



INFORME

Expropiar no es la solución
del problema habitacional

Expropiar no es la solución del problema habitacional



El principio rector de cualquier política pública habitacional tiene que partir de la base del respeto a las garantías constitucionales de la Argentina. En este sentido, el derecho a la propiedad privada, reconocido en el artículo 17 de la Constitución Nacional, expresamente establece que “la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella”.

Durante los últimos diez años se construyeron 100 millones de metros cuadrados en todo el país. Para esto fueron necesarias 2 500 manzanas. Por lo tanto, queda claro que en la construcción **la falta de terrenos no es un problema**, pero sí lo es la falta de oferta destinada a atender la demanda que hoy se encuentra déficit. Entonces, lo que es necesario es aumentar el mercado de la construcción y generar las condiciones macroeconómicas adecuadas para que los argentinos puedan obtener un financiamiento hipotecario accesible, y que las familias puedan alcanzar el sueño de la casa propia.

El Estado es propietario de una gran cantidad de suelo improductivo. Por ejemplo, en el municipio de Avellaneda, provincia de Buenos Aires, los terrenos ex ferroviarios sin utilizar suman 145 manzanas. Esto implica una constructibilidad potencial de 2 millones de metros cuadrados y la posibilidad de que la mitad (75 manzanas) sean espacios públicos.

Expropiar no es la solución

Si se pudieron construir 450 mil viviendas estatales los últimos diez años, es evidente que sobran terrenos para construir sin tener que expropiar terrenos privados. Además, varios países ya han entendido que cobrar impuestos progresivos a la propiedad para que después se vuelquen al mercado no es una solución virtuosa. Excepto por **Venezuela**, ningún país de la región mantiene hoy este tipo de gravámenes. El camino más acertado sería generar incentivos fiscales o diferimientos a cambio del desarrollo de proyectos inmobiliarios destinados a sectores sociales.

Una solución es la liberación del impuesto a las ganancias en la venta y reemplazo de terrenos, permitiendo que los propietarios difieran ese impuesto si efectivamente enajenan inmuebles destinados al desarrollo de proyectos inmobiliarios orientados a parámetros específicos de demanda social. Esta medida hoy no tendría costo fiscal para el Estado, simplemente porque si los privados tienen que abonar ese impuesto, entonces

eligen no desarrollar su propiedad. Por el contrario, se podría volcar una mayor cantidad de tierras al desarrollo inmobiliario, con el consiguiente efecto positivo que la actividad genera en la economía formal.

La contradicción de Avellaneda

Por otra parte, **el Estado es un pésimo administrador de sus terrenos públicos**. La mayoría están usurpados, degradados, con falta de inversión para su utilización o sin normativa urbana adecuada. Ante esta realidad, **resulta completamente contradictorio que mediante ordenanzas municipales se busque avanzar sobre la propiedad privada y que el municipio de Avellaneda se arrogue la facultad de expropiar terrenos**, lo que sin dudas significará un costo fiscal importante para las arcas públicas.

El mercado formal de construcción se lleva a cabo en las zonas más valorizadas. La gente quiere vivir en los lugares más accesibles, ese es el incentivo más claro del mercado de la construcción. El Estado puede intervenir en esta dinámica a través de los municipios, que, utilizando indicadores urbanos adecuados, pueden favorecer el crecimiento ordenado de las ciudades y generar suelo accesible para albergar el crecimiento de los sectores más vulnerables, mediante un mecanismo de captación de plusvalía. Esto, sin dudas, sería un mejor incentivo para los procesos de construcción de vivienda. Aunque el mecanismo del crédito hipotecario, siendo subsidiado cuando corresponda, sigue siendo la herramienta más dinamizadora que el mundo entero utiliza para promover el acceso a la vivienda.

Análisis jurídico

La **ordenanza** emitida por el Concejo Deliberante del municipio de Avellaneda **fue aprobada sin seguir los procedimientos legales**, dado que no fue discutida en las comisiones pertinentes. El Frente de Todos se impuso 16 votos a favor, mientras que hubo 6 votos en contra. Asimismo, la medida fue informada una hora y media antes de tratarse; dos miembros de la oposición se encontraban ausentes.

Crea el Registro Público Municipal de Inmuebles Baldíos, Inmuebles con Edificación Derruida o con Edificación Paralizada, de acuerdo a las definiciones y categorías previstas en el artículo 84 del Decreto Ley el 8912/77, **que fue sancionado durante la dictadura militar**. En concreto,

establece que los dueños de terrenos vacíos o con edificaciones frenadas tienen un plazo máximo de ocho años para construir o terminarlas. Transcurrido este plazo, el municipio se encuentra habilitado para declarar el terreno o la edificación de utilidad pública y expropiarlos. **Este punto es inconstitucional porque declara en abstracto, a futuro y sin detalle ni determinación bienes sometidos a expropiación.** El debate ya se presentó en 1888, cuando la Corte Suprema de Justicia de la Nación en el fallo “Municipalidad c/ Elortondo” declaró inconstitucional una ley que expropiaba terrenos innecesarios y de forma indefinida.

También indica que si el inmueble encuadra en estos criterios e ingresa en el Registro, el dueño tendrá que comenzar a pagar un 50% más de impuestos en concepto de la Tasa por Servicios Generales, y si en un plazo de tres años no comienza una construcción o modificación, deberá pagar un 50% más de tasas, lo que seguirá aumentando progresivamente. **Aquí se suma otro punto inconstitucional: utilizar la Tasa Municipal como una especie de pena.** Las tasas no son impuestos, sino que son para cobrar servicios, por ejemplo, el de alumbrado barrido y limpieza (ABL). Incluso, con un margen mayor, los impuestos tampoco pueden ser considerados como castigos.

Conclusión

En síntesis, las políticas públicas de suelo deben ir acompañada de incentivos al constructor y al comprador, como créditos blandos e incentivos fiscales. Expropiar el suelo no sirve para promover la construcción y mucho menos para atender la demanda. La localización en la planificación urbana es un eje central. Seguir construyendo sobre las periferias de las ciudades no es una solución habitacional válida: no incluye el derecho a la ciudad, ni el acceso a los bienes y servicios que la ciudad debe brindar.

Un país federal como la Argentina, necesita que se integren las políticas públicas de vivienda que lleva adelante el Estado Nacional con las de suelo urbano que deben desarrollar en forma planificada los municipios y las provincias.

La amenaza de expropiación de tierras jamás va a generar el incentivo adecuado para ampliar la demanda de construcción y producir más oferta. El camino elegido por el municipio de Avellaneda se contradice completamente con el proceso virtuoso de la economía y de la inversión que necesita nuestro país para dar respuesta a la enorme demanda de vivienda que necesitamos.

