

A propósito de los últimos acontecimientos

Por Daniela Gargantini¹

Actualmente el 28,4% de los hogares argentinos padecen situaciones habitacionales deficitarias (INDEC, 2010), verificándose una concentración de las precariedades en los centros no metropolitanos (Mac Donald, 2004).

En la Región Centro del país el “incremento del poder adquisitivo de los productores locales y regionales, a consecuencia del aumento de los precios internacionales de los granos y las materias primas, derivó en un aumento en la demanda de viviendas en las zonas urbanas. Esta cadena de vinculaciones ha traído aparejado un incremento profundo en los precios del valor de compra de las viviendas como así también de los alquileres y del suelo urbano; generándose una situación de inequidad ya que sólo aquellos sectores con cierta capacidad de consumo pueden adquirir estos bienes” (INCAM, 2010 y “Por la soja”, 2012). En el Diagnóstico de Prioridades Provinciales de Córdoba, la implementación de planes de vivienda social se ha identificado como la principal prioridad regional (INCAM, 2010).



La cuestión habitacional resulta así uno de los aspectos que mayor envergadura posee en la determinación de la pobreza en la región; y el acceso al suelo resulta un campo estratégico para facilitar el acceso a un hábitat digno (Ferrero, 2011). Estas problemáticas resultan fuertes desafíos y tareas pendientes en el diseño de programas socio-habitacionales, exigiendo modalidades diferenciadas de gestión de nuestras ciudades para reducirla.

Si entendemos a la gestión habitacional y urbana como “el conjunto de procesos dirigidos a articular, usar, coordinar, organizar, asignar recursos que permiten producir, hacer funcionar y mantener la ciudad y brindar a las actividades económicas y a la población los satisfactores de sus necesidades” (Herzer y Pérez, 1994), las diferentes políticas socio-habitacionales, fueron histórica y mayoritariamente concebidas bajo un modelo de gestión tradicional. Este modelo concibe a la vivienda como mero producto material, de fomento a la producción de obras físicas, diseñadas centralizadamente con escasa participación actoral, producidas por empresas privadas ante la alta dependencia política de los sectores productivos concentrados, y financiadas por el estado a través de créditos subsidiados. Estas modalidades no han permitido que prosperaran otras ofertas habitacionales adaptadas a las realidades regionales o a los sectores sociales a las que estaban dirigidas. Así han resultado insuficientes cuantitativa como cualitativamente.

Con respecto al acceso al suelo, los municipios poseen escasez de tierras fiscales, a lo cual se adiciona exigüos avances en políticas de planificación y generación de suelo, y notorias vinculaciones corruptas con especuladores inmobiliarios. Son escasas las localidades que poseen actualmente esquemas normativos y tributarios que promuevan la generación de suelo urbano para los sectores populares, aún cuando existe una creciente demanda bajo modalidades formales de compra y venta como informales, vinculadas a ocupaciones y tomas.

Esta creciente demanda junto a un incremento del poder adquisitivo de productores locales y regionales han provocado un incremento notable del valor de suelo. Referencialmente, el precio promedio del suelo se quintuplicó desde 2003 en la mayoría de las ciudades del país (Baer, 2011). Se observa además un aumento del valor del suelo, lo que llevó a una concentración del mercado inmobiliario en barrios de categoría, o viviendas suntuosas. Mencionando sólo el caso de la ciudad de Buenos Aires, se observa una “concentración del mercado en sentido territorial (sólo 5 barrios “selectos” explican la mitad de la superficie autorizada para construir), y el asociado a la categoría (la “vivienda suntuosa” explica más del 40 por ciento de esta superficie” (*Ibidem*).

¹ Doctora en Arquitectura, Magíster en Hábitat y Vivienda, y Diplomada en Dirección y Gestión de gobiernos locales. Investigadora asistente del CONICET desde el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE). Profesora titular de la cátedra Problemática Socio-Habitacional y coordinadora del Servicio socio-habitacional de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Córdoba. Miembro del Grupo de Desarrollo Urbano de la red Ciudadana Nuestra Córdoba.

Un relevamiento de precios en Córdoba capital realizado por La Voz del Interior en el mes de febrero del 2013, comparado con el mismo chequeo hecho en noviembre de 2007 indica que el valor de los terrenos dentro del anillo de la Circunvalación subió, en promedio, alrededor del 50 por ciento, o sea, 10 por ciento por año. Aún así, hay zonas donde el alza fue superior al 70 por ciento y, en algunos casos puntuales, del ciento por ciento (Dávila, 2013).

Ahora bien, la problemática de vivienda de los sectores populares y el aumento del precio del suelo no son variables independientes de la concentración del desarrollo inmobiliario en ciertos sectores de altos ingresos. Fernández Wagner (2011) presenta la estrecha vinculación entre la problemática de la vivienda y el acceso al suelo urbano de manera categórica al decir que la principal causa del fracaso en la planificación y construcción de viviendas sociales que se llevó a cabo en Argentina desde la segunda mitad del siglo XX ha sido haber expresado como un problema de vivienda lo que era en realidad un problema de acceso al suelo. Indicadores como el aumento en un 500% del precio promedio del suelo en casi todas las ciudades del país ponen en evidencia esta situación al resaltar la dificultad de accesibilidad a inmuebles para los sectores populares.

De esta manera el estado municipal, a la hora de dotarse de suelo urbano, actúa como un actor de mercado más, saliendo a comprar inmuebles en la periferia, donde si bien los valores son accesibles, las dotaciones materiales en términos de infraestructura y servicios son escasas y los riesgos de segregación altos. Al proceder de esta manera la ciudad se extiende con los consabidos sobrecostos derivados de la provisión de infraestructura y servicios hacia esas zonas, los costos sociales derivados de la segregación urbana, y los incrementos de plusvalías para los lotes intermedios.

De la misma manera hay escasos avances en términos de regularización y reconocimiento de derechos adquiridos, particularmente dirigidos a sectores de escasos recursos, aún cuando la titularidad dominial de los inmuebles, ya sea a nombre de las familias beneficiarias, ya sea del Estado, resulta de carácter indispensable a la hora de aplicar a programas oficiales de vivienda vigentes en todas los niveles del estado (Barrionuevo, Garbellotto y Pasquale, 2011).

De esta manera las escasas intervenciones e iniciativas en torno al acceso y tenencia segura de tierra urbana por parte de los sectores populares resulta el primer cuello de botella a superar en vistas a una política que respete el derecho a la vivienda consagrado constitucionalmente.

La gestión del hábitat desde un enfoque superador al vigente hace explícita referencia a la consideración de la vivienda como proceso social y a lo local, es decir, al territorio y al contexto (físico, social e institucional) donde se consume el hecho, como factores claves. Por otra parte, considera de lleno la permanente dicotomía entre política y técnica en la gestión pública. Se superan así enfoques meramente físicos y se postula la consideración de variables usualmente excluidas en estudios habitacionales, como resultan las conceptuales, las políticas y las institucionales, que condicionan e inciden en los escenarios y resultados alcanzados.

Estos factores resultan determinantes a la hora de pensar estrategias superadoras de las vigentes, ya que los procesos socio-espaciales relacionados con el acceso a la ciudad y las formas de producción del hábitat son esencialmente locales. “Lo local es el punto de encuentro de esa fuerte y particular relación entre territorio y desarrollo: el ámbito donde los actores dejan de ser espectadores y pasan a ser protagonistas de su destino común, si cuentan con proyectos políticos aglutinadores” (Madoery, 2001).

Esto refuerza la concepción que afirma que “el territorio es un sujeto y el desarrollo (socio-habitacional) un proceso de construcción política. Lo local representa su punto de encuentro, el ámbito donde los agentes territoriales adquieren capacidad de fijar el rumbo, de ‘construir’ desarrollo. Es, por tanto, un proceso territorializado de maduración social (aprendizaje colectivo para el cambio cultural) y construcción política que se despliega en múltiples dimensiones” (Madoery, 2001).

Proceso de maduración que, tal como los últimos acontecimientos en Cuesta Blanca (Córdoba) -como tantos otros que permanecen ocultos a la difusión pública- lo ponen cotidianamente en evidencia, resulta lamentablemente una tarea pendiente en el contexto cordobés.