

Foro Temático: “Mercado Inmobiliario, Norma Urbana y Vivienda Accesible”

JUNIO-JULIO 2017. DOCUMENTO SÍNTESIS

- ¿Es posible ir a un sistema de “cupos de vivienda accesible” con cargo al sector de la producción inmobiliaria?
- ¿Qué posibles formatos podrían adoptarse en el nuevo código de planeamiento de CABA (en discusión) para promover mejores oportunidades para quienes necesitan vivienda y, como mínimo, viabilizar el Procrear?
- En Provincia de Buenos Aires, ¿qué factores están limitando la implementación en estos aspectos de la Ley de Acceso Justo al Hábitat?

En base a las consideraciones del documento inicial, los foristas se expidieron sobre la pregunta central, es decir, si es posible, y en tal caso bajo qué formas, establecer entre nosotros reglas urbanísticas por las cuales se genere un stock de viviendas a precio accesible (al menos para una franja de la demanda) con cargo al propio sector inmobiliario.

La coyuntura que disparó este debate es la discusión del nuevo código urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuyo texto preliminar no lo contempla, y las dificultades para poner en marcha algunos de los instrumentos de la ya sancionada Ley de Acceso al Hábitat Justo de la Provincia de Buenos Aires que sí van en ese sentido.

Los puntos salientes de los aportes refirieron a:

1. Los antecedentes en otros países. Muchos de los participantes aportaron datos sobre reglas de este tipo en Estados Unidos, Reino Unido, varios países de Europa o Colombia, quedando claro también que el arco de variantes es muy amplio. En nuestro propio país se destaca con toda claridad la intención volcada en la Ley de Hábitat de la Provincia de Buenos Aires.
2. La viabilidad de políticas de este tipo en CABA. Ha habido consenso generalizado entre los foristas que, con modalidades adaptadas a nuestra realidad, podría avanzarse en el sentido de la hipótesis.
3. Los beneficios inmobiliarios que propone el código de CABA. Varios comentarios destacaron que al proponer importantes aumentos de edificabilidad, se torna razonable establecer compensaciones económicas que pueden traducirse en unidades que salen a “precio tasado” en el mismo u otro sitio, o cualquiera de las variadas formas posibles, como cesión de suelo.

4. Un ensayo en el nuevo código de CABA, las compensaciones a propietarios de inmuebles catalogados. Se destacó que la propuesta de nuevo código incluye un mecanismo que habilita permisos de construcción en determinadas áreas a cambio de la compra de bonos que compensen a propietarios de inmuebles a preservar por la restricción que tienen a edificar. Es un mecanismo complejo no usado entre nosotros. En este caso además, la compensación se le exigiría a quienes edifiquen en zonas más bien deprimidas que interesa desarrollar, y no en aquellas más rentables.
5. La pertinencia de políticas de este tipo especialmente cuando son orientadas al subsector de alquileres. Así ocurre en varios de los países centrales. En este aspecto se remarcó que en Argentina la cantidad de inquilinos ha crecido más de un 50% desde 2001, que los precios son históricamente bajos en relación al valor de las propiedades, y que se está discutiendo un nuevo régimen de alquileres con medidas promocionales que ha tenido amplio consenso hasta su media sanción en el Senado Nacional.
6. El impacto económico en los agentes. Quedó planteada la cuestión acerca de quién terminaría financiando el sistema: el comprador solvente a quien el desarrollador carga el costo del subsidio otorgado, o el propietario del suelo que reduce los beneficios de la plusvalía. Se trata de una cuestión compleja que debe ser verificada en cada realidad.
7. Las dificultades para la implementación de la Ley de Hábitat de la Provincia de Buenos Aires. Hubo menos intervenciones sobre este punto. Se destacaron los obstáculos originados por la enorme demora en reglamentar la ley y los gruesos errores técnicos de esta reglamentación, precisamente en el cálculo de la tasa de valorización. Se hizo mención la clásica dificultad de los catastros económicos para registrar variaciones en los precios de mercado.

En síntesis, el intercambio ha sido fructífero en cuanto permitió conocer valiosos puntos de vista que consideraron factible promover mecanismos compensatorios para la vivienda accesible especialmente en CABA y con el programa Procrear a la vista. Tal como fue planteado por un forista, el tema bien podría ser abordado en el proceso de tratamiento legislativo del proyecto de Ley.