

# II ENCUENTRO NACIONAL DE ALQUILERES

## DEBATES Y ESTRATEGIAS PARA LA AGENDA POLITICA

2023  
SOS3



# INTRODUCCIÓN

A lo largo de casi cuatro horas, referentes y especialistas de distintos ámbitos expusieron, debatieron, intercambiaron miradas y compartieron tanto diagnósticos como propuestas en relación a una de las problemáticas centrales de la Argentina, que a la vez tiene su correlato a escala global: la crisis habitacional y, puntualmente, la realidad de inquilinos e inquilinas.

Alrededor de una veintena de representantes del campo de la política, de la academia y también de la militancia se encontraron en la sede de la Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo (UMET), en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

La actividad se organizó en torno a tres grandes ejes o núcleos de discusión: “Alquilar en Argentina hoy, información y datos disponibles”; “Políticas habitacionales, un paradigma en crisis”; y “Legislación, responsabilidades en todos los niveles de gobierno”, con un panel de cierre, denominado “Agenda y estrategias”.

En distintos momentos de la jornada, algunos de los oradores calificaron el cuadro de situación actual como “la peor crisis de alquileres de la historia”.

A su vez, hubo numeroso análisis, conceptos compartidos e ideas-fuerza que contaron con el consenso general de los presentes. Uno de esos elementos fue la definición de esta crisis como un fenómeno de tipo global, que tiene correlato en distintas latitudes del mundo.

Algo que no deja dudas para los participantes del encuentro es que la problemática de alquilar no se trata de una cuestión individual, sino de un escenario cuyas bases son estructurales.

Asimismo, hubo coincidencias respecto de las responsabilidades compartidas entre el mercado y los Estados —en sus distintos niveles—, en relación al déficit habitacional y a la enorme problemática que enfrentan inquilinas e inquilinos en el país.

La falta de planificación territorial, o, en todo caso, un modelo urbano moldeado de acuerdo a las necesidades de unos pocos grupos económicos, tiene como consecuencia la reproducción de ciudades aptas para quienes puedan pagarlas y no para quienes quieran vivirlas, como señaló al inicio del encuentro Ana María Vásquez Duplat, de la Fundación Rosa Luxemburgo.

Esta dinámica, repetida a lo largo del tiempo, ha favorecido el crecimiento y expansión de una mancha urbana no planificada y cada vez más caótica. Por lo tanto, también ha contribuido al fenómeno de la gentrificación, ese proceso definido como el desplazamiento de sectores de la población de determinados territorios no (necesariamente) por la fuerza, sino por mecanismos de mercados expulsivos y tendientes a la elitización y la exclusividad.

Una de las características centrales de este crecimiento urbano y periurbano, tanto en importantes aglomerados de la Argentina como de otros países, es la concepción de la vivienda, en los hechos, más como un bien de cambio que como un bien de uso. En otras palabras, que sea considerada un commodity más, algo de dónde extraer renta. Eso, inevitablemente, constituye una tensión: ¿se trata de un derecho esencial o de un sector que funciona como activo financiero?

Vale la pena detenerse en algunos de los señalamientos que formuló, durante su exposición, al inicio del encuentro, Adriana Allen, de la Coalición Internacional del Hábitat (HIC —de acuerdo a sus siglas en inglés): “Además de global, este fenómeno en el sector habitacional es bastante reciente. Diría que comenzó a verse con bastante claridad en las últimas dos o tres décadas, pero sobre todo en el siglo XXI, con el escenario de la crisis financiera global asociada a las llamadas hipotecas sub-prime”.

De acuerdo a Allen, ese proceso paulatino condujo a un tipo de enriquecimiento basado en la vivienda. “Se trata de procesos de enriquecimiento, inversión y endeudamiento muy distintos a los del siglo XX, que además contribuyen a un desplazamiento de la inversión de tipo productivo. Se genera una concentración en sectores que confluyen en una sigla utilizada en países angloparlantes: “FIRE”, por finance —finanzas—; insurance —seguros—; y real-estate —inmuebles”.

Todo el paisaje planteado se completa con asimetrías mucho mayores que las de antaño: “¿Quiénes absorben el riesgo y quiénes absorben las ganancias? Hay enormes diferencias”, se pregunta y luego afirma Allen.

Frente al complejo panorama, otro de los puntos de acuerdo transversal a los diversos actores presentes en la UMET refiere a la idea de desmercantilizar la lógica en torno a la vivienda.

# LA CRISIS EN NÚMEROS

No hay dudas de que cualquier intento de transformación de esta realidad exige contar con información fehaciente y precisa. En ese sentido, algunos de los presentes coincidieron en señalar que muchas veces la falta de datos constituye un problema adicional en la materia: por ejemplo, Juan Pablo Costa, del Centro de Economía Política Argentina (CEPA), sostuvo que “lo más flojo en materia de alquiler es la estadística”. Para dar una idea del mapa de situación, Luna Miguens, del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), complementó: “Hay ocho millones de personas inquilinas, que dependen de un mercado en el que el Estado no tiene los datos suficientes”.

Tal es la relevancia de poder observar la problemática con números en mano, que buena parte de uno de los bloques de debate de la jornada estuvo enfocado en la presentación de informes y encuestas llevadas adelante por algunas de las organizaciones presentes.

En este terreno, una de las exposiciones que echó más luz al asunto fue la de Fernando Álvarez de Celis, de Tejido urbano, quien puso la lupa sobre datos comparados de los dos últimos censos nacionales. Dijo que, de acuerdo a los datos del año pasado, hay aproximadamente seis millones de personas que alquilan más que en 2010, mientras que en el caso de las viviendas hay cuatro millones más.

Álvarez de Celis indicó, además, que del total de esas nuevas viviendas el Estado Nacional y los estados provinciales construyeron el 11 por ciento, en tanto que si se analizan los permisos de obra por parte del mercado se desprende que el sector privado construyó un 39 por ciento. La pregunta que subyace inmediatamente es: ¿qué ocurrió con el 50 por ciento restante? “No se hicieron a través del Estado, en ninguno de sus niveles, ni del mercado, sino que se dio con otros formatos, en barrios populares y de emergencia”, respondió. En otras palabras, una muy significativa expansión de las manchas urbanas no planificadas. Al respecto, puso como ejemplo nítido de ello los casos del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro.

El referente de Tejido Urbano sumó a las cifras iniciales algunas referencias concretas al distrito en que se desarrolló todo el encuentro: la CABA. Sobre la ciudad capital dijo que, a lo largo de ese período de 12 años entre un censo nacional y otro, la población aumentó un ocho por ciento, pero que la vivienda lo hizo en un 16 por ciento, con fuerte incidencia en la zona norte de la ciudad, donde se da la mayor rentabilidad.

A su vez, explicó que en el eje sur capitalino se constuyeron 60 mil nuevas viviendas, aunque solo tres mil se corresponden con permisos de obra, lo que refuerza la idea de que el mercado se vuelca al norte y que en el sur prolifera la informalidad. ¿Y cuántas hizo el Estado? En total de todo el distrito, solo un 10 por ciento.

Hubo más números impactantes en la disertación de Fernando, por ejemplo aquellos referidos a la condición de propietarias y propietarios: a nivel país, un 65 por ciento de la población se encuentra dentro de ese universo, pero en la CABA eso solo incluye a un 52 por ciento, es decir, a un paso de que la mayoría no sea dueña del lugar en el que vive. “Para dar una idea de este retroceso, en el año 2000 en la ciudad había un 75 por ciento de propietarios”, resaltó.

Por su parte, Bruno Giormenti Moravec compartió cifras que arrojó un trabajo centrado en la vivienda ociosa en CABA, llevado adelante desde el Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano (CEDESU), donde trabaja. “En 2018, el IVC decía que había 138 mil inmuebles vacíos, lo que en ese momento representaba aproximadamente el nueve por ciento del parque habitacional. Nos propusimos actualizar ese dato para 2022 y vimos un aumento de casi el 50 por ciento, con más de 200 mil inmuebles deshabitados. El número creció en todas las comunas de la ciudad de Buenos Aires”.

Quizás un capítulo aparte merezca el ítem “ley nacional de alquileres”, que tanto espacio en el debate público ha ocupado en los últimos años, desde su sanción. Los expositores coincidieron en que, a la hora de hablar de la crisis habitacional, se la da una centralidad excesiva a la norma, y que el problema es mucho más profundo, con causas que exceden por mucho el contenido de la ley.

Otra característica visible que se señaló es el alto nivel de incumplimiento de esta normativa. Y sobre también hay datos concretos: Álvarez de Celis citó a la Cámara Inmobiliaria Argentina, para subrayar que “el 76 por ciento de las personas menores a 35 años no llega a cumplir los tres años en contratos celebrados en el marco de la ley de alquileres”. Por su parte, Victoria Ricciardi, de la dirección de Vivienda Asequible del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) mostró algunos resultados que surgen de una encuesta presencial realizada desde el organismo que integra: la mitad de las personas acordó sus alquileres sin inmobiliarias, sino bajo la modalidad “dueño/a directo/a”; el 80 por ciento cuenta con un contrato escrito, pero solo el 40 del total hizo eso dentro de los márgenes que plantea la ley vigente de alquileres.

El bajo número de contratos que cumplen efectivamente con la norma dio pie a Eduardo Reese, de la Universidad Nacional de General Sarmiento (UNGS), para subrayar: “Esto demuestra que la informalidad y la ilegalidad no son patrimonio de los pobres”.

En la relación a la retracción de la oferta, Ricciardi sumó que “hay barrios que no tienen oferta en las plataformas más conocidas”.

También los montos que se pagan parecen desconectados de cualquier referencia. ¿A cuánto llega un alquiler? Costa dice sobre eso: “Solo tenemos los precios del mercado en páginas web como Zonaprop, Argenprop, en Reporte inmobiliario, entre otros. Son solos los precios de oferta que figuran, que no necesariamente son los que efectivamente pagan los inquilinos. Lanzamos recientemente una encuesta para CABA sobre precios de alquileres, virtual, que sea representativa. La idea es construir un relevamiento permanente con una muestra grande, que refleje cómo evolucionan los precios reales que se deben afrontar”.

Se mostraron más trabajos que indagan cuantitativa y cualitativamente en esta crisis. Una encuesta realizada en conjunto por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) y CELS muestra una fuerte incidencia del alquiler en los ingresos: el CELS ya había relevado ese indicador en 2021 y el peso de este ítem se incrementó dentro de la canasta del consumo popular.

De acuerdo a estos relevamientos, en 2021, el 24 por ciento de la población dedicaba más de la mitad de su salario a pagar el alquiler, mientras que ahora ese número es el 32 por ciento. A su vez, el 63 por ciento de la población inquilina está endeudado con alguien, en el mejor de los casos con familiares o amigos, y, en el peor, con bancos, o incluso con financieras, que a veces cobran tasas muy altas.

Además de altos niveles de endeudamiento, desde ACIJ y el CELS observaron situaciones más precarias de solución del hábitat, alquileres en hoteles-pensión y de habitaciones, o, en todo caso alguna variante que no constituye una vivienda completa. Se trata de una realidad que abarca a un tercio de las personas del AMBA.

También advirtieron brechas de género en el acceso al hábitat, con una situación en promedio peor para hogares con jefatura femenina. Y, además, un incumplimiento muy grande de la última ley de alquileres, sancionada en 2020, con contratos cuyos montos se actualizan con aumentos semestrales, trimestrales y hasta mensuales.

# ALQUILERES EXPRESS

De ningún análisis sobre la crisis actual puede quedar afuera la mención a los inmuebles que se destinan a alquileres temporarios, sean por fines turísticos o no. Y sobre ello también se presentaron estudios. Guadalupe Granero Realini, del Centro de Estudios Metropolitanos (CEM), hizo referencia a un análisis publicado en abril sobre el crecimiento de esta modalidad, luego de observar lo que ocurría en 22 ciudades de la Argentina. Entre 2018 y 2023, los alquileres temporarios crecieron en todos esos centros urbanos, de acuerdo a la información tomada de distintas páginas webs que se dedican a publicar la oferta. “Post-pandemia, se vieron niveles de aceleración del fenómeno respecto de lo que ya venía ocurriendo. En ciudades turísticas esto ocurre con mayor intensidad”, indicó Guadalupe, aunque aclaró que se da también en otro tipo de localidades y aglomerados.

“Podemos tener indicios referidos a la concentración de la propiedad, pero no sabemos a ciencia cierta. Hay una necesidad, además, de que el poder público haga cumplir la ley, y para ello es esencial contar con un registro, ver números. Se gestiona a ciegas en este campo. No hay datos abiertos del mercado temporario. El Estado, que es el debería regular, no cuenta con información clara y fehaciente”. Esto último que acentuó Granero Realini nos devuelve al problema anteriormente mencionado, el de la información y su seguimiento.

Si se habla de contrastes, uno notorio fue mencionado durante la jornada: el registro de propiedades destinadas a alquiler temporario del gobierno de la ciudad de Buenos Aires incluye 650 inmuebles, mientras que en las distintas páginas de internet figuran alrededor de 30 mil, una diferencia abismal.

Ya es moneda corriente escuchar que se hable de la retracción de la oferta, y todas las miradas apuntan precisamente a la tendencia de los alquileres temporarios y la fuerte incidencia que tienen en esto.

Para el co-director de ACIJ, Pablo Vitale, “hay una tensión entre esta tendencia a un tipo de alquiler elitizado, dolarizada, orientado al alquiler temporal, tanto para turistas como para residentes que pueden pagar eso, y la necesidad de acceder a una vivienda”. Y apuntó a que esa situación “convive con alquileres pauperizados en villas, inquilinatos y hoteles”. Vitale advirtió, como había señalado Allen, que se vive “una faceta mercantilizada mucho más dura, hiperdesregulada”.

El periodista Jairo Straccia, que fue uno de los moderadores de los debates, preguntó a los presentes “¿cuánto se puede resolver desde las regulaciones puntuales y sectoriales, y cuánto está relacionado con la realidad macroeconómica de la Argentina? Quien sumó su mirada en torno a esa consulta y, en particular, a la menor oferta registrada, fue el legislador porteño de Unión por la Patria Manuel Socías: “Hay retracción y también aumentos de cobertura en las renovaciones y en los nuevos contratos, esto implica que se adelantan los aumentos para cubrirse de la inflación. No hay ningún estudio que establezca una causalidad entre la ley de alquileres y estos dos fenómenos. Quizás solo haya una correlación temporal. Tampoco sabemos si tiene que ver con el boom de los alquileres turísticos temporarios. Sin dudas la macroeconomía juega un rol, por la inflación, la brecha y demás. Evidentemente, la rentabilidad de los alquileres, medida sobre todo en dólares paralelos, cayó”.

Otro apartado especial merecen, en el contorno de la aguda crisis sobre dónde y cómo se vive —y por cuánto dinero—, las personas que se encuentran en situación de calle. Si bien distintos disertantes se refirieron a ese drama particular, quien habló en representación de ese colectivo fue principalmente Horacio Ávila, de la organización Proyecto Siete, un histórico de la lucha por la vivienda digna. “Hay muchas familias que deben elegir entre comer y pagar un alquiler”, sentenció.

Sobre esa realidad puntual habló con énfasis Gigi Krein, de la organización Consejerías de vivienda, creada en 2017, y contó que trabajan en la campaña “Ni un pibi sin techo”, con el objetivo de que se pueda alquilar con hijos e hijas en inquilinatos, hoteles y habitación donde a veces no se permite. Este aspecto afecta particularmente a un sector de la población femenina, que muchas veces debe criar a sus hijos en soledad y encuentra mayores dificultades para alquilar, como señaló Allen. Por si fuera poco, esa misma situación se agudiza en los barrios populares, de acuerdo a la información aportada por la referente de HIC. En paralelo, la discriminación al momento de buscar vivienda golpea asimismo a la población migrante y al colectivo travesti-trans, entre otros.



# DE ESTO NO SE HABLA... ¿O SÍ?

¿Pero el tema vivienda y, puntualmente el problema de alquilar, están realmente en la agenda pública? Esa fue una de las preguntas recurrentes que sobrevoló los intercambios en el aula de la UMET. Straccia planteó que no ve que figuren en la agenda de la campaña electoral, o al menos no con el nivel de detalle y propuestas que se vio a lo largo de este encuentro.

Algunos, como el legislador porteño de Unión por la Patria y director del Centro de Estudios Metropolitanos (CEM), Matías Barroetaveña, señalaron que “se logró instalar en la campaña porteña el tema habitacional y el de alquileres, pero ha sido más difícil a nivel nacional”.

Entre las numerosas ideas y definiciones que quedaron como balance, también se enfatizó sobre el hecho de que, en este terreno, el Estado desregula el mercado, o, en todo caso, produce ciertas regulaciones que siempre favorecen a los sectores más pudientes, en detrimento de quienes se encuentran en condiciones más vulnerables, para quienes no suele haber soluciones ni respuestas.

El cuadro crítico y construido con complicidades entre actores estatales y del sector del capital se puede completar con una práctica habitual por estas latitudes, muy visible, por ejemplo, en la CABA: la reproducción de un modelo de acumulación por desposesión, a través de tierras públicas que se ceden al sector privado, a cambio de muy poco. Las consecuencias de este tipo de práctica son inversiones para desarrollos inmobiliarios pensados fundamentalmente como reserva de valor y no como hábitat, además de que apuntan a sectores pudientes, en contextos de desregulación del valor del suelo.

Una frase sintética, pronunciada por Socías, sirve para ilustrar: “El mercado no produce vivienda, lo que producen son mecanismos de dolarización del excedente de pesos”.

En línea con lo anterior, se hizo hincapié en la falta de integralidad de la gestión estatal. Uno de los que profundizó sobre ello fue Reese: “No hay política habitacional ni territorial en la Argentina, no existe. No se considera a la política habitacional como parte de un todo, hay una política fracturada, y el mercado interviene allí, en ese espacio. La política de vivienda va por un lado, la política ambiental va por otro, la realidad de los barrios populares muchas veces va a Desarrollo social, y así podríamos seguir enumerando. No hay debate ni consideración sobre factores sociales de cambio en los modos de habitar a fin de que se contemple en materia de política pública”.

Sobre esta última consideración, Reese sumó que “todo diseño territorial a escala país requiere articulación y coordinación entre los tres niveles del Estado, con un rol particularmente sustantivo de los gobiernos provinciales”. Y, en ese sentido, ponderó la tarea que podría cumplir, de forma mucho más activa, el Consejo Federal de Planificación y Ordenamiento Territorial (COFEPLAN).

Está claro que la coordinación no es excluyente con la necesidad de un enfoque propio desde cada distrito, tal como puntualizó Victoria Ricciardi: “Las grandes ciudades tienen que tener una política habitacional específica y enfocada en la problemática de alquileres”.

En otro tramo, el arquitecto de la UNGS se desquitó con el sesgo gentrificador de las decisiones que toma el sector público respecto de cómo se construye en las ciudades: “El principal fracaso está en la política urbana es que solo beneficia a los grandes desarrolladores. Eso genera el aumento del valor del suelo, a precios imposibles de pagar. Si no se modifica de fondo la política urbana, no va a haber política de vivienda que arregle la problemática habitacional. En años recientes, el gobierno de la CABA incluso ha festejado que el valor del suelo en la zona sur del distrito creciera, en determinados momentos, por encima de lo que lo hacía en el norte, y así se pudiera hablar de una equivalencia. Pero eso lo único que genera es un incremento de los desahucios y de los desalojos. Esta problemática no se puede seguir abordando solamente en función de determinadas medidas relativas al alquiler.

En sintonía con la idea de falta de integralidad, Vitale planteó que “las políticas fracturadas y las omisiones estatales permiten un vacío en el que juega libre el mercado, que, en definitiva, es el que decide”.

A su turno, Facundo Di Filippo, del Centro de Estudios y Acción por la Igualdad (CEAPI), remarcó: “Es habitual que en distintas ciudades el sector público libere zonas para que después el capital realice sus desarrollos inmobiliarios. El problema de esto es que no se piensa ni planifica para qué y para quiénes se construye y se invierte. En este sentido, los grupos privados que lucran con esto tienen mucho más claro que el Estado cómo aprovechar el suelo urbano”.

Con la misma lógica, Di Filippo reclamó que pese a sucesivas iniciativas de blanqueo de capitales y de incentivos para que estos se destinen a la construcción, nunca se plantea que una porción de esas inversiones esté pensada para resolver la problemática del alquiler. A la vez, subrayó la necesidad de “investigar profundamente acerca de la concentración de la propiedad”, y al respecto agregó: “Durante años, en el contexto de tensiones cambiarias bastante recurrentes en el país, se

ha promovido destinar excedentes a la construcción. Así, se ha generado una bola que no paró aún. Hay sucesivos emprendimientos inmobiliarios que tienen siempre los mismos capitales, al menos en la Ciudad de Buenos Aires”.

En relación a la concentración, Gigi Krein, alertó sobre “el llamativo avance urbano de una oferta centrada en monoambientes y dos ambientes, inviables para familias”, mientras que la candidata a jefa de gobierno porteño por el Frente de Izquierda y los Trabajadores (FIT), Vanina Biasi, apuntó al Código de Planeamiento Urbano, “que permite construir departamentos muy chicos, de 18 metros cuadrados”.

Puntualmente en relación a la realidad de la ciudad de Buenos Aires, se explicitaron coincidencias en cuanto a la necesidad de derogar el código urbanístico tal como está.

“La filosofía de los cambios que se producen en el código urbanístico de la ciudad de Buenos Aires es flexibilizar la norma urbana para seguir reproduciendo las demandas del mercado y aumentar los niveles de constructividad. Sin embargo, no se produce vivienda. Falsa idea de que en el mercado de la vivienda funciona la ley de oferta y demanda”, consideró Socías.

# PLAN CASITA LLAVE EN MANO

Lo que el Estado, en sus distintos niveles, más hace, y lo que más visible resulta, al menos por la difusión que se le da desde la comunicación pública, es construir y entregar viviendas terminadas. Está claro que no es una mala política per se, y que resulta una buena noticia para aquellas personas y familias que pueden acceder a esas propiedades, pero hubo voces críticas de lo que se mencionó como política “viviendista”.

“Es como tirar dos o tres gotitas de agua en el desierto”, sostuvo Juan Pablo Costa, y añadió: “Con la política de construcción, gana el sector empresario de ese rubro, la economía, se reactiva, se generan puestos de trabajo. Además, la construcción es un sector dinámico, que derrama. El tema es que eso dista muchísimo de resolver el enorme déficit habitacional. Aparte de ello, al alquiler todavía se lo ve como un problema personal, falta una mirada en términos de derecho, y como no la hay, no hay tanto costo para el Estado no asumir las soluciones reales. En cambio, meterse con la regulación del alquiler implica pagar un costo político incluso con sectores medios que son propietarios”.

En otra de sus intervenciones, Reese profundizó este planteo: “La política habitacional no está centrada en el territorio, sino influenciada por otros factores, como la necesidad de creación de empleo y las presiones de la Cámara Argentina de la Construcción, entre otros. Así, la política se despega de lo territorial y pareciera que el alquiler se divorcia de la economía real y, por lo tanto, también de los salarios. Adquiere una cierta autonomía. Faltan instrumentos innovadores, aparte de la lluvia de casitas. El revoleo de viviendas como única propuesta parece más centrado en los derechos de los constructores que en los de la población”.

Otra de las coincidencias entre muchos de los participantes giró en torno a la idea de que habitualmente se formulan diagnósticos, y de que hay acuerdo sobre el fenómeno, sus causas y consecuencias, pero que aún faltan más propuestas y una fuerza común que las impulse a fin de que en algún momento se puedan poner en práctica, con la resolución de esta problemática como horizonte. En esa línea, una de las que lo señaló fue Carla Rodríguez, del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), quien instó a “realizar mayores esfuerzos de articulación en la diversidad, bancarse las diferencias y matices que existan y correr los límites de lo que se puede conseguir”.

Fueron numerosas las ideas y propuestas que se volcaron al debate. Más de una vez se habló de la necesidad de ampliar la oferta de alquileres, que se viene retrayendo en los últimos años; que el Estado debe intervenir, ser un actor activo y también un competidor dentro de la oferta de vivienda; la importancia de promover un impuesto progresivo a la vivienda ociosa; la creación de un banco de tierras públicas, que eventualmente podrían afectarse específicamente a la necesidad de la vivienda; la creación, en línea con lo anterior, de un parque habitacional del Estado; la promoción del alquiler social; la resolución de las herencias vacantes para que se sumen a la oferta; la regulación del suelo urbano; la regulación, también, de los alquileres temporarios y turísticos; la renacionalización y recuperación del Banco Hipotecario; el impulso a la producción autogestionaria del hábitat como alternativa, y, en ese terreno, contar con una ley nacional que la promueva; la (re)creación de la Cámara Nacional de Alquileres; y la generación de mecanismos institucionales para la democratización de la planificación territorial, para que no sea el mercado el que decide dónde se construye y dónde se densifica; entre otras.

Por otro lado, Costa planteó el desafío de un horizonte desdolarizado en el mercado inmobiliario. “¿Qué mecanismos se pueden implementar? Una forma son las unidades indexadas, como puede ser el UVA. Es necesario pensar en unidades que acompañen la evolución de los precios de la economía pero que no esté planteada en dólares. Alguien podría imaginar que en realidad sería lo mismo, pero no lo es: el UVA no va a aumentar un 30 por ciento en un día por una corrida cambiaria. Con corridas, se caen todas las carpetas de créditos hipotecarios”, señaló el analista del CEPA.

Por su parte, Gigi Krein propuso que el índice de aumento de los alquileres esté atado a la evolución del salario mínimo, vital y móvil, además de incluir al alquiler como un ítem en la canasta básica y analizar su peso específico en la economía de los hogares.

El espacio para propuestas también permitió que se explayara Reese, en su caso acerca del rol de la política tributaria en relación a la vivienda. Ya se había hablado en distintas oportunidades de una demanda histórica por parte de los sectores más interesados en la problemática habitacional: el impuesto (progresivo) a la vivienda ociosa o deshabitada. Eduardo reflexionó en sentido amplio: “La principal aliada de la política de vivienda y de alquiler es la tributaria. En los hechos, los impuestos que castigan a los pequeños propietarios son mucho mayores que los impuestos sobre la tierra. Casi el 70 por ciento de la recaudación de la masa tributaria bruta en la CABA y en la provincia de Buenos Aires se componen de impuestos distorsivos. A su vez, el impuesto inmobiliario, el más justo, no alcanza el seis por ciento y encima viene disminuyendo”.

Luego, el arquitecto y especialista en planificación urbana y regional expuso un ejemplo porteño para graficar la gravedad del asunto: “Un departamento en Soldati paga mucho más en términos relativos que una propiedad en la zona de Plaza Alemania, una de las zonas más exclusivas de Palermo. De este modo, la política tributaria existente distribuye la riqueza al revés de cómo debería hacerlo. Se le cobra a los pobres para beneficiar a los ricos”.

También intervino en el debate Barroetaveña, quien en el plano de la CABA expresó la importancia de “terminar con las concesiones al sector privado”, una costumbre de los gobiernos del Pro desde fines de 2007 hasta la actualidad, con ejemplos a la mano como el predio de Costa Salguero, junto al río; el Parque de la Innovación, en Nuñez, y la creación de distritos sectoriales o temáticos que gozan de beneficios de distinto tipo, incluidos los impositivos. Gigi Krein completó la idea: “En barrios como Barracas y Parque Patricios hay hace muchos años exenciones impositivas, destinadas a moldear un determinado perfil barrial, pero ocurrió un proceso gentrificador que nadie jamás controló. La consecuencia de esa dinámica es la expulsión de amplios sectores de la población, que ya no pueden afrontar económicamente esa realidad”.

Específicamente sobre la iniciativa de multiplicar la construcción autogestionaria y cooperativista se expidió Carla Rodríguez, quien destacó que esa modalidad “favorece la desmercantilización y pone en disputa la apropiación del suelo”. Destacó, a su vez, la experiencia del MOI, al que definió como “pionero” en estas prácticas, y dijo que las cooperativas del sector generan trabajo genuino, no meramente política asistencial. “Replicar este modelo puede generar un encadenamiento virtuoso de cooperativas de viviendas, cooperativas de trabajo y equipos profesionales interdisciplinarios, con una administración eficiente de créditos blandos del Estado”.

En contraste con las formas constructivas tradicionales del mercado o el sector público, Carla detalló que el MOI “pudo construir entre 70 y 100 metros cuadrados por vivienda, con el mismo crédito con el que programas estatales hacían 44 metros, y además se pudo hacer por un 65 o 70 por ciento del costo”.

Una de las demandas históricas del MOI es la aprobación y puesta en práctica de un proyecto de ley de producción autogestionaria de hábitat. Esta idea tiene un correlato en la CABA, es la ley 341. La propuesta ya fue presentada en el Congreso por distintas organizaciones y referentes en el año 2016.

Tras los dichos de Rodríguez, Reese complementó: “El Banco Hipotecario podría financiar un programa autogestionario sin necesidad de una ley nacional, porque lo principal es el financiamiento. Hoy el banco está en manos de Eduardo Elsztain, el mayor especulador urbano y rural de este país, por eso es imprescindible renacionalizarlo y recuperarlo, como se pudo hacer con las AFJP, YPF y Aerolíneas Argentinas”.

Uno de los que más hincapié hizo acerca de la ampliación de un parque habitacional administrado por el Estado, con el objetivo de brindar vivienda a los sectores populares trabajadores, fue Guillermo Marzioni, quien recordó y destacó esa impronta especialmente en los gobiernos de Juan Domingo Perón. Marzioni también resaltó la importancia de que las propiedades que cumplan esa función social se encuentren mayormente cerca de los centros de producción y los lugares de trabajo de la población.

Krein, a la vez, pidió “desmitificar la expropiación como instrumento de política”. Victoria Ricciardi intervino en relación a ello y expresó que “las experiencias de expropiaciones suelen ser muy largas y complejas, con mecanismos jurídicos, pasan por la Legislatura, se dan juicios”. Y agregó: “Creo que habría que pensar instrumentos similares, pero distintos, más directos”.

Socías, por su lado, puso sobre la mesa tres propuestas: en primer lugar, pidió un consenso sobre la necesidad de no tocar la ley de alquileres, al menos por el momento. Dijo que “es preciso retirar ese tema del debate electoral y que lo tome la próxima administración, junto al Congreso”. Y amplió: “Lo que sin dudas ocurrió es que creció la incertidumbre, que va a crecer si se deroga la norma actual. Va a generar eso no solo entre los inquilinos, sino también va a afectar a los propietarios. Si se deroga, va a haber que generar otra legislación para este tema”.

En segundo lugar, Socías, señaló que las sociedades se enfrentan a una crisis de los paradigmas de vivienda, y que por eso es necesario generar ámbitos de debate permanente, como el que se produjo a partir de esta jornada. En tercer término, habló de la creación de un régimen nacional de alquileres protegidos, con dos submercados: uno debe ser público, con alquileres sociales para sectores vulnerables y medios, con políticas como la suspensión de subastas de las herencias vacantes; la adquisición, por parte del Estado, de inmuebles en los microcentros degradados; y la producción estatal de vivienda de alquiler, a fin de generar un stock público que ensanche la oferta existente. El otro submercado sería privado, con un esquema de alquileres justos, que a la vez

permita recomponer la rentabilidad de los alquileres privados. Para lograr todo ello, el legislador sostuvo que “se deben alinear beneficios impositivos nacionales, provinciales y municipales, con un denominado ‘alquiler 13’ para el propietario, como si se tratara de un stock aguinaldo, a cambio de una curva lógica de precios. A esta iniciativa, Manuel la denominó “política de renta controlada”, y precisó que ya ocurre en Nueva York y otras ciudades del mundo.

“En la transición hacia ese régimen de alquileres protegidos, debemos pensar en un Fondo de estabilización del mercado de alquileres argentinos, que recorte un pedazo, por tipo de propiedad, tipo de contrato o por ingresos de la población inquilina. Y que también resuelva el riesgo a la exposición financiera de las actualizaciones anuales. Gracias a esta herramienta, a la parte propietaria se le puede adelantar la totalidad del valor del contrato, tomando como referencia la primera cuota, la inicial (multiplicada por 36 -es decir, tres años), y que el inquilino le pague un alquiler mensual al mencionado fondo. Entendemos que sería un instrumento útil para resolver la exposición a la inflación para el propietario y para brindar previsibilidad y orden, con precios a la baja, para la parte inquilina”, explicó el diputado de la ciudad de Buenos Aires.

Sobre los alquileres temporarios, Socías ofreció su mirada: “Una realidad es la de alguien que aprovecha una propiedad que funciona como complemento de ingresos, y otra, que hay que evitar a toda costa, es el negocio inmobiliario asociado al alquiler turístico, con desarrolladores de edificios enteros dedicados a eso. Hay que cortarlo de raíz. Si no se hace nada, el problema se va a seguir agravando, dramáticamente. Hay que prohibir edificios destinados a eso, no solo regularlos. Si esto continúa, dentro de algunos años hablaremos de un problema directamente irresoluble”.



# EXPERIENCIAS TERRITORIALES

Además de legisladores y legisladoras, militantes y exponentes de la academia, un intendente de un populoso distrito del AMBA también dio el presente en el encuentro. El jefe comunal de Morón, Lucas Ghi, contó algunas de las características del mercado de alquileres y la situación habitacional de su municipio, y también habló de algunas iniciativas que ha llevado adelante junto a su equipo: dijo que, “con la premisa de expandir la oferta, y con aproximadamente 18 mil viviendas deshabitadas que se podían volcar al mercado”, llevaron adelante tres acciones, “quizás muy elementales y básicas, pero importantes”.

Por un lado, el gobierno de Morón generó un incentivo fiscal para que propietarios de viviendas ociosas pongan en oferta sus inmuebles. Pusieron el foco en propiedades que no presentaran consumo de energía eléctrica en el último tiempo, o en todo caso que fuera muy bajo, y plantearon que si se celebra un contrato de alquiler para ocuparlas, se las exime de parte de la deuda que puedan tener con el municipio. Dado que los gobiernos municipales no pueden cobrar impuestos y que lo que hacen es cobrar tasas en función de alguna contraprestación, Ghi definió un incentivo, en lugar de una penalidad. Empezó de a poco, gradualmente, y hoy hay alrededor de 200 viviendas que se sumaron a la oferta.

Por otro lado, en materia de garantías, el intendente propuso un seguro de caución, con el Banco Provincia. Y lo vinculó a un incentivo a través de un aporte a la caja previsional de los martilleros, que, de otro modo, prefieren ofrecer seguros o garantías que les dejen a ellos una comisión.

Por último, en Morón se avanzó con la construcción para alquilar, desde el Estado, a través de un acuerdo con el ministerio de Hábitat de la provincia de Buenos Aires. Actualmente, hay dos proyectos de propiedad pública para alquilar que se están ejecutando, de 40 y 60 viviendas, respectivamente.

Ghi agregó que también han impulsado un ámbito de permanente deliberación respecto del código de ordenamiento urbano, “con la participación del Estado local, martilleros, asociación de inquilinos, los que bregan por más espacios verdes, los que bregan por el desarrollo inmobiliario, los que se instalan y radican en parques industriales y distintos actores y representantes de intereses que legítimamente operan en la ciudad”.

El intendente indicó que estiman que en Morón hay entre 30 y 35 mil inquilinos.

Otra experiencia territorial compartida fue la de Jesica Pellegrini, de la agrupación Ciudad futura, cuya ciudad cabecera de militancia es Rosario. Uno de los referentes de esa organización es Juan Monteverde, quien ganó la interna de Unión por la Patria, frente a Roberto Sukerman, para la candidatura a la intendencia, y en cuya propuesta el acceso a la vivienda digna ocupa un rol central.

Jesica contó que en la ciudad ya hay una ordenanza aprobada que habilita la creación de una empresa local de desarrollo urbano, 100 por ciento estatal, y que solo falta su reglamentación. “Sería una herramienta específicamente pensada para agilizar los mecanismos en los que el Estado municipal pueda intervenir estratégicamente en determinadas áreas de la ciudad, hacer acupuntura urbana y generar un parque habitacional por intermedio de la captación de plusvalía urbana. Aparte de eso, podría ser un instrumento para urbanizar los 112 barrios populares de Rosario, ya relevados a través del RENABAP”.

Pellegrini habló además de un “quiebre, positivo, que se produjo en 2010”, con la prohibición de nuevos barrios cerrados en la ciudad, una forma de frenar el avance de la segregación urbana.

En distintos pasajes de la jornada, se habló de posibles vínculos, a través del lavado de dinero, entre el desarrollo inmobiliario y capitales originados presuntamente en actividades ilegales, como el narcotráfico. En relación a ello, y a la compleja realidad que atraviesa Rosario en materia de inseguridad y criminalidad, Jairo Straccia le preguntó a la referente de Ciudad futura qué se puede hacer para desmantelar esa dinámica, a lo que respondió: “Creamos una nueva institucionalidad, una agencia municipal contra el lavado de activos, poner todas las ventanillas del Estado municipal, que habilita todo, desde un taxi, un bar y un comercio hasta mega construcciones, a que coloque la lupa allí. Y que trabaje con los ministerios públicos fiscales y la Unidad de Información Financiera (UIF), que ahora tiene presencia en Rosario. La agencia ya está vigente, existe, pero creemos que aún le falta mucho impulso”.

# UNA NUEVA ÉTICA: VIDA EN LUGAR DE RENTA

Algunas de las reflexiones generales, sintetizadas en las palabras de cierre que formuló Ana María Vásquez Duplat, sirven para redondear la mirada alternativa que impulsan los distintos actores presentes en la UMET: “Creo que es fundamental democratizar las decisiones también en materia habitacional, e involucrar a la población afectada por lo que vaya a ocurrir”, dijo, y puso como ejemplo “la liberación de nueve kilómetros de tierra pública por el levantamiento de las vías de los trenes San Martín y Mitre en la ciudad de Buenos Aires”, a lo que agregó: ¿Qué se hizo con eso? Se llevaron adelante proyectos de elite, que nada tienen que ver con las necesidades de la población”.

Luego, precisó: “Se da un proceso constante de encarecimiento, gentrificación y reproducción de una ética urbana centrada en los negocios. Es lo que yo llamo un hacinamiento de mercado. Y nadie disputa esta lógica, se da por sentada. Rosario y la CABA, por nombras dos ciudades emblemáticas entre otras, necesitan romper esas formas, para poder desmercantilizar al sector de vivienda”.

Por último, Vásquez Duplat instó a “revalorizar los bienes públicos, descentralizar las ciudades y apostar a las comunas”, ya que “solo así se podrán generar paisajes y escenarios para la vida, y no solo para la renta”.

