

## ***La crisis habitacional en Argentina***

Por Tomás Manuel Chialina – Beca In Libris Carpe Rosam – Paulo D. Barroso Mastronardi - Academia Nacional de Ciencias Exactas, Físicas y Naturales – UBA – Marzo 2019

Pese a que la existencia de villas miseria en la Argentina se remonta a mediados del siglo XX, desde hace alrededor de 30 años la situación habitacional para las clases media-baja y baja argentinas se ha vuelto mucho más preocupante. Se ha observado un vertiginoso aumento de los asentamientos en terrenos públicos o privados abandonados (conocidos como *villas miseria*) más notoriamente a partir de la crisis económica del 2001. Sin embargo, este tipo de villas no resuelven el problema de proveer una vivienda digna y todo lo que eso implica (servicios de agua potable, luz, gas, condiciones edilicias óptimas, sin humedad ni riesgo de derrumbe, etc.). Si bien en ciertas asentamientos que ya llevan varias décadas de antigüedad (como la nombrada Villa 31, en el barrio de Retiro, C.A.B.A.) se han construido casas y edificios con ladrillos y se les han hecho llegar diversos servicios, todo eso se ha realizado en su mayoría casi intuitivamente sin las habilitaciones municipales ni con la dirección de un maestro mayor de obra ni mucho menos de un arquitecto (igualmente hace un par de años se está llevando a cabo un proyecto de urbanización en la villa 31 por parte del Gobierno de la Ciudad, pero aún no está completado ni abastece la mayor parte de la demanda de refacciones en las edificaciones ya construidas). Tales construcciones no garantizan una seguridad para quienes las habitan tampoco.

Ante esta incapacidad de un gran sector de la sociedad para lograr establecerse en una propiedad privada adquirida de manera “legal”, inevitablemente deben caer en la ocupación de terrenos fiscales o bien de terrenos privados abandonados. Se ven obligados a esto ante una deficiencia del Estado por paliar la desocupación y las condiciones de un mercado donde la demanda habitacional es muy grande, y, en consecuencia, los precios de las viviendas y los terrenos escalan muy alto, a un ritmo mucho más rápido que al que aumentan los salarios.

Dentro de esta realidad, también se ve afectada una gran parte de la clase media. En este caso, como consecuencia de una economía muy inflacionaria (que dificulta mucho el ahorro) y unas cotizaciones elevadísimas para la adquisición de una vivienda, las personas de este sector deben alquilar para poder habitar. Como se dijo anteriormente, la demanda se ha vuelto muy alta, y cada vez un mayor porcentaje de la población soluciona el acceso a una vivienda vía arrendamiento. Sumado a que el eje de las políticas públicas en Argentina no ha estado puesto históricamente en el alquiler residencial, a causa de considerarse un estado transitorio del habitante, que tiende a culminar en la adquisición de una vivienda propia (este hecho además ha tomado el carácter simbólico de estabilidad

y constitutivo de identidad de clase para los sectores medios), las condiciones para el arrendamiento residencial, entonces, no han recibido mucha atención gubernamental llevando a un mercado que dificulta su acceso a los sectores medios y populares <sup>1</sup>. Por esta razón, las imposiciones que se han puesto sobre los inquilinos se han vuelto muy difíciles de lidiar para esta gran proporción de la sociedad, profundizando las condiciones desfavorables al desregularizarse estatalmente dichas imposiciones y dejar libradas las partes a la libre negociación (los precios entonces pueden exigirse sin un techo que garantice la accesibilidad). Asimismo, se da vía libre a que se impongan otro tipo de exigencias al inquilino, por ej.: tener que depositar, para poder ingresar a la vivienda, el pago de períodos mayores a un mes de alquiler, exigir el pago por eventuales cortes de servicios debido a problemas preexistentes, instaurar plazos de 2 años de contrato, generando una sensación de inestabilidad constante para el inquilino; etc.<sup>2</sup>. Todas estas condiciones imponen muchas trabas en los sectores que recurren al alquiler residencial, obligándolos a cohabitar o, en casos extremos, instalarse en asentamientos de emergencia; por lo que se fomenta, de esta modo, el aumento del hacinamiento.

Esta situación se ha llevado a debate en el Congreso durante el último trimestre del 2018, promovido por el pedido de diferentes asociaciones y ONG's de protección de los derechos de los inquilinos (agrupados en la Multisectorial Habitar Argentina). Finalmente, se avanzó en la sanción de una nueva ley de alquileres (proceso que aún no culminó) en la que se contemplan cambios en varias situaciones acusadas de injustas para las personas que recurren al arrendamiento de propiedades: extensión del plazo mínimo de contrato de 2 a 3 años, comisiones de inmobiliaria y expensas extraordinarias afrontadas por el dueño, actualizaciones del alquiler en base al coeficiente de variación salarial (que tiene en cuenta salario e inflación), etc. Esto demuestra, entonces, que la preocupación por la falta de regulación en este asunto se logró hacer conocer e imponer en la agenda política. Se espera que esta nueva ley reciba la completa sanción y empiece a regir a partir del 2019.

Igualmente, esto traería mejoras en parte a sólo uno de los sectores afectados por esta compleja crisis habitacional. ¿Qué les espera a los sectores más desprotegidos que habitan las villas? Es cierto que la movilidad social hace que personas que, por alguna razón hayan derivado en un asentamiento, puedan en algún momento volver a alquilar y que esa posible ley los pueda beneficiar, pero no suele ser este un fenómeno mayoritario en los momentos de la economía actual. Esto nos lleva, entonces, a pensar en las grandes masas de personas que no cuentan con los recursos para poder alquilar; no tienen otra salida que habitar un hogar de emergencia. ¿Qué soluciones se plantean de parte de la planificación del Estado? Es muy usual observar la construcción de cada vez más edificios en las ciudades que presentan un desarrollo socioeconómico importante. Son edificios que en gran parte se construyen para la clase media, nada tienen que ver con proveer un

hogar a personas en situaciones de emergencia. Por más que gran parte de esos departamentos permanezcan desocupados durante varios meses, esos espacios nunca darán solución a esas personas. No están apuntados a ese fin. Entonces, sin más rodeos: ¿qué proyectos propone el Estado?

Bueno, existen diversas salidas a nivel municipal en distintos distritos, algunas de ellas fructíferas, otras no han logrado llegar a buen puerto o bien se encuentran pendientes, y otras devinieron en episodios muy violentos, con heridos y muertos como resultado.

Dentro de los casos violentos, es preciso recordar el episodio ocurrido en el parque Indoamericano de Villa Soldati en el año 2010, donde el Estado ordenó el desalojo del asentamiento que allí se había instalado. Luego de lo que se transformó en una verdadera batalla campal entre fuerzas de seguridad y civiles, el parque fue desalojado dejando un saldo de 2 muertos y varios heridos producto de la brutal represión policial. La falta de soluciones estructurales en ciertos momentos ha llevado a fuertes conflictos sociales como éste, exponiendo a gran cantidad de familias a un ambiente altamente violento. Otro ejemplo donde la única salida provista por el gobierno fue el desalojo masivo y violento es el ocurrido en la Villa Papa Francisco en el 2014.

Por el lado de los casos que aún no lograron concretarse, puedo nombrar uno ocurrido en un asentamiento de mi ciudad, Zárate, provincia de Bs. As. Lindero al puente Zárate-Brazo Largo se ubica el asentamiento Los Pomelos, lleva varios años establecido allí, no cuenta con servicios de agua corriente ni cloacas, siendo la situación ya insostenible dado el tamaño que ha alcanzado la villa, tanto para los habitantes como para el medio ambiente. Ya sea por este hecho o bien por las presiones impuestas por los vecinos (los Pomelos está ubicado justo al lado de uno de los barrios más pudientes de la ciudad), el gobierno municipal elaboró un plan de relocalización de, por el momento, 300 personas a un predio donde se construirán 90 módulos habitacionales por inversión estatal. Sin embargo, según lo argumentado por el gobierno municipal, la creciente inflación y la falta de presupuesto nacional frenó el proyecto cayéndose, en consecuencia, dos licitaciones para la construcción. Sin embargo, recientemente (31 de enero de 2019) el gobierno volvió a anunciar la realización de lo asumido, pero con un proyecto de gestión diferente: el dinero será entregado a la Sociedad de fomento del barrio Smithfield (el barrio “pudiente” referido anteriormente) para que ellos cogestionen la construcción de las viviendas en los terrenos adquiridos por el municipio. Vale hacer una observación en este punto, y es que cuando el dinero de obras públicas pasa por muchas manos (con tercerizaciones sucesivas de las tareas) la situación no suele terminar bien, un ejemplo de esto es el caso de la fundación “Sueños compartidos” donde el gobierno nacional derivó fondos a la fundación Madres de plaza de mayo (que se encargaba de Sueños compartidos) con el objetivo de la construcción de viviendas sociales, resultando luego en

que una suma importante de esos fondos no haya sido utilizada para lo que estaba destinada (causa en la que estuvieron implicados y están procesados, entre otros, Sergio Schoklender, apoderado de la fundación en ese entonces). Por lo tanto, lo mejor sería que el mismo municipio se haga cargo de estas obras, desconozco la razón de la tercerización, pero se verá con el tiempo como sigue desarrollándose esta propuesta. Aún la tarea no fue aceptada por la Sociedad de Fomento. Por otro lado, es preciso destacar que en dicho proyecto, se propone también la instrucción de los habitantes en técnicas de autoconstrucción: la idea de los módulos familiares se basa en plantearlos como “viviendas semilla” ó “viviendas progresivas”, al apostarse a la capacidad y a las posibilidades de las familias de aportar en las distintas etapas de completamiento, ampliación y mejoramiento del módulo habitacional básico que se construirá inicialmente.

Por último, y con el objetivo de nombrar un caso exitoso, entre 2005 y 2010 en Morón, la villa Carlos Gardel se logró urbanizar completamente luego de 40 años, con servicios, alumbrado público, calles pavimentadas, transporte público, etc., sin ser necesaria la relocalización de las 500 familias que allí vivían. Este asentamiento data de la época de la dictadura militar iniciada en 1966, cuando Juan Carlos Onganía era presidente de facto. En ese entonces, en el marco del Plan de Erradicación de villas miseria, muchas familias fueron trasladadas en camiones a los terrenos donde actualmente se encuentra la Carlos Gardel, con la promesa de que vivirían en casas precarias temporariamente hasta que se terminara de construir un número de monoblocks en el Barrio Parque Sarmiento, ubicado frente al asentamiento. Lo que ocurrió fue que los edificios no alcanzaron para todas las familias, por lo que una gran parte de ellas debió continuar habitando las viviendas “temporales”, pero, desde entonces, como precarias viviendas permanentes. Con el paso de los años la villa Carlos Gardel fue creciendo, teniendo en cuenta como aliciente las crisis económicas vividas en el país en el curso de 40 años. Sin embargo, a partir de 2004 el gobierno municipal (bajo la intendencia de Martín Sabatella en ese momento) demostró intención política para lograr una urbanización completa de la villa. Un dato muy interesante es que todo ese proceso fue coparticipativo, incluyendo la opinión de los habitantes en el nombramiento de las calles, la modalidad de las cuotas por dichas obras y la distribución de las viviendas. El municipio planteó una política urbana de gestión descentralizada, en la que tanto la Unidad Gestión Comunitaria como el Centro Orientación Comunitaria (COC), con sede en el barrio, eran relevantes en la gestión de la obra<sup>3</sup>. La instalación de un equipo técnico en la villa, la realización de reuniones barriales para la determinación hasta de cuestiones estéticas como los colores con que se pintarían las casas, y el acto de involucrar a parte de los habitantes en la construcción propiamente dicha de las viviendas mediante la formación de cooperativas de trabajo, son todas situaciones que permiten retribuirle la dignidad a personas que viven en condiciones de mucha vulnerabilidad, implica proveerles, no sólo el derecho a una vivienda digna, sino de

sentirse útiles y con poder de decisión sobre algo con una importancia tan simbólica como lo es una casa, su hogar. Es un símbolo de estabilidad a nivel material pero que también repercute a nivel psicológico, ya que hay que recordar que las personas que terminan en un asentamiento muchas veces reciben desalojos por la fuerza pública, deben lidiar con “alquileres” ilegítimos con punteros locales, entre otras situaciones que nunca le permiten sentir la seguridad de poseer algo propio en lo cual refugiarse. El hecho de contar con una casa de material en terrenos habilitados por el municipio sí les otorga ese sentimiento de seguridad y de realización.

Entonces, como se analizó anteriormente, la crisis habitacional en nuestro país es algo muy complejo, con varios flancos por los cuales abordarla: desde un enfoque sobre el mercado de alquileres y el marco legal que regula al mismo, hasta un abordaje sobre la precarización de la vivienda y hacinamiento en situaciones de emergencia habitacional. Ambos enfoques deben trabajarse, dado que ambos redundan en la solución de un gran problema común. Por un lado, la sanción de una nueva ley de alquileres que todavía se encuentra pendiente parecería ser el inicio del camino para lograr facilidades para los inquilinos y una mejor regularización del mercado inmobiliario. Por el otro, el camino que garantizaría la salida de la precarización e inseguridad habitacional demuestra estar trazado por la coparticipación entre Estado y pobladores para la construcción de viviendas permanentes dignas en los asentamientos de emergencia. Es preciso que exista ese trabajo mancomunado para lograr soluciones estructurales: los habitantes no deben recibir todo el trabajo hecho ni tampoco deben ser abandonados por un Estado que no se involucre y no asista. El trabajo dignifica y genera conciencia y responsabilidad en una población que, justamente por su condición marginal al sistema, no fue educada en la cultura del trabajo diario como forma de salir adelante y lograr objetivos. Como ya se comentó, es muy necesario solucionar esto de manera holística, teniendo en cuenta la psicología de las personas que en tanta vulnerabilidad se encuentran, por eso destaco el impresionante trabajo realizado en la villa Carlos Gardel de Morón, y lo pongo como modelo a seguir para la resolución de estos problemas: entre los buenos aciertos que ya referí, cabe destacar que dentro del equipo técnico ubicado en el barrio, se incluían psicólogos y asistentes sociales, de modo de realizar la transición hacia la urbanización de la manera más humana posible, involucrándose en la parte social de los habitantes (y no sólo en lo material, es decir, en la falta de una vivienda segura y nada más) con el objetivo de proveer ayuda real a sus diversas y complicadas situaciones de vida.

#### Referencias y demás fuentes consultadas:

- <sup>1,2</sup> Comisión de alquileres de Habitar Argentina. *El diagnóstico de la crisis habitacional actual y la gravedad de los alquileres*. Tiempo Argentino (en línea). (05/09/2018). [fecha de

- consulta: 09/02/2019]. Disponible en: <https://www.tiempoar.com.ar/nota/el-diagnostico-de-la-crisis-habitacional-actual-y-la-gravedad-de-los-alquileres>
- <sup>3</sup> Salvarredy, Julián. *El proyecto inclusivo y la participación comunitaria en las políticas habitacionales del AMBA*. Revista Hábitat Inclusivo (en línea). (07/2016). [fecha de consulta: 07/03/2019]. Disponible en: <http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/el-proyecto-inclusivo-y-la-participacion-comunitaria-en-las-politicas-habitacionales-del-amba/2/>
  - Cabot, Diego. *Crisis habitacional: uno de cada tres hogares tiene problemas de vivienda*. La Nación (en línea). (30/03/2018). [fecha de consulta: 28/01/2019]. Disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/2121533-crisis-habitacional-uno-de-cada-tres-hogares-tiene-problemas-de-vivienda>
  - Besuschio, Alejandro. *Déficit habitacional: involucrarse es el primer paso*. El Clarín (en línea). (29/07/2018). [fecha de consulta: 28/01/2019]. Disponible en: [https://www.clarin.com/opinion/deficit-habitacional-involucrarse-primer-paso\\_0\\_rkdEBDq4X.html](https://www.clarin.com/opinion/deficit-habitacional-involucrarse-primer-paso_0_rkdEBDq4X.html)
  - Villa 31. Wikipedia, la enciclopedia libre. [fecha de consulta: 28/01/2019]. Disponible en: [https://es.wikipedia.org/wiki/Villa\\_31#cite\\_note-nunca-2](https://es.wikipedia.org/wiki/Villa_31#cite_note-nunca-2)
  - *Charla entre diputadas y diputados sobre una posible ley de alquileres*. Tiempo Argentino (en línea). (05/09/2018). [fecha de consulta: 09/02/2019]. Disponible en: <https://www.tiempoar.com.ar/nota/charla-entre-diputados-y-diputadas-sobre-una-posible-ley-de-alquileres>
  - Cabral, Jesús. *Masiva marcha villera por la crisis habitacional*. Tiempo Argentino (en línea). (16/11/2017). [fecha de consulta: 09/02/2019]. Disponible en: <https://www.tiempoar.com.ar/nota/masiva-marcha-villera-por-la-crisis-habitacional>
  - González, Gerardo. *Nueva ley de alquileres: garantía, comisión y duración del contrato*. Infobae (en línea). (12/10/2018). [fecha de consulta: 11/02/2019]. Disponible en: <https://www.infobae.com/sociedad/2018/10/12/nueva-ley-de-alquileres-garantia-comision-y-duracion-del-contrato/>
  - Bazzan, Gustavo. *Ley de alquileres: cuáles son los nuevos cambios consensuados con las inmobiliarias*. El Clarín (en línea). (22/10/2018). [fecha de consulta: 12/02/2019]. Disponible en: [https://www.clarin.com/economia/economia/nueva-ley-alquileres-gobierno-inmobiliarias-cambios-proyecto\\_0\\_BBBntneJ\\_.html](https://www.clarin.com/economia/economia/nueva-ley-alquileres-gobierno-inmobiliarias-cambios-proyecto_0_BBBntneJ_.html)
  - Sued, Gabriel. *El déficit habitacional: los contrastes de un drama siempre a punto de estallar*. La Nación (en línea). (14/12/2014). [fecha de consulta: 12/02/2019]. Disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/1752239-el-deficit-habitacional-los-contrastos-de-un-drama-siempre-a-punto-de-estallar>
  - Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS). *Cuatro años de la toma del Parque Indoamericano: impunidad por los asesinatos y falta de respuesta a los problemas de vivienda*. CELS (en línea). (10/12/2014). [fecha de consulta: 27/02/2019]. Disponible en: <https://www.cels.org.ar/web/2014/12/cuatro-anos-de-la-toma-del-parque-indoamericano-impunidad-por-los-asesinatos-y-falta-de-respuesta-a-los-problemas-de-vivienda/>
  - *Por la inflación y el dólar alto quedó desierta dos veces la licitación para reubicar a “Los Pomelos”*. La Voz de Zárate (en línea). (10/10/2018). [fecha de consulta: 06/03/2019]. Disponible en: <http://www.diariolavozdezarate.com/2018/10/10/por-la-inflacion-y-el-dolar-alto-queda-desierta-dos-veces-la-licitacion-para-reubicar-a-los-pomelos/>
  - *El municipio de Zárate busca alternativas para la relocalización del barrio Los Pomelos*. Enlace crítico (en línea). (31/01/2019). [fecha de consulta: 06/03/2019]. Disponible en: <http://www.enlacecritico.com/destacados/el-municipio-de-zarate-busca-alternativas-para-la-relocalizacion-del-barrio-los-pomelos/>

- *El nuevo plan del municipio para relocalizar el asentamiento de Los Pomelos en 90 módulos habitacionales.* Impacto Local (en línea). (31/01/2019). [fecha de consulta: 06/03/2019]. Disponible en: <https://impactolocal.com.ar/2019/01/31/el-nuevo-plan-del-municipio-para-relocalizar-al-asentamiento-los-pomelos-en-90-modulos-habitacionales/>
- *Vivienda semilla: de qué se trata y cuáles son los requisitos del plan.* La Voz (en línea). (07/08/2018). [fecha de consulta: 07/03/2019]. Disponible en: <https://www.lavoz.com.ar/videos/vivienda-semilla-de-que-se-trata-y-cuales-son-los-requisitos-del-plan>
- Lag, Nahuel. *Yendo de la villa al barrio.* Página 12 (en línea). (01/08/2010). [fecha de consulta: 07/03/2019]. Disponible en: <https://www.pagina12.com.ar/diario/sociedad/3-150490-2010-08-01.html>
- *Sueños compartidos: dónde viven y qué hacen hoy los hermanos Schoklender.* El Clarín (en línea). (03/12/2018). [fecha de consulta: 11/03/2019]. Disponible en: [https://www.clarin.com/politica/viven-hacen-hoy-hermanos-schoklender\\_0\\_xlRaqEeAV.html](https://www.clarin.com/politica/viven-hacen-hoy-hermanos-schoklender_0_xlRaqEeAV.html)