

El déficit de viviendas y las perspectivas de solución

"Intentos anárquicos y mal planificados"

La vivienda constituye uno de los dramas argentinos no resueltos. El déficit crónico signa al sector, teóricamente considerado uno de los mayores y rápidos generadores de crecimiento económico, en una de las más crudas expresiones de la incapacidad nacional para resolver básicas necesidades de la población. El presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza y vicepresidente segundo de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA), Santiago Debé, brindó un panorama de la actual situación en ese ámbito.



Santiago Debé.

"El déficit, según el censo de 1980, es estimado en 2.700.000 viviendas. A cuatro personas por familia, unos 10 millones de personas sufren en nuestro país de esta carencia. La cifra no es precisa, sino que significa un promedio. Por otra parte, no quiere decir que esa cantidad de habitantes vivan en la calle; una vivienda deficitaria es aquella que por su antigüedad, falta de servicios o estado de habitabilidad no reúne las condiciones especificadas por las Naciones Unidas. Además hay una porción de viviendas que son deficitarias pero pueden ser recuperables, a través de la dotación de servicios o arreglos, pero el 75% no entra en esta categoría: son directamente irre recuperables", señaló el dirigente.

La perspectiva se complica cuando se incorpora el dato de crecimiento vegetativo. "Teniendo en cuenta también la duración media de las construcciones en la Argentina, que

es de 80 años, serían necesarias 112.000 viviendas por año, solamente para recuperar el déficit de obsolescencia. Si se suma el crecimiento vegetativo, harían falta alrededor de 140.000 viviendas más. Podemos decir que para que no se agrave el déficit, no para solucionarlo, deberíamos construir unas 250.000 viviendas anualmente. Y en este momento, pese a los grandes esfuerzos del Banco Hipotecario, que deben resaltarse, ya que ha hecho bastante con pocos recursos, se han construido algo más de 90.000 viviendas; por el FONAVI se llevan construidas más o menos 30.000".

Debé señaló una vez más un hecho conocido, pero huérfano de respuestas: el Banco Hipotecario adolece de falta de

recursos, no recupera los créditos que otorga y aún hoy algunos beneficiarios abonan 80 ó 90 centavos de austral por mes, y lamentablemente cuando quieren cancelar, hay problemas con la escrituración; no pueden disponer de la propiedad, y el Estado pierde dinero. "Un préstamo no debe ser un regalo, debe ser actualizado por lo menos de acuerdo al incremento del sueldo básico; de otra manera el Banco Hipotecario se descapitaliza. Además, otra de las fuentes de financiación de viviendas es el FONAVI, que tiene un alto grado de evasión, y el primero que evade sus aportes patronales es el propio Estado".

El cuello de botella en el ámbito de la financiación de la vivienda es patente.

Otro de los recursos posibles —el crédito externo— es absolutamente evitado en la actualidad, y si a ello se suma el bajo poder adquisitivo de la población, que implica una casi nula capacidad de ahorro, más la imposibilidad de acudir al crédito personal o familiar, las puertas se cierran desde una óptica estrictamente técnica y correspondiente a las resoluciones clásicas.

En las regiones

Aunque en una mejor posición con respecto a las estadísticas nacionales, es preocupante la situación en Cuyo. "En la región se calcula como deficitario el 45,2% de las viviendas. En el Noreste, el 80% de las viviendas son deficitarias, en el conurbano de la Capital Federal el 24%, mientras que en el ejido de Buenos Aires no llegan al 7%", señala Debé.

¿Quiénes soportan el déficit? Más del 50% de quienes están incluidos en la problemática componen grupos familiares que perciben mensualmente menos de cuatro salarios mínimos. Además, más del 33%

deberán emerger de una profunda modificación de la política financiera, no sólo del circuito institucional, sino de la eliminación del paralelo. Hoy esos recursos se reciclan en usura, por desconfianza o por falta de panorama. El país ya no aguanta esto, la masa de recursos debe dirigirse al aliento de sectores productivos, y la construcción es precisamente una de las vías más aptas, por distintos motivos", expresa el dirigente.

"El gobierno probablemente tema que si la producción en general, y sobre todo la industrialización del país se alienta, haya un desequilibrio en la balanza comercial, porque es sabido que industrias trabajando tienen que importar insumos, y los compromisos externos impiden esa posibilidad. Pero la construcción y comercialización de viviendas no tiene ese problema, porque menos del 5% de todos los materiales necesarios para la actividad son importados, y ese porcentaje puede evitarse, porque se trata de productos suntuarios". "Debe considerarse que el fomento de este sector puede realizarse a través de créditos no inflacionarios y a la vez ocupan una gran cantidad de mano de obra.

En este sentido, la Federación Inmobiliaria tiene una opción para la intención del gobierno de racionalizar el Estado, que nos parece loable. Lo que no estamos seguros, es acerca de si el mejor camino es crear una superestructura como el holding de empresas públicas, ni tampoco si es eficaz plantear, a través de indemnizaciones al personal despedido, una posibilidad de mayor crecimiento del cuentapropismo.

"Si se ocupara la capacidad instalada de las empresas constructoras del país, podrían fácilmente dar trabajo a 300.000 personas. Esto no significa que la totalidad esté ocupada en tareas de albañilería; una proporción importante efectivamente se incluirá en ese sector, pero muchas podrán desempeñar tareas técnicas, administrativas y profesionales. A la vez, la multiplicación de personal empleado es, en el caso de la construcción, de 3 por 1, lo que haría un total de 900.000 nuevos puestos de trabajo".

A un proyecto se oponen pr

La Asociación de Propietarios de Bienes Raíces de Mendoza, afiliada a la Confederación Inmobiliaria Argentina, entidad que agrupa a todas las asociaciones de propietarios del país, dio a conocer un comunicado en el que indica que: "adhiera a la oposición formulada por dicha institución al proyecto de ley de creación del fondo nacional de desarrollo urbano. Por dicho proyecto se crearía el fondo mencionado sobre la base de severas restricciones jurídicas al dominio y nuevos impuestos que deberá tributar la propiedad.

"Por lo que ha trascendido —indica el comunicado—, el proyecto ha sido patrocinado por el legislador presidente de la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados de la Nación, quien lo presentó como "borrador de trabajo" e ingresó a la sesión de dicha Cámara el día 17 de setiembre de este año para su tratamiento sobre tablas, lo que no pudo concretarse por haberse dedicado la reunión de ese día a tributar homenaje a un diputado fallecido.

"Se pretende financiar con el mencionado fondo, un sistema nacional de planeamiento de desarrollo urbano "a fin de regular el crecimiento de todos los pueblos y ciudades del país mediante la creación de varios organismos de control de total independencia de la administración nacional y autónomo". Un verdadero hiper gobierno por encima de las autonomías provinciales y municipales, con amplias facultades, incluidas las de calificar el correcto uso de la propiedad dentro de la "función social" que le asigna a ésta, y hasta de decidir su expropiación si de acuerdo con su exclusivo arbitrio correspondiera declararla de utilidad pública.

"Pasando por alto la irracionalidad económica que significa la proliferación de fondos especiales para atender determinadas funciones públicas, dado que rompen la unidad del presupuesto nacional al dividir los ingresos fiscales en compartimientos estancos, impidiendo la distribución racional y equitativa de los recursos; y entrando a considerar exclusivamente los efectos emergentes de tales fondos, la experiencia enseña que, lamentablemente, sólo favorecen la creación de monstruosos organismos burocráticos cuyos gastos administrativos terminan por absorber gran parte de lo recaudado, que se sustrae así a la satisfacción de las necesidades cuya solución se aspi-

SABANAS · TELAS · TOALLAS · CAMISAS

La mejor calidad a los mejores precios

Juegos de camas Silver y GOLDEN DREAM

1 plaza desde US\$ 13,20

2 plazas desde US\$ 15,50

SU EN PA A V

POR ESPA ITALIA Y

Si usted representa a una empresa privada, puede acompañarnos. Nuestro país estará presente en Turismo en Madrid, España; Turismo en París, del 6 al 10 de Enero; Turismo en Milán, Italia. Del 25 de Enero al 2 de Febrero; Turismo en Berlín, Alemania.

Cada una de estas Ferias es exclusiva de profesionales del sector público en general.

Comuníquese con la Secretaría de Turismo al teléx 24882 TURIS AR

Acompáñenos por

POI

Secretaría