

**Fecha de Publicación: Sábado 18 de Diciembre de 2010**

**Medio: Diario El Tribuno. Salta**

**Título: Cómo evitar una Villa Soldati en Salta**

Asistimos en estos días a la problemática originada en Villa Soldati, Capital Federal, como consecuencia de la usurpación en dicho parque por numerosas personas de diversas nacionalidades incluidos porteños y gente del interior del país. La misma parece extenderse a otras zonas como Villa Lugano, Quilmes, Barracas, etc. Más allá de quién es el responsable, estos hechos muestran la falta de solución al problema habitacional y el no cumplimiento de las leyes como consecuencia de las usurpaciones.

Ahora bien, qué tan cerca o qué tan lejos estamos en la Provincia de Salta de que se produzca algo similar a lo sucedido en el Parque Indoamericano es la pregunta a responder.

Desde un punto de vista habitacional, según declaraciones oficiales, en Salta existen aproximadamente 40.000 inmuebles ocupados sin escriturar, 11.000 personas a la espera de un terreno, y por otro lado en el Instituto Provincial de la Vivienda, existen demoras de años y miles de personas en listas de espera para recibir una vivienda en la Provincia. A esto se le debe sumar todas aquellas familias que no poseen un terreno y que tampoco están inscriptos en el IPV, pero que también tienen problemas de vivienda.

Adicionalmente también hubo declaraciones oficiales en las cuales se manifiesta la demora en la ejecución de viviendas y en la provisión de fondos para este fin por parte de la Nación a la Provincia.

Por último hay que agregar que la situación económica, desde hace unos años y hasta la actualidad, evidencia la dificultad de acceder a un crédito hipotecario por cuestiones de relación entre el sueldo y el monto necesario para comprar o construir una vivienda.

Otro problema más es que en gran parte de los casos planteados aquí la gente ni siquiera posee recibos de sueldo en blanco.

Para evitar que en el mediano-largo plazo se presenten conflictos como el actual en Villa Soldati es necesario idear respuestas para solucionar este problema y desde la Provincia es necesario básicamente tomar una decisión activa desde tres enfoques:

1. No depender exclusivamente de los fondos nacionales para construcción de viviendas, no obstante seguir gestionando en todos los niveles para que los mismos lleguen a la provincia.
2. La regularización dominial de todos aquellos terrenos que se encuentran en situación irregular, que son muchos. Se debe prever un plan de regularización y que el mismo no demande más de tres a cinco años.
3. Por último se debería trabajar para conseguir fondos y construir las viviendas necesarias no en forma horizontal pero si en forma vertical, realizando edificios de hasta tres pisos con viviendas. De esta forma se maximiza la utilización de la tierra, bien escaso y al que, si hay que incorporarle todos los servicios (agua, gas, luz, cloacas, electricidad, etc.) los costos se vuelven realmente prohibitivos para seguir desarrollando barrios en la ciudad.



**CEFIM**

CENTRO DE ESTUDIOS EN FINANZAS,  
INVERSIONES & MANAGEMENT

---

Existen fondos tanto a nivel nacional (Fondo Fiduciario Federal de Infraestructura Regional, Nación Fideicomisos, etc.) como internacional (Corporación Andina de Fomento, Bancas de Desarrollo, etc.) que se podrían gestionar para realizar estos complejos habitacionales de altura que permitan maximizar la utilización de la tierra y contar con la posibilidad real de acceder a todos los servicios básicos.

Se deben construir estos complejos y posteriormente otorgarlos a los potenciales habitantes mediante fideicomisos para el pago de cuotas, de forma tal de recuperar lo solicitado en préstamo por la Provincia y a la vez, solucionar el problema de miles de salteños. De esta forma, el Estado Provincial se convierte en el realizador de viviendas al por mayor (con la consiguiente rebaja en los costos de construcción) y a la vez reemplaza el solicitante del crédito que pasaría a ser la Provincia y permitiría acceder a aquellos que de otra forma no podrían hacerlo.

Si el Estado Provincial ejecuta estas acciones y muestra a la sociedad que brinda una respuesta a este problema se hace más fácil, en caso de presentarse estas situaciones, solucionarlas sin que se quebrante la ley. Si bien esta es una idea planteada en forma bastante simple, la factibilidad de la misma es total, y desde la Provincia, se trabajaría para lograr una mayor inclusión social directamente desde el núcleo familiar.

**Juan Lucas Dapena Fernández. Doctor en Ciencias Económicas**