



CABA, abril 28 de 2020

Señora  
Ministra de  
Desarrollo Territorial y Hábitat  
ARQ. MARIA EUGENIA BIELSA  
S/D

De nuestra consideración:

Me es particularmente grato elevar a su conocimiento y consideración el plan para construir 100.000 viviendas anuales que CAVERA, la CAMARA DE LA VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO URBANO DE LA REPUBLICA ARGENTINA -con especial participación de su Director Ejecutivo, Arq Eduardo Sprovieri-ha elaborado en cumplimiento de sus estatutos sociales y ratificando su casi medio siglo de invariable compromiso con la vivienda y el equipamiento urbano.

El programa parte de la base mantener la UVA u otro sistema automático de ajuste similar (desde ya debidamente consensuado y aceptado por todos los partícipes), tanto para los precios de las viviendas, cuanto para las cuotas resultantes y para el pago de los certificados de obra, como manera eficaz de terminar definitivamente con los problemas asociados a mecanismos de actualización, muchas veces zonales, otras tantas ininteligibles y muchas más sujetas a un elevado grado de discrecionalidad que complica, dificulta y muchas veces imposibilita aplicar el criterio de seguridad jurídica para todas las transacciones asociadas a un plan de viviendas: su presupuesto, su costo objetivamente real, su construcción, su pago y su recupero.

Por otra parte, la incorporación de las empresas privadas como partícipes del programa requerirá básicas condiciones de estabilidad, algunas de las cuales han quedado enunciadas en el párrafo precedente, que aseguren su interés y la viabilidad de sus aportes.

Es del caso aclarar que el plan que elevamos a su consideración, apunta a un sector que puede pagar, de alguna manera, la vivienda que recibirá, esto es, a aquel segmento que con ninguna, o con más o menos ayuda estatal, accederá al dominio de su casa. El programa no incluye, entonces, a quienes requieran una vivienda fuera del régimen de la propiedad, es decir, a quienes, por propia

decisión o por su situación socioeconómica no podrán o no querrán acceder a una vivienda sino bajo el régimen de la locación o del comodato social.

No se nos escapa, por ello, que nuestro plan no incluye a todo el universo de familias que tienen insatisfecho su derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada. Pero nos ha movido el propósito de "romper el síndrome de la hoja en blanco" y comenzar con aquel segmento apto para vincular el sector empresarial privado con el público, interesando al sector financiero sin el cual ningún plan es realmente posible.

A la brevedad elevaremos a Ud. otros planes que contemplen el problema de quienes habitan las denominadas "villas de emergencia", esto es aquellos insusceptibles de calificar para el sistema bancario/financiero y que, por tal motivo, necesitan de un techo a proveer fuera del régimen de la compraventa, propio del dominio, como también un plan destinado a promover e incentivar la construcción de viviendas destinadas a la locación.

Seguramente el plan que adjuntamos podrá requerir ajustes o adecuaciones por factores y datos que tal vez no hayamos podido contemplar en su integridad. En tal sentido, queremos llevar a Ud. las seguridades de que lo consideramos un punto de partida para adoptar, de una vez por todas, una verdadera política o estrategia de vivienda, aprovechando la oportunidad de que hoy existe un área destinada a la problemática habitacional con rango de Ministerio, lo cual nos permite ser optimistas respecto del cumplimiento en la República Argentina de los mandatos constitucionales (art 14 bis entre otros) y de las recomendaciones de los organismos internacionales con competencia en la materia.

De esa manera, nuestro país comenzará, por ejemplo, a cumplir con la Observación General N° 4 del Comité Internacional de Derechos Económicos Culturales y Sociales, órgano de interpretación del respectivo Pacto Internacional que según nuestra Constitución Nacional (art. 75, inc. 22) integra automáticamente nuestro sistema de derecho, en el caso el referido a la vivienda y que ha expresado: *"Si bien los medios más apropiados para lograr la plena realización del derecho a la vivienda adecuada variarán inevitablemente de un Estado Parte a otro, el Pacto claramente requiere que cada Estado Parte tome todas las medidas que sean necesarias con ese fin. Esto requerirá casi invariablemente la adopción de una estrategia nacional de vivienda."*

Finalmente, parece oportuno destacar en estas aciagas horas, que si el déficit habitacional denunciado no existiera o estuviera limitado a unas pocas viviendas faltantes, ciertas y determinadas medidas que debieron adoptarse en virtud de la pandemia del Covid 19 para muchos barrios carenciados, no hubieran sido necesarias, toda vez que el aislamiento social obligatorio se podría haber cumplido en la propia casa de cada familia de nuestro país, circunstancia que no hace más que ratificar la necesidad de arbitrar, cuando es posible, todos los medios disponibles a fin de terminar con dicho déficit para no lamentar, cuando sea inevitable, las consecuencias sociales, culturales, económicas y de salud pública de no haberlo hecho

En la esperanza de haber podido colaborar con el logro de tales e importantes objetivos, a la espera de los comentarios que pueda merecer el aporte que intentamos y a disposición para aclarar cualquier duda o para sumarnos a todo equipo de trabajo que la Sra. Ministra pueda disponer para profundizar estos temas, la saludamos muy atentamente.



**Dr. Ricardo D. Andino**

**Presidente**

CAVERA - Cámara de la Vivienda y  
Equipamiento Urbano de la Rep. Arg.  
Av, Callao 66 4º P. (C1022AAN) CABA

Tel. 11 4951-7865/7543

[rdandino@cavera.org.ar](mailto:rdandino@cavera.org.ar)