  | * Indicadores  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planificación urbana</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- crecimiento inmobiliario</li> <li>- incremento vehicular</li> <li>- obras para responder al crecimiento demografico</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios públicos</li> </ul>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li> <ul style="list-style-type: none"> <li>Domiciliarios y espaciales</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- acceso a agua potable</li> <li>- acceso a red cloacal</li> <li>- acceso al gas domestico</li> <li>- aumento del tendido electrico</li> <li>- aumento de alcantarillados</li> <li>- ordenamiento de la viabilidad publica</li> </ul> |

- Accesibilidad a la vivienda
  - existencia de créditos hipotecarios
  - Con tasas pagables
  - incongruencia entre precios y demanda,
  - Tanto para la venta como para alquiler.

- **Bibliografía**

- MUNFORD, L.: La cultura de la Ciudades. EMECÉ EDITORES, Bs. As., Segunda ed., 1957.
- Caicedo C, Luis A. Derecho administrativo. Tema 10 y 18. 11ª Edición. Caracas Venezuela. Instituto venezolano de los seguros sociales- IVSS.
- Duprat, Juan.: E. M. *Las concepciones Urbanísticas: aspectos de cambio y avance*. En: Derecho y Planeamiento Urbano. EDITORIAL UNIVERSIDAD, Buenos Aires, 1983.
- Diccionario de arquitectura, publicado por el Diario de Arquitectura de Clarín entre los meses de mayo julio del año 2004, bajo la dirección de Jorge F. Liernur y Fernando Aliata.  
<http://ve.arqa.com/index.php/esc/colaboraciones/presentan-el-diccionario-de-arquitectura-en-la-argentina.html>
- Tratado de Economía Marxista, Tomo 2, capítulo IX. Renta de la Tierra.
- K. MENGER, Pensamiento económico. Sobre el Valor de la tierra. 1871.
- La Nación , Blog: Construyendo Villa Gesell.
- RAMIREZ, JOSÉ LUIS.: “*Los dos significados de la ciudad o la construcción de la ciudad como lógica y como retórica.*” Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. [en línea] Universidad de Barcelona, nº 27, 1º de octubre de 1998.