

UN NUEVO ANUNCIO: EL PLAN PRO CREAR DE VIVIENDA Por Elva Roulet *

Como el derecho al agua, a la alimentación, al medio ambiente sano, el acceso a una vivienda constituye un derecho humano primordial. Es imposible la existencia de una vida digna sin un lugar para cocinar y compartir la mesa, dormir sin promiscuidad, contar con el espacio de los hijos para estudiar, con un ámbito para la familia reunida que le permita un desarrollo físico, intelectual, afectivo y social en sus diversas formas.

En la Constitución Argentina reformada en 1957 en el único artículo nuevo, el 14 *bis*, propuesto por el partido radical, se introducen los derechos sociales entre los que figura el acceso a una vivienda digna. Corresponde al Estado hacer posible el cumplimiento de este derecho, pero los déficits acumulados históricamente han sido crecientes.

Éste alcanzaba según el censo de 1980 a 2.484.205 unidades abarcando todos los tipos de déficit. De ellas, aproximadamente **1.500.000** debían ser remplazadas por una vivienda nueva, lo que constituía el déficit absoluto, requiriendo el resto la provisión de servicios domiciliarios y su mejoramiento, y su ampliación en el caso de viviendas hacinadas pero aptas.

En el gobierno del Presidente Alfonsín se construyeron **328.486** viviendas en el período 1984-1989. Si se toma el período 1984-1988 se construyó un promedio de **58.366** viviendas anuales a través del Fondo Nacional de la Vivienda –FONAVI-, de proyectos especiales y del Banco Hipotecario Nacional, habiendo comenzado la gestión con planes de obras paralizados o desfinanciados, heredados del gobierno anterior, y con la grave limitación de recursos presupuestarios que caracterizó la época.

El gobierno que siguió suprimió el FONAVI remplazándolo por una asignación presupuestaria cada vez relativamente menor, y privatizó el Banco Hipotecario. Se carece de buena información sobre lo realizado en el período, pero el Censo de 2001 consigna un déficit total que ascendía a 2.753.320 viviendas.

Extrapolando a la fecha, según el crecimiento vegetativo de la población y las viviendas construidas por el sector privado y el sector público, el déficit actual se aproxima a los 3.500.000 viviendas, siendo el déficit absoluto estimativo -que requiere una unidad nueva- de alrededor de **2.500.000** viviendas, es decir que en poco más de los últimos veinte años se produjo un incremento del 67 %.

Según una encuesta de la deuda social que elaboró la Universidad Católica Argentina (UCA), desde el 2004 se produjo un aumento de la cantidad de hogares que viven en villas miseria, asentamientos populares, ocupaciones de hecho, conventillos o pensiones. En lo que respecta a las familias que viven en villas miseria, estiman que su población total hoy es de un millón de personas sólo en la Capital y en el Gran Buenos Aires.

El Plan Federal de Viviendas 2004-2005, anunciado por este gobierno, tenía prevista la construcción de 420.000 unidades, proyecto que no se cumplió. Hubo posteriores anuncios de distintos planes y tipos de operatorias, con similares resultados.

De acuerdo con datos oficiales, en el período del 2003 al 31-01-2011, se habrían construido **310.808** viviendas con un promedio anual de **38.851** unidades. En ese lapso de ocho años el gobierno contó con la bonanza externa que permitió un elevado crecimiento del producto y de los recursos disponibles. Pero los recursos necesarios no fueron asignados a ese fin.

Si calculamos la tasa de viviendas por habitante a partir del promedio anual de los dos períodos considerados, en el comienzo de la democracia en el gobierno del Dr. Alfonsín se

levantó **una vivienda cada 510 habitantes** mientras en los gobiernos del matrimonio Kirchner se alcanza a **una vivienda cada 1020 habitantes**. El indicador es elocuente.

En los últimos días acaba de anunciarse una vez más un plan de 400.00 viviendas a levantar en los próximos cuatro años, orientado a un sector de la población que está necesitando, sin duda, facilidades crediticias para el acceso a la vivienda. Pero el proyecto carece de las condiciones de viabilidad imprescindibles.

El proyecto PRO CREAR, como eligió llamarlo la presidente de la Nación, presenta insuficiencias técnicas graves ya que para su realización es necesario habilitar el uso de los terrenos fiscales en los que serían ubicadas las viviendas, definir las trazas urbanas y su adecuada conexión con los centros pre-existentes y proveerlos de la infraestructura necesaria, tareas todas complejas aún no realizadas, demandantes de decisiones administrativas y legales, de recursos financieros y de los tiempos inevitables.

El financiamiento presenta una objeción mayor ya que prevé el uso de recursos de la ANSES. Una vez más se propone confiscar los fondos del ahorro de los jubilados a quienes se les niega el pago que legítimamente les corresponde, contraviniendo la sentencia de la Corte Suprema de Justicia que obliga al Estado al cumplimiento de la ley, en una acción que atenta contra el respeto a las instituciones y las garantías de la república.

Es necesario alertar que los plazos de los créditos a 20 y 30 años, con tasas muy por debajo de la inflación, ponen en riesgo las jubilaciones futuras por la inevitable descapitalización de las cajas.

Por estas mismas condiciones será muy difícil conseguir el concurso de los bancos e instituciones de crédito para esta operatoria, como se pretende. Quedaría sólo la nueva expropiación a los fondos de la ANSES, apropiados ya en grandes cantidades para operaciones como el “Fútbol para todos”, asignaciones diversas y gastos del gobierno.

Por último, y para dar una idea de la irrealidad o del engaño consciente, consideremos que para construir 100.000 viviendas por año deben levantarse 274 unidades diarias durante todos los días del año. Teniendo en cuenta el desempeño del gobierno en sus ocho años de gestión anterior podemos estar seguros de la imposibilidad de concreción del anuncio realizado. Hay seguramente improvisación pero hay también engaño reiterado con anuncios que generan legítimas expectativas. Una esperanza que llevará a una nueva frustración a tantas familias que verán una vez más su sueño incumplido desvanecerse detrás de las palabras.

Ex Vice Gobernadora de Buenos Aires
Ex Secretaria de Vivienda de la Nación

Buenos Aires, junio de 2012.