

llevar adelante con lo recaudado por dicho gravamen; de lo contrario, estarán siempre en contra, pues se les está quitando algo que piensan (por lo menos desde la tradición cultural argentina) que les pertenece.

Pero aun hay una serie de cuestiones operacionales necesarias de definir, para poder cobrar las plusvalías, como el área en el cual cobrar la valorización. En cuanto al monto a cobrar, éste tendría que significar una proporción de la valorización del suelo y de la propiedad, según algunos parámetros de equidad tributaria. Ello dependerá de las decisiones políticas que el gobierno asuma: si cobrar una parte mayor o menor de la valorización, en función del significado real (en términos monetarios) para la población involucrada. Esta definición deberá contemplar, obviamente, la capacidad de pago de la población (y no sólo lo que está dispuesta a pagar en función del beneficio recibido; pues en ese caso, y dado la historia argentina en relación a la cuestión tributaria, sería

escasa la población dispuesta al pago del mismo).

Otra cuestión operacional es cuándo cobrar; si es una renta anticipada o si es posterior a su existencia, si se cobra en cada traspaso de propiedad (como hay proyectos de países latinoamericanos) o se cobra como un impuesto a la propiedad, sumado al predial, por única vez, o si ingresa, directamente, como nueva valuación fiscal. Este pareciera ser la forma más equitativa, pero habría que analizar los nuevos criterios tributarios en general para definir sobre éste en particular.

El proyecto del gobierno autónomo de la ciudad de Buenos Aires, enmarcado en el Plan Urbano Ambiental, el inicio de propuestas en la ciudad de Rosario y algunas experiencias concretas en municipios del Área Metropolitana de Buenos Aires inducen a pensar que este instrumento podrá ser utilizado como instrumentos de equidad social, como mostraremos en la próxima entrega.

Buenos Aires, enero 2004

## Rubén PESCI

Presidente RED FLACAM

### «CONSTRUIR CON INCERTIDUMBRE: HACIA UNA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL»

#### Una nueva etapa argentina:

Desde Mayo tenemos un nuevo Gobierno en Argentina. La prensa internacional (y la española en particular) se hace eco suficiente de esta nueva etapa, como para que en esta corresponsalía insistamos en aspectos generales de sus políticas.

Eje Brasil-Argentina, énfasis en el Mercosur, mayor independencia de opinión en relación a las corrientes dominantes del escenario mundial, ciertas rispideces con el Fondo Monetario Internacional, adhesiones de muchos sectores a esta visión un tanto más preocupada de las políticas sociales, son algunas de las cuestiones que más espacio de prensa han concitado.

Pero poco se habló y se habla, incluso internamente, de cuáles son las políticas concretas que son factibles de aplicar con este enfoque (que algunos ven más de izquierda) en esta nueva etapa.

#### La cuestión habitacional:

Quien escribe este artículo recibió en abril la grata visita de quien es hoy un alto funcionario en la política habitacional argentina, en aquel momento ya nominado para tal función.

En un interesante diálogo de un par de horas, el hoy funcionario político en la materia enfatizaba la imperativa necesidad y urgencia de construir muchas viviendas de interés social, para dar techo a tantos necesitados, y para movilizar la gran industria de la construcción. Sin desmentir esas necesidades, le planteé que a mi juicio

había que crear una gran política urbana, planificación, banco de tierras, participación social, autoconstrucción, propuestas de riesgo de la inversión privada, créditos, pues de otro modo ya sabemos que agregar conjuntos habitacionales per se sólo producen graves crisis ambientales y territoriales, con secuelas sociales.

En mi caso, ya contaba en aquel momento con la fortuna de estar participando, con nuestra Fundación CEPA, en todo el debate habitacional en Brasil, y realizando planes de desarrollo urbano en ciudades con gran déficit de vivienda en ese país.

En especial la experiencia en la ciudad de Barra Mansa (Estado de Río de Janeiro) donde el 80% del hábitat es construido irregularmente, y la mitad del mismo son invasiones populares, en una muestra apabullante de la capacidad de autoconstrucción de esos sectores populares.

Es cierto que hay que regularizar tanta irregularidad, y es una de las prioridades del Gobierno de Lula, y es cierto que hay que mejorar las tipologías habitacionales, en ocasiones con graves problemas. Pero es también cierto que hay una gigantesca producción de hábitat popular, que sólo necesita ser bien encausada.

### ¿Cómo hacen?

No tenemos espacio aquí para una amplia descripción<sup>1</sup>, pero podrían caracterizarse cinco pasos básicos:

- a) Ocupación permitida, o invasión, de un predio periférico o de un vacío intersticial en áreas centrales. Cada familia ocupa un predio pequeñísimo, de unos 100 m<sup>2</sup> cada uno.
- b) Primera instalación habitacional precaria con materiales deleznable.
- c) Paulatino reemplazo de paredes por materiales más sólidos, cubiertos por losas de hormigón armado.
- d) Crecimiento hacia arriba, sobre esas losas, hasta 3 y 4 niveles (por momentos parece la construcción en tierra del Yemen).
- e) Ocupación de la terraza más alta, para el crecimiento de la familia, y reserva

siempre de una última terraza, sombreada, para esparcimiento, usos sociales y protección del intenso sol.

### ¿Qué precisan para mejorar?

Cualquiera puede percibir la importancia de esta capacidad de autoconstrucción. Evita al Estado enormes inversiones asistencialistas, y ofrece a estos excluidos la posibilidad de potenciar su identidad y su capacidad de resolución de los problemas.

La debilidad principal, que a veces se convierte en amenaza, es la localización y sus consecuencias urbano ambientales. Suelen instalarse donde pueden, si son invasiones, o en lugares a veces manipulados por intereses de quienes los empujan a instalarse allí. En todo caso casi nunca hay una inserción urbana adecuada, y no se cumplen condiciones ambientales y sociales mínimas.

Estamos trabajando (como tantos en Brasil) en búsqueda de soluciones articuladas, donde criterios urbano-ambientales, y de gestión institucional y económica, den el contexto de sustentabilidad necesario, en el cual cabe perfectamente aquella manera de hacer y de autohacer tan popular y a veces tan bella.

### ¿Y la situación Argentina?

Hasta hoy no se ha difundido cómo sería concretamente la política habitacional, aunque sí ya comienza a anunciarse que habría grandes inversiones para vivienda de interés social, desde inicios del 2005.

¿Algo de estas experiencias brasileñas, que también existen en muchos países del Tercer Mundo, se estará tomando en cuenta?.

En general, el costo de urbanización es un 30 % del costo total de cada vivienda. Si el Estado se ocupara de hacer esas urbanizaciones, por sí o por articulaciones mixtas con el sector privado, y dejara las autoconstrucciones para el esfuerzo propio y la ayuda mutua, para las cooperativas, para la inventiva de cada grupo social, se podrían resolver tres veces más soluciones con la misma inversión.

Y lo que es casi tan importante, se obtendría un hábitat con mayor identidad local y una sociedad con su autoestima reforzada.

Estamos ansiosos esperando alguna noticia en este sentido.

<sup>1</sup> el autor conjuntamente con el sociólogo brasileño Eber Marzulo están preparando un amplio artículo sobre el tema