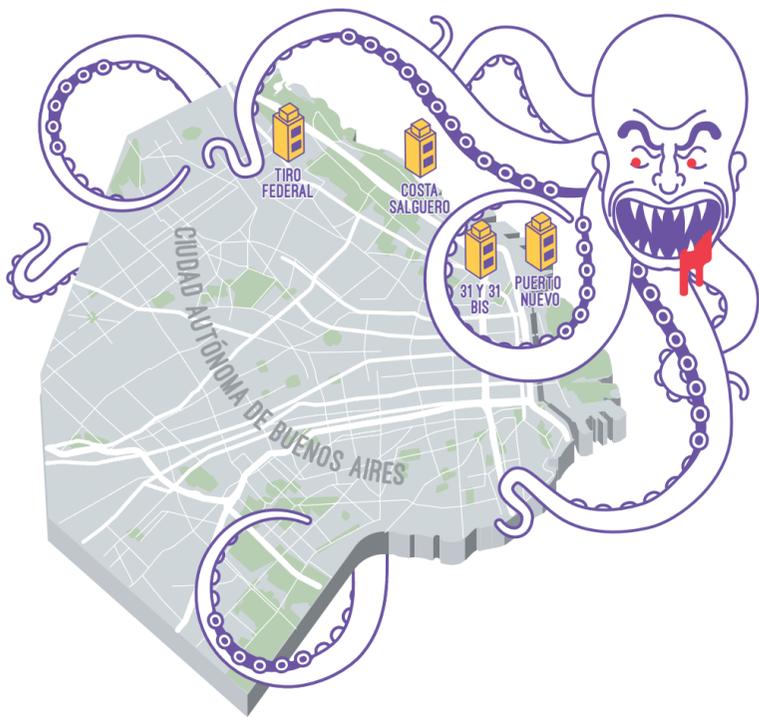


# ¿QUÉ ES LA FINANCIARIZACIÓN DE LA VIVIENDA Y CÓMO FUNCIONA?

La financiarización de la vivienda, tanto en el mercado formal como informal, aparece por la especulación de inversores inmobiliarios. Estas inversiones conectan la construcción y la posterior entrada al mercado de las viviendas con los circuitos de las finanzas internacionales. En Argentina, ese fenómeno está directamente vinculado con la renta de los agronegocios que “aterriza” en el mercado de viviendas de las ciudades, produciendo expulsiones de los sectores populares.

Opera a través de diversos procesos: **1)** endeudamiento para titularizar una casa en un proceso de urbanización; **2)** aumento de alquileres, e incluso dolarización, como efecto de la especulación inmobiliaria sobre el suelo; **3)** vivienda concebida como un “activo financiero”, un título que se compra y vende a través de fondos de inversiones; **4)** desplazamientos y desalojos para convertir ciertas zonas en nuevos negocios inmobiliarios.

Los beneficiados son los capitales globales y locales que se articulan para obtener lucros mediante la concentración de la tierra, en muchos casos propiedad del Estado. A través de procesos de extrema acumulación de riqueza, y mediante un comercio de alta frecuencia que es ejecutado a través de medios electrónicos y digitales, se genera un extractivismo sobre los territorios urbanos por parte del capital inmobiliario en alianza con el capital financiero.



## ASÍ VIENE OPERANDO EL GOBIERNO DE LA CIUDAD EN COSTANERA NORTE Y EN LA 31 Y 31 BIS

**Diciembre 2015:** El jefe de gobierno de la ciudad de Buenos Aires, Horacio Rodríguez Larreta, anuncia la reurbanización de la villa 31-31 bis. Crea una Secretaría que depende directamente de su jefatura, con 450 empleados, préstamos del BID y del Banco Mundial por 300 millones de dólares. Pone al mando a Diego Fernández, fundador y CEO de varias empresas, secretario de *Formar Foundation*, empresa *off-shore* radicada en Florida, Estados Unidos, y tenedor de bonos de deuda argentina del

fondo de inversión *Black Rock*. **Septiembre 2016:** Durante la reunión conocida como Mini Davos, realizada en la ciudad de Buenos Aires, se invita a los empresarios a realizar una visita al Polígono de la villa 31, y estiman su precio de venta en mil millones de dólares. **Noviembre 2018:** Se vende el Tiro Federal en Av. Libertador y Udaondo, para construir edificios de cien metros de altura con vista al Río de la Plata. **Diciembre 2018:** Se sanciona en la Legislatura de la Ciudad de Buenos

Aires, la Ley Nro. 6129 que propone modificaciones que anulan puntos de la ley original, destinados al fomento de la radicación definitiva de lxs habitantes de la villa 31 y 31 bis. **Julio 2019:** Mediante la Ley Nro. 671, el gobierno nacional le transfiere a la ciudad terrenos fiscales entre los cuales están los del polígono de la villa 31. **Enero 2020:** El bloque de Cambios aprueba sin doble lectura la venta del 35% de Punta Carrasco y Costa Salguero en la Costanera Norte.



LA VILLA 31 Y 31 BIS ES UN LABORATORIO DONDE EL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES ENSAYA POLÍTICAS DE RECONVERSIÓN Y GOBERNABILIDAD URBANA. UNA ZONA ESTRATÉGICA. TANTO POR ESTAR EN PLENO CENTRO DE LA CIUDAD, COMO POR BORDEAR ESPACIOS LOGÍSTICOS PORTUARIOS Y SER PARTE DE LA REORGANIZACIÓN INMOBILIARIA DE LA ZONA COSTANERA. PARA LA GESTIÓN METROPOLITANA ES TAMBIÉN UNA VIDRIERA DE EXHIBICIÓN. PORQUE ALLÍ ESTÁ EN JUEGO LA BRUTAL CONQUISTA FINANCIERA.



Entre la Asamblea Feminista de la Villa 31 y 31 bis y el colectivo NiUnaMenos, hemos trabajado en asamblea para hacer un diagnóstico situado de la ofensiva que llamamos “urbanización por deuda”. Diseño, mapas e ilustraciones: iconoclastas

# ¿CÓMO ACTÚA LA URBANIZACIÓN POR DEUDA EN LA 31 Y 31 BIS? DE MANERA COYUNTURAL DURANTE LA PANDEMIA

En diciembre de 2015 se relanzó la urbanización del barrio con un endeudamiento millonario con el BID, y se creó la Secretaría de Integración Social y Urbana (SISU) para tal fin. A partir de ese momento, la avanzada del capital inmobiliario tomó un nuevo impulso. Si la última dictadura cívica militar falló en el plan de desalojo de la villa por vía de la violencia directa, nos preguntamos si ahora no se dará por medio de la violencia de la deuda.

## TITULARIZACIÓN EN BASE A DEUDAS

Las viviendas de los bloques recientemente construidos son entregadas por medio de créditos, previo abandono del terreno y de la casa propia que con mucho esfuerzo se construyó. Lxs vecinxs pasan a ser propietarixs “virtuales”, pues los bancos retienen los títulos de propiedad mientras dure el compromiso de pago de una deuda mensual.

## OBLIGACIONES Y DESALOJOS ‘LEGALES’

Además de la cuota del crédito, se deben abonar servicios públicos, expensas e impuestos: una acumulación de deuda imposible de cubrir y que refuerza el argumento para un futuro desalojo a corto plazo, efectivizado por medios legales. El contrato que promete el título de propiedad, ¿está fundado entre partes o en la idea de que será incumplido?

## VENTA DE DEUDA A TERCEROS

La sanción de la ley Nro. 6129 en diciembre de 2018, habilitó en el punto 7 del modelo de escritura que las hipotecas puedan convertirse en Letras. Esto abre la posibilidad de que un grupo inversor las compre, trasladando a un privado la deuda que lxs vecinxs mantenían originalmente con el Estado.

## VIVIENDAS DE MALA CALIDAD

Paredes permeables a los ruidos, imposibilidad de ampliar o modificar la construcción y una conexión eléctrica en un barrio con frecuentes cortes de luz, dan cuenta de la baja calidad lograda en la primera adjudicación a la “Conteinerera”. Ante las protestas, las viviendas realizadas en YPF mejoraron considerablemente, pero lxs vecinxs continuaron denunciando las obras de mejoramiento en el sector Galpón 1 y 2, que no tenían en cuenta las necesidades de las familias afectadas.

## DESIGUALDAD Y MANDATOS DE GÉNERO

Los títulos de propiedad se entregan sin tener una perspectiva de género, privilegiando la titularidad de hombres, incluso con denuncias de violencia de género como el caso de la compañera Lorenza. Fruto de la lucha se modificaron pautas que permiten los deslujos cuando existen denuncias. Durante el proceso de relevamiento y censo del sector Bajo Autopista hubo resistencias de parte de la Secretaría (SISU) de relevar a mujeres adultas sin hijxs a cargo o sin pareja, incorporándolas a las unidades de sus progenitores, castigando cualquier forma de vida por fuera del modelo de la familia cis-heteropatriarcal, reforzando los mandatos de género.

## DIVIDIR PARA REINAR

La estrategia oficial, que aúna intereses empresariales y gubernamentales, es un combo de abusos, amenazas, demoliciones intempestivas y estrategias de división entre familias, entre inquilinxs y propietarixs, y entre migrantes y argentinxs. Pese a la sanción en 2009 de la Ley Nro. 3343 para la urbanización de la 31, el PRO nunca aprobó el dictamen, y el oficialismo quiere vender los terrenos para pagar la deuda contraída para realizar el Paseo del Bajo.



## ACUMULACIÓN DE DEUDAS

Brutal reducción de ingresos, sobre todo de los que provienen de trabajos realizados en la calle y en la feria, y también los de las trabajadoras de hogar y de quienes hacen changas. Nuevas deudas por alquileres, servicios, compromisos previos, comida y medicamentos, y por cuentas de celular.

LAS REDES COMUNITARIAS DEL BARRIO SON LAS QUE SOSTIENEN. INTERVIENEN, CUIDAN Y EN ALGUNOS CASOS EVITAN SITUACIONES DONDE LA VIOLENCIA ESCALA.

## VIOLENCIA PROPIETARIA

Abuso directo de dueños e inmobiliarias que aprovechan la situación crítica para amenazar, amedrentar, no renovar contratos o directamente desalojar a inquilinxs. Esto se agrava aún más cuando se trata de mujeres con hijxs, lesbianas, travestis y trans, lo que reduce en barreras para su acceso y requisitos re-victimizantes, como tener que demostrar que se está viviendo en la calle, inclusive con lxs niñxs.

## SUBSIDIO HABITACIONAL

Es una política precaria para la emergencia y no una solución de fondo. No hay subsidios para las jefas de hogar, y los existentes son un laberinto burocrático que no considera la situación de muchxs mujeres, lesbianas, travestis y trans, lo que reduce en barreras para su acceso y requisitos re-victimizantes, como tener que demostrar que se está viviendo en la calle, inclusive con lxs niñxs.

## TOMAS DE TIERRA

La crisis habitacional en pandemia también se hizo evidente con las tomas en el barrio. Las protagonistas de estos procesos son mujeres con hijxs, con situaciones de violencia de género, jóvenes que no tienen más lugar donde vivir, muchxs que ya no pueden pagar sus alquileres. Pese a que los desalojos están prohibidos por decreto, las presiones y amenazas para que esas familias dejen las edificaciones son enormes, y las expulsiones se han consumado en varias oportunidades.

## QUIÉN SE QUEDA Y QUIÉN SE VA

El recrudescimiento de la violencia machista en la pandemia pone a inquilinas y dueñas de alquileres en un lugar común: frente a las situaciones de violencia machista, son ellas quienes deben abandonar los hogares.

## FALTA DE SERVICIOS BÁSICOS

Los protocolos de limpieza y seguridad para el barrio quedaron a cargo de las propias organizaciones sociales y feministas, ubicadas en primera línea frente a la emergencia. Los cuidados propios y comunitarios se dificultan por los cortes sistemáticos del agua, y se hace imposible cumplir con la recomendación de higiene y distancia social.

## LAS FUERZAS DE SEGURIDAD

Por acción desalojan y hostigan, y por omisión no actúan en situaciones de violencia de género. Por poner sólo un ejemplo, los últimos dos femicidios del barrio tenían denuncias asentadas y medidas de restricción.