

Fideicomisos de Urbanización Social al Costo INTEGRACION PARA LOGRAR CIUDADES

Memoria general

Desde 2010, un equipo de profesionales que actualmente formalizaron la CONSTULTORA TECNOPOLÍTICA, comienzan a articular a un conjunto de empresas y recursos institucionales adecuados a incrementar substancialmente la disponibilidad y calidad del hábitat popular. Logrando darle a desarrollos de bajo costo, atributos urbanos característicos de los emprendimientos y urbanizaciones de nivel medio. Con especial cuidado en:

- Características Urbanas de media densidad a partir de edificaciones con zócalos comerciales, potencialidad de usos mixtos y a partir de unidades mínimas escalables, aptas para subdivisiones en PH.
- Infraestructura necesaria para maximizar la cantidad de habitantes que cada parcela soporta en función de las exigencias de los códigos locales y en el caso de la Pcia. de Bs. As. la Ley 8912
- Esto supone la red vial, aguas y tratamiento local de efluentes, tendido eléctrico y en caso de haber disponibilidad, red de gas (Para esto se utiliza la experiencia de la Fundación Pro Vivienda Social y múltiples cooperativas de Servicios Públicos con décadas de cumplimiento en el tipo de prestación. En este caso bajo la figura del Fideicomiso
- Previsión de las contribuciones por mejoras necesarias para abonar mejoras en la infraestructura básica en caso de que el barrio y cada parcela desarrolle sub unidades en PH y aumente la densidad
- Evolutividad volumétrica de las unidades, a partir de planos modelo pre aprobados y con articulación con modelos de construcción industrializada y capacidad para alcanzar altos niveles de calidad a mediano plazo, que pueden ser reemplazados por cualquier proyecto específico, presentado por el adherente, que se sujete a las normativas provinciales, municipales y a las propias de cada desarrollo
- Instalación de servicios comerciales e instalaciones deportivas y de esparcimiento propias de cada desarrollo, semi abiertas a la comunidad (Club)
- Capacidad de generar ciudad con costos de menos de U\$S 10.000 por unidad (a los que se suman los propios de cada construcción)
- Se interesó un conjunto de empresas, referentes de cada uno de los segmentos, realizando ejercicios de compatibilidad y diseño, venta de prototipos y análisis de resultados, en un proceso de Mejora Continua.
- Colaborando durante ese período con instituciones regulatorias, a los efectos de que el tipo de desarrollo urbano de media densidad, estructurada en el formato del Fideicomiso al Costo, y de características abiertas y evolutivas, tuviera el reconocimiento institucional indispensable para su oferta comercial y financiamiento formal.

DIFERENCIAS CON LOS MODELOS TRADICIONALES DE PRODUCCION DE SUELO URBANO

Los Fideicomisos de Urbanización Social al Costo suponen un cambio radical frente al concepto de Desarrollo “Sociales”, así como de los llamados desarrollos “Privados” tradicionales.

Los sociales se caracterizan por ubicarse en terrenos de baja calidad urbana, aislación respecto de los servicios públicos de mayor calidad, lejanos a centros comerciales o a los límites urbanos que caracterizan a la ciudad consolidada. Salvo en los casos en los que se desarrollan en espacios propiedad del Estado y donde se produce un desequilibrio entre una masa de más del 50% de la población del país que carece de una vivienda propia, en un barrio de alta calidad, y menos del 0,01% de beneficiarios de un recurso escaso, que generalmente se obtiene bajo

diferentes formatos clientelares, subsidiado o directamente a fondo perdido, absolutamente insustentable o universalizable; y que a partir de eso, genera un rechazo absoluto de las mayorías poblacionales. Además de un déficit fiscal ya insoportable.

Por otra parte, los desarrollos urbanos privados, tienen como eje maximizar el beneficio del aportante de tierra y del desarrollador comercial e inversores. Lo que supone que toda la burocracia estatal y fuerzas vivas de cada comunidad, en general resisten su desarrollo armónico, a menos que cada desarrollador acepte los condicionamientos abiertos y encubiertos, (formales e informales) de cada una de las instancias públicas, institucionales y vecinales con poder de veto o dilación, lo que genera una ausencia total de oferta de terrenos a su costo real, sea para viviendas uni o multifamiliares, en la totalidad de los municipios de la Argentina.

La percepción de que facilitar un desarrollo por su simple aprobación, dotación de infraestructuras o facilitación de crédito directo o indirecto, supone el enriquecimiento del desarrollador específico, es visto como un accionar público "sujeto a crítica" y generalmente acusado de discrecionalidad o favoritismo, sea o no cierto, verificable y/o cuestionable. Pero los efectos prácticos son los 4.200 asentamientos informales relevados por el RENABAP y las carencias inaceptables de hábitat correctamente desarrollado, en un país donde el recurso suelo y los recursos para desarrollo de infraestructura básica son de alta disponibilidad.

Salvo los casos con mejores prácticas en la materia, entre los que destacan Río Cuarto, Las Heras, San Miguel del Monte y Trenque Lauquen, ciudad, esta última, que fue una de las primeras en desarrollar suelo urbano de calidad al costo, la producción social de suelo ni se financia ni se produce. Y donde se hace debe enfrentar múltiples dificultades, ya que el modelo nunca fue asumido como natural por el Estado Nacional, que tradicionalmente percibía una pérdida de poder político discrecional, ante la federalización de las oportunidades de desarrollo auto centradas.

En el modelo propuesto, el desarrollador es un profesional idóneo, que produce rentabilidad para el conjunto de la población, maximizando su beneficio al acelerar tiempos, pudiendo cobrar su participación en unidades y por o tanto incrementando sensiblemente su valor si le produce beneficios al emprendimiento. Liberándose de la percepción de beneficiario único o privilegiado de la participación institucional, actuando por su manda, en beneficio de una comunidad que interpretará al desarrollo como un acto de beneficio colectivo. Y es destacable, la cantidad de empresas fiduciarias que hemos encontrado, interesadas en participar de este modelo que aunque tiene menores márgenes nominales, es un modelo de alta eficiencia.

A partir de intercambios con los mejores actores del sistema de administración y producción de suelo, públicos, institucionales, privados y asociativos, los miembros de la Red TECNOPOLITICA, percibimos la pertinencia de desarrollar en forma urgente un programa nacional de Producción de Suelo Urbano, Urbanización de Asentamientos, Densificación y Producción de Vivienda Urbana de alta calidad y densidad media, al costo. Lo que estamos impulsando en más de 20 municipios de en principio 4 provincias. Con buena receptividad de funcionarios nacionales, que parecen haber comprendido los conceptos principales del modelo propuesto y están predispuestos a potenciarlo.

La coyuntura macroeconómica, se caracteriza por una situación de estanflación, en equilibrio primario pero con deuda externa creciente y un déficit notable del Banco Central, por los excedentes de Pesos emitidos y el pasivo que asume sistemáticamente para evitar su fuga a Divisa.

Los Fideicomisos de Urbanización Social pueden ser un vector de crecimiento de la economía real, ya que podrían migrarse los fondos actualmente inducidos a mantenerse en LELIQs, hacia fondos UVA, con tasa positiva. Ya que el rechazo coyuntural a las UVA, se da no por el mecanismo en si mismo, altamente demandado por la población, sino por la inflación generada ya no por el déficit fiscal primario sino por la emisión derivada del mecanismo de esterilización, innecesario si se logra migrar el pago de la tasa, del BCRA a millones de privados.

En el siguiente cuadro se perciben las cifras reales que podrían tener demanda de Pesos, en caso de que esta política se impulsara desde el Gobierno Nacional y las instituciones específicas relacionadas.

Potencial de generación de actividad económica y riqueza estructural a costo 0 incorporando lo propuesto			
	Unitario U\$S	Cantidad	Total U\$S
RENABAP / Familias que requieren Integración Urbana Plena	6.000	810.000	4.860.000.000
Complejos multifamiliares, condominios y consorcios	5.000	200.000	1.000.000.000
Mejoramiento habitacional básico (Incluidos o no en RENABAP)	10.000	500.000	5.000.000.000
Mejoramiento habitacional medio (Incluidos o no en RENABAP)	15.000	250.000	3.750.000.000
Mejoramiento habitacional alto (Incluidos o no en RENABAP)	20.000	100.000	2.000.000.000
Vivienda nueva básica (Incluye suelo)	40.000	500.000	20.000.000.000
Vivienda nueva media (Incluye suelo)	50.000	350.000	17.500.000.000
Vivienda nueva de primera (Incluye suelo) - Desde	60.000	150.000	9.000.000.000
		2.860.000	63.110.000.000