

# ARGENTINA

Ruben PESCI

Fundación CEPA.

## El programa Pro.Cre.Ar.: hacer viviendas sin hacer ciudad

Argentina creó hace tres años, un programa muy atractivo que ofrece créditos para comprar lotes destinados a vivienda propia a un nivel socioeconómico de clase media sin recursos suficientes para acceder al mercado general. Este programa ya ha generado la producción de mucho suelo urbano, en general, en los suburbios de las ciudades.

Ninguna iniciativa podría ser más agradable que facilitar el acceso a la casa propia a núcleos sociales que están progresando en el mercado laboral. Y por ello, es muy fácil que la opinión pública declare su bienvenida a este programa y su alegría con la aparición de urbanizaciones o loteos de este carácter.

Pero hace ya mucho tiempo que en un librito<sup>1</sup> hemos publicado la diferencia entre políticos y políticas, donde el político ambiciona generar ideas que capturen la satisfacción de sus electores, pero a veces, traducida esa iniciativa a una política pública, muestra asperezas y hasta errores que desbaratan o deforman la intención.

Este parece ser el caso del programa Pro.Cre.Ar. Una gran preocupación por el sistema de financiamiento (o sea, de una política para el acceso económico a la vivienda), pero una aparente ignorancia o despreocupación por las consecuencias territoriales de generar acceso a la vivienda en condiciones ambientales o urbanísticas peligrosas para la estructura gene-

ral del territorio. Esto es una manifestación del populismo.

¿Qué dice el Pro.Cre.Ar. referente a la localización del lote?

«Ubicación del Terreno: Deberá estar ubicado en zona urbana o semi-urbana consolidada (con infraestructura de servicios), sobre calle o camino trazado y con baja probabilidad de inundaciones»<sup>2</sup>.

Hagamos una reflexión sobre esta frase. Que esté ubicado en zona semi-urbana ya es una preocupación en cuanto a la voluntad de compactar nuestras ciudades y permitir mejor acceso a los servicios de todo tipo. Además, estamos observando que múltiples casos de lotes surgidos para acogerse a la normativa del Pro.Cre.Ar., hoy no tienen servicios.

Por otro lado, dice que el lote tiene que estar sobre una calle o camino trazado. Esto ya sabemos que no es crear ciudad, y esa condición se aplica también para loteos sin verdadera inserción urbana. Es notable cómo muchos de estos loteos aparecen en zonas suburbanas marginales, no conectadas con la verdadera trama urbana, y con ello, se generan múltiples problemas, como la falta de accesibilidad a la ciudad, la destrucción del paisaje periurbano, y las complicaciones de una vida artificialmente creada.

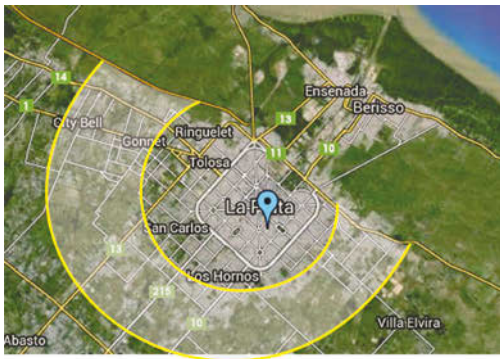
En cuanto a la última frase de «baja probabilidad de inundaciones», deja un enorme espacio de incertidumbre, abierto a riesgos ambientales y sus múltiples consecuencias.

<sup>1</sup> PESCI, R. (2010): *Argentina 2016. Motivos de urgencia*. Editorial CEPA. Primera edición, La Plata.

<sup>2</sup> Sitio web: <http://www.procrear.anses.gob.ar/construccion/requisitos>.

¿Qué es lo que sucede en realidad? Que estamos en una cultura o en una forma de cultura política, donde lo importante es facilitar el acceso a la vivienda, sin importar una mirada integral a las consecuencias que en el territorio ello pueda suscitar. Veamos:

- Algún desarrollador o loteador se hace de una porción rural, comprada en el mercado rural de tierras, con la expectativa de transformarla en urbana. En casos como el de La Plata, se abandonan la rica producción hortícola de las tierras periurbanas, y la ciudad en su conjunto se está transformando en un cinturón de periferia sin estructura urbana ni servicios suficientes.
- Alguien aprueba a nivel municipal o provincial, el paso de esas tierras de rural a urbanas, descuidando la conservación de un entorno productivo y paisajístico de calidad.



- Al principio, parece que esas nuevas hectáreas urbanas producirán un barrio agradable, pero se trata de una ilusión óptica, pues cuando se empieza a llenar de casas, se tendrá la certidumbre que no es un sitio rural ni urbano, aislado en medio de la nada.
- Como este proceso suele no modificar los planes urbanos existentes, que en ocasiones tampoco existen, las consecuencias sobre el

entorno social, urbano y ambiental son una externalidad de la cual nadie se hace cargo, y he ahí la vulnerabilidad a la cual se somete la ciudad.

- Por otro lado, el sistema tiene otra consecuencia no regulada ni pensada (salvo que sea una maldad anunciada) que es el aumento del costo de la tierra por el aumento de la demanda.

Debe urgentemente reglamentarse este programa (las reglamentaciones son siempre el culpable ausente) para que sin alterar las facilidades que da el programa para el acceso a la vivienda, se prescriba precisamente la adecuación del plan urbano para que acoja correctamente a estos nuevos sectores. De otro modo, será imprudencia la construcción de la nueva oferta de lotes.

También se debe reglamentar el impulso a la mayor densidad para ocupar lotes urbanos vacantes en la primera periferia o incluso en áreas centrales, donde suele haber muchísimos vacíos urbanos.

No se debe librar todo a la iniciativa privada, pues el Estado debe garantizar también conjuntos urbanos más integrales y lo más compactos posibles con la ciudad actual, para dar soluciones integrales de urbanidad.

En fin, debe impulsarse, como dijo un reconocido desarrollador de México ante la Cámara Inmobiliaria de ese país, que se haga ciudad y no solo viviendas. Es decir, que se ajusten los criterios programáticos a una política integral, que incluya también todas las previsiones de impacto de cualquier género, dejando de lado lo más rápido posible, las prácticas sectoriales (vivienda por un lado, urbanismo por el otro; servicios por un lado, transporte por el otro, etc.). De esto, el mundo ya aprendió demasiado para que en estas tierras argentinas se siga trabajando sin ton ni son, o eligiendo ton o son, sin articulación entre ellos.

La Plata 22.07.2015