

## CONFERENCIA POLITICA NACIONAL 3 Y 4 DE abril de 2009

### **Integración Social Uso del Suelo, Vivienda y Hábitat.**

#### **Pensando una nueva Política de Vivienda**

Creemos que no puede pensarse en una política de vivienda, especialmente de carácter social, sin pensar en una política de suelo

Esto significa que el Estado deber intervenir en el mercado de suelo ya que se trata de una mercancía muy particular. La tierra vacante debe ser entendida como una deseconomía de la tierra urbana, que genera problemas de ineficiencia urbana, y puede significar una oportunidad según su utilización, pudiendo ser parte de una política de tierra para sectores pobres urbanos .

El uso del suelo debe procurar y resguardar el bienestar común. Las decisiones sobre el destino del suelo y su potencial transformación urbanística deben ser propias de los poderes públicos.

Para definir qué política de vivienda implementar, consideramos que es importante precisar ante todo qué ciudades queremos. La planificación urbana, el ordenamiento territorial y las políticas en hábitat son herramientas fundamentales que poseen los gobiernos para contribuir a la superación de la pobreza en las ciudades, combatiendo las causas estructurales de la misma . La rápida y no planeada urbanización, el descontrol en el uso y explotación del suelo (sistemas de cultivo y de producción, cavas, basurales, quemas), trae consigo diversas consecuencias sociales, económicas y ambientales, adversas y negativas, que llevan a un mayor desequilibrio y desigualdad territorial.

Consideramos que las políticas públicas tendientes a garantizar la vivienda, -lo que no implica necesariamente arribar a un título perfecto, ni a construir nuevas unidades habitacionales a gran escala en zonas periféricas como las denominadas “viviendas llave en mano”- deben privilegiar ciudades inclusivas, accesibles sin segregación espacial (tanto para ricos como para pobres), deben integrar, mixturar logrando así ciudades heterogéneas social y espacialmente. Fomentar un hábitat adecuado , propiciar condiciones económicas, sociales y políticas que contribuyan a reducir la pobreza, a alcanzar mayores oportunidades y a reforzar y crear nuevas redes de contención entre todos.

En este sentido, el hábitat, y dentro de él la vivienda social, se deben considerar como bienes no mercantiles objetos de intercambio, sino referidos al ámbito de lo público y convenidos socialmente como responsabilidad del Estado. El interés colectivo debe predominar sobre interés de mercado

Desde hace 50 años, está protegido en la Constitución Nacional el derecho a la vivienda digna, pero aún no cuenta con un marco jurídico ni con políticas que garanticen su protección en el nivel nacional y provincial. Nuestro país incorporó a la Constitución de 1994 la Convención Interamericana de Derechos Humanos -Pacto de San José de Costa Rica- que en su artículo 21 establece que *“la propiedad tiene una función social”*, pero esto, aún no es considerado en los fallos judiciales.

Si dimensionamos la problemática a nivel nacional, vemos que existe un 35% de habitantes con dificultad de acceder al suelo, si consideramos un promedio de 4,5 integrantes por familia nos da un déficit de 3.000.000 millones de familias en estado

de precariedad e inseguridad habitacional, de las cuales un 37% (1.100.000 de familias) se hallan en asentamientos irregulares y el restante 63% pertenece a casa tomadas, inquilinos, viviendas sin escriturar, comunidades indígenas, minifundistas sin techo.

Es importante reformular el concepto de vivienda social pensando que actualmente hay que dar respuesta a muchos sectores de la sociedad, que la franja es amplia y diversa pero no lo son las alternativas o programas que se ofrecen ni desde el mercado ni desde el estado.

Cuando hablamos de demanda de vivienda podemos definir dos grandes grupos según la forma de apropiación del espacio y/o acceso temporario a la misma : por vía informal o por vía formal.

Para la población de bajos ingresos y bajos-medios cada vez se restringe más el ingreso al mercado formal de suelo y vivienda, multiplicándose los modos no formales o legales de acceder a la tierra urbana o unidades habitacionales: loteos clandestinos, invasión organizada de tierras, asentamientos irregulares, ocupación de vivienda ociosa, ocupación de conjuntos habitacionales estatales.

Por otro lado están las familias que acceden al sistema formal pero se encuentran en situación de vulnerabilidad, siendo en muchos casos expulsados del mercado formal por lo incierto y precario de su realidad: desalojos, dificultad o imposibilidad de alquiler, pensiones. Como así también están las familias que no están en una situación irregular pero no pueden ingresar al sistema formal por la imposibilidad de construir, hallándose en estado de hacinamiento.

A continuación enumeramos algunas acciones que consideramos primordiales para plantear y desarrollar una política de vivienda:

1. Relevar y sistematizar toda la información acerca del suelo disponible existente en el territorio, en cada comuna y municipio, es decir en necesario contar con un catastro actualizado como herramienta indispensable para planificar.
2. Dimensionar la demanda y sus variantes para contemplar un abanico de soluciones, como así también informatizar sus datos para extraer estadísticas. Elaborar y compartir un único registro de demanda y adjudicaciones en todos los niveles del estado.
3. Realizar una difusión clara a través de los medios de comunicación de los diferentes programas existentes y sus características ya que muchos de éstos están subutilizados.
4. Implementar créditos bancarios donde los requisitos solicitados contemplen los diferentes niveles de capacidad de pago y tasas bancarias subsidiadas. Se debe considerar las diferentes necesidades de las familias: compra de terreno, adquisición de vivienda, construcción de vivienda, ampliación, mejoramiento de infraestructura sanitaria entre otras.
5. Estimular la movilidad del suelo vacante y la vivienda ociosa, poner en funcionamiento el parque inmobiliario, bajar la especulación privada.

Para el caso de vivienda ociosa, significa aprovechar el stock existente que cuenta de infraestructura y servicios, contribuyendo a preservar el patrimonio arquitectónico. Esto puede lograrse a través de:

*Recuperación de Plusvalías urbanas:* las obras y las regulaciones que hace el estado en la ciudad producen una valorización del suelo (tendido de infraestructura, apertura de calles, parques, cambios de uso del suelo, indicadores urbanísticos.) A través del cobro de parte de esa valorización se interviene en el precio del suelo y se redistribuyen esos beneficios obtenidos en toda la ciudad

*Alícuotas progresivas:* se va aumentando el valor del impuesto cada cierta cantidad de años a las viviendas y terrenos ociosos. Su fundamento es por la retención del suelo o la vivienda.

Como decíamos al comienzo, el suelo es una mercancía muy particular, el suelo no se pudre como las frutas o verduras. ¿Qué efecto tiene el impuesto? Ponerle un factor de podredumbre al suelo. Porque si el propietario retiene sus terrenos paga un impuesto fuerte y si se planta y no quiere vender sus terrenos, el siguiente año paga más impuestos y al siguiente más impuestos. Tiene que ser un impuesto fuerte, que cada año vaya subiendo la alícuota.

En realidad es ponerle un costo a la retención

*Compensación de deudas:* cuando el propietario de un terreno (con infraestructura) tiene una deuda impositiva y no tiene capacidad de inversión. El estado a cambio le compensa la deuda y construye en el terreno a través de un plan, quedándose el propietario con una de las unidades.

6. Facilitar el acceso a la tierra, ya provista de infraestructura y servicios

7. Tendido y mejoramiento de infraestructura en áreas urbanizadas.

8. Garantizar la vivienda por parte del estado no implica solamente arribar a la escrituración, sino a obtener la seguridad de la tenencia, este es el tema. Ocurre que culturalmente tenemos una fuerte impronta acerca de la propiedad privada, es importante poner en práctica otros tipos de instrumentos jurídicos que garanticen la seguridad del techo.

Como ejemplos podemos mencionar:

- Arrendamiento de suelo al estilo holandés, donde el estado es el propietario y arrienda por el derecho de construir y lo arrienda poniendo a subastar a todo el mundo, entonces el precio que adquiere eso es muy alto. Esquema que utiliza también en Hong Kong, que utilizan también en Australia, en Nueva Zelanda esquema que podría ser utilizado con todas las tierras fiscales de América Latina, esquema que también utiliza la Autoridad Portuaria de Nueva York con varios terrenos que posee muy bien localizados en Manhattan. El suelo es de la Autoridad Portuaria, lo alquilan al mejor postor y con eso financian puentes, túneles, metro, y demás, es decir con eso se financia ciudad.

- En otros casos el estado alquila las viviendas por un lapso que garantiza a las familias el techo, luego ésta vuelve al estado para entregarla a otro.

- Otra forma es acceder a la propiedad por etapas: primero se entrega un certificado de posesión, luego se realiza en un contrato de alquiler de 7 años y por último se escritura donde la familia ha demostrado intención de pago e interés por la vivienda, en este caso las inversiones de mejoramiento de la vivienda se dan desde el principio porque la familia siente eso como suficiente protección para empezar a hacer inversiones

- También puede plantearse el alquiler con opción a compra y todo lo que se pagó de alquiler se acredita a la compra o negociarlo y empezar un nuevo contrato que es más bien de crédito, un leasing con opción a compra.

9. Crear un ámbito de discusión entre inquilinos y propietarios (a través de sus respectivas cámaras) a los efectos de que, mediante negociación, fijen precios de referencia en los montos de los alquileres. Los contratos locativos deberán respetar estos acuerdos, los cuales fijarán montos máximos de acuerdo con las distintas zonas de la provincia y de las ciudades, el tipo de construcción y la calidad y antigüedad de la vivienda. La idea es crear usos y costumbres para que el precio de referencia del alquiler sea el que pacten las partes en esta gran "paritaria" y no el valor de mercado del metro cuadrado de la construcción, cuyo valor promedio es el de las zonas más caras, como ocurre actualmente. En este espacio también se dirimirán cuestiones que provengan del deterioro de las viviendas cuando ocurran fenómenos climatológicos imprevistos y otras controversias que se presenten en este tipo de contratos.

Pensar en contratos de alquiler a más largo plazo y donde existan muchos más requisitos para la justificación por parte del propietario para desalojar a una persona que está pagando regularmente o pensar en el contrato de alquiler como un vehículo transitorio

10. Los asentamientos irregulares por su complejidad y magnitud deben ser abordados de manera integral e interdisciplinaria, priorizando el concepto de urbanización, integración social y espacial a la trama urbana, fomentando un hábitat adecuado propiciando condiciones económicas, sociales y políticas que contribuyan a reducir la pobreza y a alcanzar mayores oportunidades.

Como decíamos al principio una política de vivienda por parte del estado no significa únicamente construir viviendas como respuesta a la demanda sino que debe conocer, dimensionar y contemplar en sus programas todas estas problemáticas, pero no de forma aislada, estanca, por nicho, sino integralmente, tendiendo siempre a romper la polarización social en el espacio urbano a favor de una ciudad menos segregada, sin espacios elitizados, en definitiva una ciudad inclusiva.