

Vivienda – Hábitat Humano Provincia de Buenos Aires

Algunas consideraciones

La cuestión del hábitat humano en la República Argentina y sobre todo en la provincia de Buenos Aires es un problema que lejos de subsanarse con el correr del tiempo, se agrava.

Este problema no es sólo de vivienda sino además de falta de la infraestructura básica que esas viviendas necesitan.

En nuestro país el acceso a la vivienda digna y propia no ha sido tomado como un derecho universal que el Estado debe garantizar sino una especie de lujo regulado por el mercado, de cierta clase media próspera en otros tiempos de nuestro país. El resto debe arreglarse como pueda.

En los grandes conglomerados urbanos el problema del acceso a la vivienda por parte de la población va de la mano de la falta de acceso a la tierra, un bien cada vez más escaso en vastos sectores de nuestra provincia como lo es en el conurbano.

Con la lógica del sistema capitalista, se critica la constante toma de tierras y los asentamientos que en ellas se producen. Nada se dice sobre cual sería la alternativa a esos apoderamientos ilegales por parte de un grueso sector de la población que ve como se amplía la brecha entre sus alicaídos salarios y el valor de la tierra, en constante suba. Con la lógica de los desposeídos, resulta inmoral que mientras ellos no pueden acceder a un pedazo de tierra para construir sus viviendas haya propietarios con grandes superficies improductivas. Una vez más, como en otros tantos temas de la Argentina, observamos que el problema no es la pobreza sino la desigualdad social.

La falta de vivienda produce situaciones de hacinamiento, debido a que nuevas familias constituidas se tienen que quedar viviendo en casa de sus padres con la misma cantidad de metros cuadrados que cuando eran solteros. De otra forma la independencia en el tema de vivienda se produce mediante el alquiler de una propiedad. Debido al gran déficit habitacional, los alquileres han subido sus precios más que los salarios lo que ha provocado que familias que en el pasado alquilaban han retornado con sus padres o han engrosado la lista de los sin techo que terminan habitando en villas, asentamientos precarios o pensiones degradantes.

En la Argentina y sobre todo en los grandes conglomerados urbanos de la provincia alquilar no es una opción sino en una obligación. Estos sectores medios, abonan cifras por alquileres perfectamente compatibles con el pago de créditos blandos para la adquisición de una propiedad, que si bien en un principio debería ser subsidiada por el Estado, a lo largo de los años sería posible de amortizar.

Por último, el hábitat humano no es solo la vivienda y su infraestructura necesaria. Hoy, en las grandes ciudades, la gran cantidad de habitantes provoca que se viva mal, se viaje mal, que se encuentren colapsados caminos, calles, servicios públicos, etc. El Estado provincial debe direccionar políticas que tiendan a descomprimir las grandes urbes propiciando la migración interna voluntaria hacia lugares del interior menos poblados.

Políticas de vivienda

Ante la realidad planteada el Estado llega mal y tarde a la hora de aportar reales soluciones.

Los gobiernos abordan esta problemática con el concepto de vivienda “llave en mano”, es decir la construcción de barrios ya sea del tipo propiedad horizontal, o como el actual gobierno nacional, mediante el Plan Federal de Viviendas, integrado por casas individuales.

Como cuestiones positivas del Plan Federal podemos enumerar que la vivienda individual es superadora de los antiguos “monobloks”. Cuenta con las obras de infraestructura básica (gas, agua corriente, cloacas, iluminación y cordón cuneta) y en algunos casos con calles pavimentadas.

Si bien los terrenos no cumplen con las medidas reglamentarias que fija la ley provincial 8912 de uso del suelo, tienen tanto en el frente como en su parte posterior un sector libre de construcción privado para cada familia. Además el tipo de vivienda individual permite el crecimiento futuro de la construcción.

Los barrios cuentan con espacios verdes como plazas, plazoletas etc.

Si bien hay que reconocer estas mejoras, la construcción llave en mano como la implementada por el actual Plan Federal de Viviendas o como en el pasado no deja de tener puntos cuestionables los que podríamos enumerar de la siguiente forma:

1.- Los planes no se adaptan a las familias sino que las familias deben adaptarse a los planes. Se adjudican casas tanto a familias tipo como a familias numerosas, pero solo hay dos dormitorios y la misma cantidad de metros cuadrados para el resto de la vivienda. La ampliación de las mismas corre por cuenta de los propietarios sin ninguna ayuda crediticia especial.

2.- Son barrios de cientos o miles de viviendas lo que hace que el monto de las obras sea elevado y sólo tengan acceso a las licitaciones las grandes empresas constructoras. De esta forma no se posibilita la participación de las PYMES de la construcción que contratan mano de obra intensiva, generando una mayor cantidad de fuentes de trabajo, tanto directa como indirectamente. Esto genera una concentración del capital en apenas un puñado de empresas.

3.- La imposibilidad de contar con terrenos con la superficie necesaria, en especial en las zonas más pobladas de la provincia como para que estos barrios se multipliquen en el tiempo y logren paliar el déficit habitacional de la provincia. En el presente Plan Federal recae sobre las empresas contratistas la responsabilidad de proveer el terreno para las obras, lo que significa que sólo aquellas empresas que cuentan con grandes extensiones de tierra adquiridas previamente o con el dinero para acceder a la compra sean las que puedan competir en las licitaciones. De hecho esta competencia no existe ya que casi no hay empresas que cuenten con tierras de reserva. En el caso de las empresas que cuentan con las tierras, estas han sido adquiridas a precios irrisorios y hoy son vendidas al Estado con enormes ganancias.

3.- Debido a la casi inexistencia de oferentes los sobre precios han sido una constante en este tipo de emprendimientos.

4.- Crean un ambiente hostil de pobres contra pobres ya que en medio de barrios carentes de toda infraestructura emergen otros con todos los servicios.

5.- Interrumpen el ejido urbano, lo que crea otra división entre sectores pobres de la población. Para el resto de la gente, estos nuevos vecinos no dejan de ser “los del plan”.

5.- Este tipo de viviendas están destinadas a los sectores de menores recursos, quedando toda una franja de clase media que por un lado no es lo suficientemente pobre para acceder a estos planes, pero que a su vez no cuenta con un poder adquisitivo que le permita contraer un crédito bancario. Esta franja sigue aumentando día a día los índices del déficit habitacional.

6.- Estos planes no son universales lo que implica una gran discrecionalidad por parte de las autoridades a la hora de adjudicar las viviendas. Para poner sólo un ejemplo, en la apertura de la inscripción del Plan Federal en el distrito de Esteban Echeverría se anotaron más de 6000 familias para un cupo total de 2252 viviendas.

De esta forma el déficit habitacional crece exponencialmente ya que cuando se llegue a las 6000 viviendas van a estar anotadas 12.000 familias y así aumentando con el correr de los años.

7.- No hay una planificación real de los planes de trabajo, por lo que los plazos de obra son exiguos con imposibilidad de ser cumplidos, lo que ocasiona un constante reajuste de precios por los mayores costos a los que se ven sometidas las empresas. Esto ha ocasionado paralizaciones de obra por parte de las empresas que han debido soportar grandes atrasos en los pagos. Esta falta de planificación es avalada por las empresas que ven la posibilidad de ganancias extras en las constantes redeterminaciones de precios.

Un ejemplo de ello es el Plan 1990 en Esteban Echeverría que pasó de un plazo de 12 meses y un costo de \$ 100 millones de pesos a 4 años de plazo y \$ 200 millones de costo final.

Un cambio cultural

El concepto de paliar el déficit habitacional debe cambiarse por una política que estipule el precepto constitucional por el cual cada habitante tiene derecho a una vivienda digna.

De ser así, si se pretende que cada familia tenga su vivienda, el abordaje del problema habitacional en nuestra provincia debe ser integral.

Debe cambiarse el concepto de construcción de viviendas "llave en mano" por el concepto de "Solución habitacional" lo que implica no necesariamente un solo tipo de plan sino el abordaje de distintos planes. A la construcción de barrios, que deberían ser de menor cantidad de viviendas, deben sumarse la construcción de pequeños conjuntos habitacionales integrados al ejido urbano, la ampliación y mejoramiento de viviendas ya existentes, la construcción de más de una vivienda en un terreno, respetando las disposiciones del uso del suelo en la provincia, creación de líneas de crédito blandas o círculos de ahorro previo, para sectores de ingresos medios, construcción por ayuda mutua, creación de cooperativas de viviendas y toda otra posibilidad que implique no solo paliar el déficit habitacional sino erradicarlo para siempre.

Esto requiere por parte del Estado y de la sociedad toda de un cambio cultural en materia habitacional. La construcción de viviendas por parte del Estado debe dejar de verse como una carga y un gasto destinado a los pobres, para convertirse en una política en constante expansión en donde se entienda que al invertir en viviendas se invierte indirectamente en salud, seguridad y un futuro mejor no sólo para quienes reciben el beneficio sino para toda la sociedad.

El aumento de los fondos destinados a la construcción de soluciones habitacionales es un multiplicador directo e indirecto de mano de obra y proliferación de PYMES de la construcción.

Se trata de que cada familia deje de amoldarse a una determinada política de vivienda masiva y pase a ser sujeto individual al que el Estado le debe brindar una especial atención coordinando sus aspiraciones sociales, culturales y económicas; y teniendo en cuenta el número de personas que la conforman. Se debe ofrecer una solución habitacional acorde a los resultados obtenidos.

Al mismo tiempo se debe realizar un plan integral de obras de infraestructura básica que acompañe el crecimiento poblacional.

Los planes estatales no deberían correr detrás del problema sino ser una política de Estado que a través del tiempo aborde cada solución habitacional en el momento que sea necesaria.

Propuestas

1.-Convertir a la política de vivienda en una política de Estado.

2.- Banco de tierras, censo provincial de déficit habitacional y de necesidades insatisfechas sobre vivienda e infraestructura que posibilite la creación de un plan provincial que estipule cantidad y monto total de las obras. Planificación sobre el tiempo a alcanzar las metas propuestas. Independencia provincial en políticas de vivienda.

3.- Creación de un fondo económico destinado a la construcción de soluciones habitacionales e infraestructura básica integrado por partidas destinadas en el presupuesto provincial con un porcentaje mínimo del mismo, Creación de impuestos específicos, como podría ser un impuesto a las viviendas suntuosas, edificios de categoría superior y a la tierra improductiva. Por otra parte deberían ingresar al fondo lo recaudado por el recupero de las cuotas de los beneficiarios de estas soluciones. A esto deberían sumarse los fondos provenientes del gobierno nacional.

4.- Formación de un Consejo Consultivo en temas de vivienda e infraestructura que se dedique a aportar soluciones posibles y duraderas. Estará integrado por representantes de reconocida trayectoria en el tema.

5.- Menor concentración en grandes barrios, priorizando los más pequeños, los conjuntos habitacionales y las soluciones individuales.

6.- Creación de oficinas en todos los municipios en donde se canalicen las demandas sobre soluciones habitacionales e infraestructura básica. La inscripción deberá estar abierta en forma permanente. Concepto "cada familia una solución habitacional" evitando la masividad. Valorizar la importancia de pertenencia social que significa la participación de los beneficiarios en los procesos de diseño.

7.- Creación de una comisión u organismo externo que monitoree los procesos licitatorios y audite los gastos.

8.- Plan provincial de migración interna voluntaria que estipule beneficios a aquellas familias que se muden a lugares menos habitados.

9.- Prohibición por ley para construir barrios sin su infraestructura básica necesaria.

Luis D´Annunzio:

Secretario de Organización Centro Socialista Esteban Echeverría

Secretario de Prensa de la Federación Buenos Aires del Partido Socialista

Profesión: Maestro Mayor de Obras

Actividad: Ejercicio de la profesión en forma privada desde el año 1980.

Integrante del personal técnico de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Esteban Echeverría desde 1980. En la actualidad es inspector del Plan Federal de Viviendas.