

ENTREVISTA: **Alfredo Garay**, urbanista y vicepresidente de Fundación Metropolitana

"La clave del problema de la vivienda reside en cómo se ordena la organización social de la demanda"

Se desempeñó como subsecretario de obras públicas en Moreno y Florencio Varela, antes de ser Coordinador del Plan Trienal bonaerense, secretario de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires y subsecretario de Urbanismo y Vivienda de la provincia de Buenos Aires. A cargo de la vicepresidencia de la Fundación Metropolitana desde 2007, en esta nota opina sobre la 'toma' de Soldati, el crecimiento de la población, los barrios cerrados y las inversiones necesarias para resolver el déficit de vivienda.



Id Metropolitano: a fines del año pasado se produjo una situación de ocupación ilegal en el barrio de Soldati, recordada por la violencia y la extensión del conflicto. Para usted, ¿qué expresó esa 'toma'?

Alfredo Garay: cuando un tema hace crisis, siempre aparecen quienes hacen la lectura de la manipulación política. Pero siempre hay una relación dialéctica entre la manifestación social y las condiciones que hacen a esa expresión. La pregunta que nos deberíamos hacer es si en la Capital Federal hay condiciones para que el tema de la vivienda esté produciendo hechos que modifiquen la agenda de prioridades. Parecería que la cuestión de la vivienda, sobre todo en Capital Federal, es un tema que ha ido quedando rezagado. Por lo tanto frente a la falta de respuesta, hace crisis. El tema de la falta de respuesta es una cuestión importante. Porque en general venimos viendo -a nivel nacional, en América Latina, o en la provincia de Buenos Aires- cuando la población entiende cómo es el camino para llegar a una vivienda está dispuesta a seguir ese camino. Pero objetivamente, la gente se encuadra dentro de ese circuito y sus intermediaciones. El problema es cuando no aparece ese camino. Es decir, si uno no sabe dónde tiene que ir a anotarse, si no sabe el lugar donde se administra la adjudicación de viviendas, es más, si no se están produciendo viviendas, la gente no sabe cuál es el camino. No le queda otra alternativa que salirse de las reglas de juego, entre otras cosas porque no comprende o no existen las reglas de juego que canalicen su demanda. Sobre todo cuando estamos

hablando de una demanda que es un derecho. Esos derechos existen pero no existe un camino por donde canalizar ese derecho. Por eso la cuestión se expresa.

IDM: ¿Qué otros temas hay que contemplar en la discusión?

AG: Diría que hay que agregar un par de cuestiones más. El área metropolitana de Buenos Aires crece, y aunque muchas veces los datos del Censo aparecen como si no creciera tanto, me interesaría hacer respecto de esto una precisión: el dato del Censo desde hace ya un tiempo, habla de los 24 partidos del Gran Buenos Aires, pero la realidad es que hoy la expansión de la mancha urbana ha ido más allá de los esos partidos: son alrededor de 40 partidos. Cuando hacemos proyección de la evolución de la población de estos 40 partidos, la población del GBA viene creciendo a razón de un millón y medio de habitantes cada 10 años. Esto es equivalente a la ciudad de Córdoba o Rosario, cada diez años. Este es un dato objetivo. Obviamente se abre la discusión sobre si puede haber una estructura de la distribución de las actividades económicas del territorio que distribuyan mejor esto. Sobre ese punto decimos: si existía un déficit en 2000-2002 de unas 900 mil viviendas, tenemos que decir que en el 2010 tenemos ese déficit más el millón y medio de personas que tenemos hoy. Algunas de las cuales acceden a una vivienda en el mercado y otras tienen dificultades para hacerlo.

IDM: Y en el Gran Buenos Aires se suman los barrios cerrados, la construcción de ciudades fragmentadas...

AG: Por lo general una ciudad se densifica en los grandes ejes de transporte urbano. Es decir donde hay trenes y subterráneos. La ciudad se expande alrededor de la línea de los grandes medios de transporte. Y un fenómeno nuevo, es decir de hace unos 30 años, es la expansión de la ciudad alrededor de las autopistas. La construcción de autopistas abrió una posibilidad de expansión en la periferia. Tenemos un nuevo mercado de clases medias

que en lugar de buscar las áreas densas de la ciudad, empezaron a localizarse en la periferia. Y esto es lo que orientó el mercado inmobiliario hacia un nuevo producto: el barrio periférico. Como suponía una yuxtaposición de clases sociales diferentes, empezó a plantear toda esta cuestión de “exclusividad”, “aislamiento”, “barrios de iguales”, la cuestión de la seguridad, y por lo tanto empezaron a armar una ciudad más segmentada que digamos, nosotros no conocíamos en esos términos.

IDM: Uno de los proyectos que está circulando, tiene que ver con la posibilidad de producir un millón de lotes baratos, de 12 mil pesos. ¿Es viable el proyecto?

AG: Hay que hacer esta cuenta. Hoy en día si vos comprás un terreno en la periferia de la ciudad, la hectárea cuesta unos 10 mil o 20 mil dólares. Si vos subdividís ese campo no es verdad que te va a dar toda esa superficie en la división. Perdés alrededor del 30% o 40% de la superficie del suelo en calles, plazas, parques, lo que es obligatorio ceder. Es decir que el 60% solamente es comercializable. La ley 8912 exige que construyas servicios, lotes de calidad. Tenés que agregarle 4 veces lo que te salió la tierra. Esa cuenta hace que un lote en un lugar no demasiado bueno, se esté vendiendo alrededor de 40 dólares el metro. Quiere decir que eso es lo que está dando el valor del mercado, un precio que no es accesible a los sectores populares y sí a sectores medios y altos. Ahora bien, si yo bajara esos estándares, haría posible que los precios bajen. De los 15 dólares por metro que sale una infraestructura, el pavimento sale 7. Si yo loteo con agua y cloaca, sin pavimento, podría vender el lote a 11 dólares. En eso aparece una segunda pregunta: hoy el lote mínimo exigido por la ley es un lote de 12 x 20, es decir, un lote de 300 metros cuadrados. Si yo pudiera lotear más chico, un lote de 200 metros... Si uno analiza cómo bajando los estándares exigidos y achicando el tamaño del lote, se vuelve fácil lograr un lote de 12 mil pesos. La discusión que esto plantea es la siguiente: ¿la

solución de los suelos para incluir a los sectores populares debería plantear un abaratamiento de los estándares exigidos para los loteos? Con lo cual se abren dos caminos importantes: si la solución de la vivienda tiene que ver con una inversión pública que haga a los suelos accesibles a los sectores populares o un abaratamiento de los estándares que nos trae como resultado una ciudad precaria.

IDM: ¿Qué inversión es necesaria para resolver el déficit de vivienda?

AG: Te pongo un ejemplo. El Programa Federal está haciendo unas 20 mil casas por año, que es el promedio que viene haciendo. En 10 años estás cerca de vencer el déficit, estás cerca de las 300 mil. El déficit en ese tiempo crece porque tenés los nuevos habitantes, pero la situación en la que estás cuando tenés un déficit de 300 mil viviendas es mucho más notable. Cuando vos tenés una casa hacinada, vos hiciste una nueva casa para la nueva familia, tenés dos viviendas buenas para dos familias. Solucionaste dos problemas de vivienda. Eso también tiene una condición productiva que en la provincia de Buenos Aires, lo vivimos con profundidad. Cuando vos tenés el entusiasmo del 2005 o 2006, momento en el que teníamos 60 mil viviendas construyéndose todas juntas, lo que empezamos a ver es que las empresas constructoras de las provincias, empezaron a no tener materiales para este proyecto. Lo que genera eso es el aumento de los insumos. También empieza a faltar mano de obra. Quiere decir que la capacidad instalada para producir viviendas está desbordada, y cuando esto sucede, se incrementan los precios. Para que no aumenten los precios se necesita que esa política sea sostenida. En definitiva, hay una cuestión que nos lleva al principio de la entrevista. Más importante que las viviendas que construís es como es el procedimiento de adjudicación de las casas. Porque lo que contiene la conflictividad alrededor de este derecho, es que la gente sepa cómo son las reglas de juego para acceder a una casa. La clave de esta cuestión es cómo es la organización social de la demanda.