

La hora del consenso: Modernizar y potenciar

Hace poco tiempo recordábamos que un cuarto de siglo atrás todos los actores vinculados al sector de la vivienda y la construcción, con la iniciativa y el apoyo del poder público, desde las entidades financieras, las empresas constructoras, las fabricantes de insumos para esta industria y el gremio de los trabajadores de la construcción, fuimos capaces de crear consensos generales y particulares para modernizar y potenciar la productividad de la actividad y de imaginar e incorporar al derecho nacional nuevas normas aptas para financiar las obras y las viviendas que el estado del país y el déficit habitacional requerían por entonces.

Ahora bien, todos aquellos esfuerzos y acuerdos apuntaban, aun sin que fuera manifiesto, al sector poblacional que podría solucionar su problema de viviendas mediante el crédito; de allí el énfasis puesto en los aspectos financieros: la adhesión de prácticamente todas las entidades que agrupaban a los bancos, la introducción del fideicomiso y del leasing, etc.

Pero entonces ya era verificable -y hoy lo es más y con mayor elocuencia- la existencia de un sector de habitantes de la Nación que quedaba necesariamente fuera del mercado crediticio, entendiéndose por tal a aquel donde los dadores de créditos (casi excluyentemente hipotecarios) esto es, los bancos, los concedían a los solicitantes, previo cumplimiento de una serie de requisitos que, a su vez, eran impuestos por la autoridad de aplicación, el Banco Central de la República Argentina y por entidades nacionales e internacionales con competencia o facultades para calificar, titular y servir de entidades de segundo grado para insuflar más y nuevos fondos a dicho mercado.

El principal, pero no el único, de tales requisitos apuntaba a verificar si se cumplía una relación técnica -más o menos determinada- entre los ingresos del solicitante y en algunos casos, de su grupo familiar conviviente, y el monto de la cuota estimada que debía asumir en función del valor total del crédito y su relación porcentual con el precio del inmueble a adquirir. Una cuestión relevante que en múltiples oportunidades implicaba la frustración de la concesión del préstamo, era que aquellos ingresos debían ser regulares, es decir, provenir de actividades registradas, lo que popularmente se conoce como ingresos "en blanco".

Otro fenómeno que contribuyó al menoscabo del crédito hipotecario fue la inflación. En la década de los '90 regía la convertibilidad del peso, de tal manera que cada uno equivalía a un dólar estadounidense; cuando esa relación se rompió en la siguiente década, fue necesaria toda una alquimia financiera y política para evitar en primer lugar que las cuotas resultaran impagables y en segundo término que se multiplicaran las ejecuciones hipotecarias y los consiguientes desalojos.

Si se profundiza el análisis, puede advertirse que debieron transcurrir casi 20 años desde aquellos lejanos '90, para que en la Argentina reapareciera el crédito hipotecario para la vivienda, con el artilugio de ser actualizado mediante mecanismos más o menos ingeniosos (uvas, uvís) que eludieran la prohibición de indexar que emanaba de una ley de convertibilidad derogada en todo, menos en esta materia. Pero transcurridos pocos años desde la reinstauración del crédito hipotecario en 2017, la tasa de inflación creció a tal grado que terminó complicando toda la política crediticia (y de vivienda) comenzando por la desaparición casi absoluta de interesados tanto en conceder como en tomar dichos créditos, pero también, recordando los graves problemas que acuciaron a los deudores al principio de siglo, colocando en una delicadísima situación a quienes accedieron a esta financiación para adquirir sus viviendas y que se encontraron con que la ecuación entre ingresos y cuotas, que se consideró aceptable al momento del otorgamiento, resultó abismalmente desproporcionada y en cada vez más casos, culminó en enormes dificultades -cuando no directamente en imposibilidad- para afrontar la cancelación de cada servicio hipotecario.

Existe cierto consenso en que los sectores de clase media, por su cultura, sus fuentes de ingresos y sus aspiraciones (conclusiones todas estas que sin duda requieren una revisión o al menos una explicitación más científicamente fundada) son los destinatarios naturales del crédito hipotecario para acceder a su vivienda. Esa afirmación asume que las clases más altas no necesariamente requieren asistencia crediticia para tal fin, pero también, que los sectores más vulnerables por su pobreza no podrán obtener dichos créditos lo cual, descontado que puedan adquirir vivienda alguna con sus propios fondos disponibles, con-

lleva que no accederán a ninguna vivienda ni, puesto en lenguaje constitucional, gozarán del derecho que explícitamente les han reconocido la carta magna y los tratados internacionales sobre la materia.

Nuestro país en general y nuestro sector en particular clama enfáticamente por políticas eficientes que terminen de una vez y para siempre con la absurda tendencia de crear nuevos y abarcadores derechos desde la legislación ordinaria, la Constitución Nacional y múltiples Tratados Internacionales, mientras que, con la paralela creación de nuevos y más habitantes pobres con medi-

tas públicas, entre quienes podrán acceder a su vivienda bajo el régimen de propiedad (estrictamente del derecho real de dominio), de locación común o social, o de comodato gratuito, precario y temporal. Para cada caso se deberá, sin duda, profundizar el análisis de los requisitos y exigencias implícitos, donde el crédito hipotecario campeará como recaudo para hacer nuevos propietarios, el fomento a la construcción de viviendas destinadas a la locación servirá como vía para atender a quienes deban recurrir a esa modalidad habitacional y la constitución de un parque de unidades destinadas a alojar a quienes no estén en condiciones de pagar por su vivienda se constituirá -deseablemente de manera transitoria- en el modo de consagrar sus derechos.

Todo nuevo período presidencial en la Argentina moderna se presenta al mismo tiempo como una incógnita y como una esperanza. Sin embargo, hoy ambas se encuentran precedidas por una certidumbre: el país no podrá resistir tal como lo conocemos si la pobreza y una de sus manifestaciones, el déficit habitacional, no son definitivamente erradicados. La construcción siempre se ha constituido en una formidable herramienta para ocupar rápidamente y si necesidad de excesiva capacitación, mucha mano de obra; a su vez, es reconocida su capacidad de potenciar la economía general por los insumos que demanda y la local por la manera en que éstos se producen y comercializan; su impacto en el sector externo es mínimo dado el alto componente nacional de sus insumos; y en caso de la construcción de viviendas en particular, su participación en la solución del déficit habitacional y su contribución para atender un derecho y necesidad básica insatisfechos, son unánimemente reconocidas.

De allí que, nuevamente, los consensos se tornan imprescindibles y la hora propicia. Por tal razón, al tiempo que reiteramos nuestra inveterada vocación de sumarnos a toda tarea destinada a contribuir al pleno empleo, a erradicar la pobreza en todas sus manifestaciones y a generar riqueza y bienestar, exhortamos a las autoridades a quienes compete la convocatoria, a que sienten las bases para encontrar entre todos el rumbo perdido y para acordar los diagnósticos y los cursos de acción para llegar a un objetivo ambicioso pero posible, potenciando lo mejor de cada partícipe y movidos por la misma y común pasión por un país que requiere de toda nuestra imaginación, grandeza y esfuerzos.

“Un país que requiere de toda nuestra imaginación, grandeza y esfuerzos”

das económicas que, más allá de las mejores intenciones, de los más idóneos técnicos y de las más reconocidas prácticas, se han agravado, al mismo tiempo, el déficit habitacional y la pobreza estructural.

En consecuencia, se impone la elaboración de nuevos consensos que consagren los medios necesarios para atacar eficazmente el déficit habitacional en forma integral y no sólo con herramientas financieras. En primer lugar para permitir la construcción de todas las viviendas -dignas y adecuadas como lo exige el derecho vigente- que sean necesarias, pero también para establecer formas de acceso a las mismas a “todos los habitantes de la Nación”, distinguiendo con criterios de equidad, de razonabilidad y de buenas prác-