



Docencia
Investigación
Extensión
Gestión

**Comunicaciones
Científicas y Tecnológicas
Anuales
2013**



DIRECCIÓN GENERAL:

Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo

DIRECCIÓN EJECUTIVA:

Secretarías de Investigación, de Extensión y de Desarrollo Académico

COMITÉ ORGANIZADOR:

Herminia ALÍAS

Andrea BENITEZ

Anna LANCELE

Venetia ROMAGNOLI

COORDINACIÓN EDITORIAL Y COMPILACIÓN:

Secretaría de Investigación

COMISIÓN EVALUADORA:

Jorge ALBERTO / María Teresa ALCALÁ / Abel AMBROSETTI / Julio ARROYO / Teresa Laura ARTIEDA / Mario E. de BÓRTOLI / Walter Fernando BRITES / René CANESE / Susana COLAZO / Nilda CORRAL de ZURITA / Rubén Osvaldo CHIAPPERO / Claudia FINKELSTEIN / María del Socorro FOIO / Pablo FUSCO / Graciela Cecilia GAYETZKY de KUNA / Claudia Fernanda GÓMEZ LÓPEZ / Delia KLEES / Amalia LUCCA / Elena Silvia MAIDANA / Aníbal Marcelo MIGNONE / Daniela MORENO / Bruno NATALINI / Patricia NÚÑEZ / Mariana OJEDA / María Mercedes ORAISON / Silvia ORMAECHEA / María Isabel ORTIZ / Jorge PINO / Nidia PIÑEYRO / Ana Rosa PRATESI / Liliana RAMIREZ / Lorena SANCHEZ / María del Mar SOLIS CARNICER / Luis VERA.

DISEÑO GRÁFICO:

Lorena BAUDRY

CORRECCIÓN DE TEXTO:

Cecilia VALENZUELA

COLABORADORAS:

Lucrecia SELUY; Evelyn ABILDGAARD

EDICIÓN

© Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional del Nordeste
(H3500CO) Av. Las Heras 727 | Resistencia | Chaco | Argentina
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

ISSN 1666-4035

Reservados todos los derechos. Impreso en Vía Net, Resistencia, Chaco, Argentina. Agosto de 2014.

La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores.
Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.

05.

ANÁLISIS DE LA VIVIENDA URBANA, EL DERECHO A UN HÁBITAT DIGNO Y EL DERECHO IGUALITARIO A LA CIUDAD

Autor: Rocés, Carlos

carlosroces55@hotmail.com.ar

Profesor Adjunto a/c de Trabajo Final de Carrera, Taller Vertical A. Facultad de Arquitectura y Urbanismo

PALABRAS CLAVE: vivienda digna, ciudad inclusiva, derechos de los ciudadanos.

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo pretende reflexionar respecto de la problemática del déficit habitacional de la Argentina, y a partir de allí entender el derecho de los habitantes a una ciudad inclusiva, que excede al derecho a la vivienda propiamente dicho, ya que requiere satisfacer la accesibilidad a la salud, la educación, el esparcimiento, las infraestructuras básicas, etc. Así también analizar por qué, a pesar de los diferentes programas gubernamentales destinados a solucionar el déficit de viviendas, este déficit no decrece y se transforma en problema de carácter endémico.

Se inicia el análisis a partir de una reflexión acerca de lo que se consiga en la Constitución de la República Argentina, en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25, apartado 1 y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), entre otros. Establecen el derecho a la vivienda, y a partir de esta al hábitat digno, en el marco de una ciudad inclusiva que satisfaga las expectativas de vida del ciudadano, más allá de sus condiciones sociales, educativas y económicas. Nuestras ciudades, refugio del 89 % del total de la población del país¹, no han podido resolver el problema de la vivienda en el contexto de un hábitat digno que contenga de manera igualitaria a todos los ciudadanos, respetando sus particularidades y sus derechos. El Derecho a una Ciudad Inclusiva, donde se tenga un acceso igualitario a la vivienda, infraestructura y equipamiento, es motivo de debate en diferentes ámbitos, y origina propuestas que alientan, desde mi mirada, soluciones factibles de ser desarrolladas, dependiendo del compromiso de los gobiernos y de los ciudadanos.

Es cierto que la fuerte presión inmobiliaria a la que están sujetas nuestras ciudades, sobre todo en los últimos diez años, acrecentó la crisis de accesibilidad de las tierras urbanas para determinados estratos de la población, provocando la ocupación por parte de los sectores sociales más desprotegidos, acentuando la exclusión y la precarización. Esta situación requiere respuestas inmediatas y eficientes por parte de las autoridades políticas, no siempre predisuestas a aceptar sugerencias o cambios en sus mecanismos burocráticos encargados de resolver esta problemática, siempre dinámica y cambiante, por lo que las respuestas tienden a ser inadecuadas y extemporáneas.

El presente trabajo se desarrolló en el marco del Módulo 2 de la Maestría de Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNNE, año 2013.

¹ Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (2010).

La vivienda en las ciudades de la República Argentina

La Constitución Nacional de la República Argentina, en su **Artículo 14 bis**, establece: *"El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable [...] La protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna"*, para luego reafirmar en el **Artículo 41**: *"Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano"*. Estos derechos contemplados explícitamente en nuestra constitución no siempre han sido atendidos de manera eficiente por parte de las autoridades competentes, generando un constante déficit de viviendas, fundamentalmente aquellas orientadas a satisfacer la demanda de sectores poblacionales con altos índices de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI).

El déficit habitacional en la Argentina es de 3.386.6061 de hogares, y buena parte de ese déficit no requiere viviendas nuevas, sino mejoramiento de las existentes. Esta situación tiene que ver con décadas de atraso en materia de inversión en infraestructura de servicios urbanos y con políticas habitacionales orientadas fundamentalmente a construcciones de viviendas terminadas.

Cuadro resumen de condiciones de habitabilidad de viviendas en la Argentina (Censo 2010)

Tipo de Vivienda	Cantidades	Porcentaje
Total de Viviendas censadas	12.171.675 unidades	100,00 %
Viviendas aptas para habitar	10.026.451 unidades	82, 40 %
Viviendas no aptas, pero recuperables	1.668.330 unidades	13,70 %
Viviendas no aptas, irrecuperables	476.894 unidades	3,90 %
Viviendas en condiciones de hacinamiento	480.914 unidades	4,00 %

Tabla de elaboración propia con datos del INDEC

Este atraso en solucionar los distintos aspectos del déficit, desde la carencia total de vivienda, el mejoramiento o ampliación de las existentes, la regularización dominial o la necesidad de coberturas de las redes de infraestructuras (agua potable, energía eléctrica, cloacas, pavimento, servicios de transporte, etc.), como así también cubrir las carencias de equipamientos de salud, educación, seguridad, recreación y esparcimiento, no permite hacer de nuestras ciudades un hábitat digno e igualitario para todos sus habitantes.

Cuadro resumen de condiciones legales de ocupación (Censo 2010)

Condición de ocupación	Cantidad	Porcentaje
Propiedad de vivienda y terreno	8.240.293 unidades	67,70 %
Propiedad de vivienda solamente (situación irregular del terreno)	539.629 unidades	4,43 %
Inquilinos	1.960.676 unidades	16,11 %
Ocupante a préstamo	844.694 unidades	6,94 %
Ocupante por relación de dependencia	242.487 unidades	1,99 %
Otra situación	343.896 unidades	2,83 %

Tabla de elaboración propia con datos del INDEC

Respecto de la población de inquilinos, el siguiente cuadro demuestra el incremento registrado entre los años 2001 y 2010, no solo en lo referente a la cantidad, sino al porcentaje sobre el total de hogares censados.

Cuadro resumen de población en condiciones de inquilinato (Censos 2001-2010)

Año /inquilinos	cantidad	porcentaje
Censo 2001	1.122.208 unidades	11.14 %
Censo 2010	1.960.676 unidades	16.11 %
Diferencia inter-censal 2001/2010	838.468 unidades	5.97 %

Tabla de elaboración propia con datos del INDEC

Es necesario entender que **el Derecho a la Vivienda excede al de poseer un espacio privado** con las condiciones mínimas que permitan satisfacer las necesidades básicas del ser humano, ya que trasciende los límites de la **casa** propiamente dicha y alcanza al **barrio** y a la **ciudad**. Al respecto nos dice HENRY LEFEBVRE: *“El derecho a la ciudad supone el rechazo a dejarse apartar del espacio urbano por una organización social y económica segregadora y discriminatoria”* LEFEBVRE (1968).

La ciudad “exclusiva”

Las ciudades latinoamericanas han sido un claro ejemplo de esta actitud segregadora y discriminatoria, fuertemente incrementada por las políticas neoliberales de las últimas décadas del siglo XX, en el cual los intereses especulativos sobre el suelo urbano exacerbaban la exclusión de los sectores sociales más débiles, situación ya advertida por LEFEBVRE en 1968: *“La vida urbana queda bajo el control de los agentes capitalistas y se destruye la ciudad como espacio de encuentro entre personas, grupos y culturas diferentes”* (LEFEBVRE, 1968).

En nuestro país, las políticas agroexportadoras han propiciado no solo la expulsión de pobladores de las áreas rurales, empujándolos a sumarse a los asentamientos periféricos y postergados de las ciudades, sino también fomentado la especulación inmobiliaria, producto de la inversión de los excedentes, incrementando desproporcionadamente el valor de la tierra urbana, a tal punto que la hicieron inaccesible para la mayor parte de la población, ya no solo para las comunidades más postergadas, sino que esto alcanzó a sectores de la clase media-obrera y a los jóvenes en general, que se incorporan a las actividades productivas, pero cuyos ingresos no les permiten acceder a una vivienda.

En el Plan Económico de Convertibilidad, iniciado en el año 1991 durante el gobierno de Carlos Menem, el valor del peso argentino igualó al valor del dólar estadounidense. Esta situación se mantuvo hasta fines del año 2001. Con la caída del gobierno del presidente De La Rúa, se inició una nueva política económica: el 6 de enero de 2002 el Congreso aprobó la Ley de Emergencia Pública, por la cual la Argentina salió del sistema de convertibilidad, y ante la brusca devaluación del peso (que pasó del uno a uno a casi uno a cuatro), comenzó una etapa floreciente para los sectores agroexportadores, que encontraron amplias posibilidades de comerciar sus productos en el mercado internacional, y obtuvieron considerables ganancias en un corto período.

Esta política agroexportadora, por un lado, significaba una fuerte suba en la recaudación impositiva que posibilitaba al gobierno emprender políticas de asistencia social, y por otro lado, implicaba la expulsión de población rural o de las pequeñas poblaciones que dependían de la producción agrícola, ya que los poderosos grupos empresariales ligados al agro arrendaron o compraron las tierras del pequeño productor, anexándolas a sus áreas productivas y destinándolas fundamentalmente a la siembra de la soja, cuyo proceso requiere grandes extensiones que pueden ser atendidas con

tecnología y muy poca mano de obra. Por esta razón, buena parte de la población rural se vio obligada a migrar a las ciudades en búsqueda de oportunidades, pero solo pasaron a engrosar la periferia empobrecida. Entre los más afectados se encontraban los pueblos originarios, quienes no solo perdieron sus trabajos, sino también su hábitat natural, del que extraían su sustento.

Las ciudades se han transformado, entonces, en el más acabado ejemplo de desigualdad social. Los sectores que lograron acumular riquezas impulsaron al mercado de la construcción, como una manera de invertir sus excedentes. Esto a su vez elevó los precios de los suelos urbanos a punto de llevarlos a valores inaccesibles para gran parte de los habitantes, en un espectro que va desde aquellos sectores más postergados a los sectores medios.

Los primeros se vieron obligados a ocupar por la fuerza terrenos públicos o privados, como única manera de obtener un lugar donde vivir; estos lugares, generalmente, carecen de las condiciones mínimas para ser habitados con dignidad, con difícil accesibilidad y carentes de las infraestructuras y los equipamientos necesarios para el desarrollo de la vida de sus habitantes, sumergiendo a estos aún más en la pobreza y la exclusión.

Aquellos sectores asalariados con trabajo formal que accedían a su vivienda a través de créditos de la banca privada o estatal, ven restringidas sus posibilidades debido al sobreprecio de los lotes con infraestructura, condición necesaria para acceder a los préstamos hipotecarios, por lo que pasaron a formar parte del déficit habitacional. A su vez, el aumento de la demanda de alquileres, por parte de estos sectores medios, presionó sobre los precios y desplazaron a los sectores más bajos del mercado formal, condenándolos a vivir en condiciones de precariedad habitacional.

A pesar de que el Artículo 75 de Constitución Nacional, en su apartado 19, enuncia que es rol del Estado *“Proveer lo conducente al desarrollo humano, al progreso económico con justicia social, a la productividad de la economía nacional, a la generación de empleo, a la formación profesional de los trabajadores... Proveer al crecimiento armónico de la Nación y al poblamiento de su territorio; promover políticas diferenciadas que tiendan a equilibrar el desigual desarrollo relativo de provincias y regiones... la responsabilidad indelegable del Estado, la participación de la familia y la sociedad, la promoción de los valores democráticos y la igualdad de oportunidades y posibilidades sin discriminación alguna; y que garanticen los principios de gratuidad y equidad de la educación pública estatal... Dictar leyes que protejan la identidad y pluralidad cultural...”*.

Es evidente que pese a las políticas implementadas por los gobiernos nacionales, provinciales y municipales, estos no han sido suficientes o no han cumplido con los objetivos previstos.

El desequilibrio social y económico sigue siendo un estigma, y es obligación de la sociedad en su conjunto encontrar las soluciones adecuadas para revertirlo. Es evidente que las políticas estatales, por sí solas, son insuficientes para abordar el problema; es necesario, entonces, un fuerte compromiso de todos los sectores, para lograr una sociedad más igualitaria e inclusiva.

Los ciudadanos tienen *“Derecho a la conversión de la ciudad marginal o ilegal en ciudad de ciudadanía. Las políticas públicas deben desarrollar políticas ciudadanas en los márgenes, legalizar y equipar los asentamientos, introducir en ellos la calidad urbana y la mixtura social, promover formas originales de participación ciudadana que se adapte a las características de poblaciones especialmente vulnerables. Los poderes públicos locales deben practicar acciones positivas para favorecer la expresión de los grupos con menos posibilidades para ser escuchados, sean grupos de edad, sociales, culturales o étnicas”* (BORJA-MUXI, 2000).

El derecho a la **Vivienda Digna** debe contemplar que estas se ubiquen en terrenos salubres, no inundables, dotados de redes de infraestructuras, equipamientos accesibles, espacios públicos que permitan las relaciones sociales. Estamos hablando de viviendas construidas donde es posible el desarrollo humano en todos los niveles (individual, familiar y que una sociedad avanzada demanda).

La democratización de la ciudad

"Todos tienen el derecho a disponer o acceder fácilmente a un área con elementos de centralidad, a vivir en un barrio bien visto y bien considerado por el resto de los ciudadanos, a poder invitar a comer en su casa sin tener que avergonzarse de nada". LEFEBVRE (1968).

Entonces ya no basta con construir viviendas, generalmente ubicadas en terrenos alejados de los centros de concentración de servicios, con escasa o nula infraestructura (agua, energía eléctrica, cloacas, desagües pluviales, pavimento, comunicaciones y transporte público) y sin los equipamientos

de servicios imprescindibles (Salud, Educación, Recreación, Espacios Públicos para el deporte y el esparcimiento).

"Hacer ciudad es, antes que nada, reconocer el derecho a la ciudad para todos" (BORJA-MUXI, 2000).

A partir de entender que **todos tenemos derecho a la ciudad**, debemos asumir con responsabilidad nuestros roles y exigir que se cumplan los derechos constitucionales. La **dirigencia política** tiene la obligación de implementar planes estratégicos tendientes a solucionar los desequilibrios sociales-urbanos y exigir la participación de la comunidad; las **organizaciones sociales** deben realizar aportes y críticas a las políticas urbanas, exigiendo ser escuchados en sus propuestas y sus demandas, y **los profesionales** deberán colaborar en los diagnósticos y participar con la elaboración de los proyectos de viviendas y urbanizaciones, consensuados con los distintos actores sociales, con el objetivo de propiciar propuestas inclusivas. Esta última condición debe ser innegociable, y favorecer al bien común por encima de los intereses sectoriales.

"Para no favorecer estas políticas de segregación y fragmentación social y espacial, los entes públicos han de tener claro que ciudad se quiere construir, hacia donde se han de dirigir los esfuerzos, para incorporar en ellos a los diferentes actores sociales, económicos y productivos. Las decisiones básicas e imprescindibles no pueden quedar en manos del mercado. El mercado solo no hace ciudad, más bien lo contrario" (Intervenciones de Castro & Borja en el Coloquio de Carros-Francia).

Comprender que la ciudad de hoy requiere respuestas que contemplen la complejidad y la dinámica urbana contemporáneas, y atender las demandas de una sociedad tan masiva como fragmentada requiere del profesional interviniente una actitud militante en la búsqueda de un espacio que nos albergue en un plano de respeto por la diversidad y de igualdad de oportunidades para todos. Para lograrlo debemos entender a la ciudad como *"el producto físico, político y cultural complejo, europeo y mediterráneo y también americano y asiático, que hemos caracterizado en nuestra cultura, en nuestro imaginario y en nuestros valores como concentración de población y de actividades, mezcla social y funcional, capacidad de autogobierno y ámbito de identificación simbólica y de participación cívica. Ciudad como lugar de encuentro, de intercambio, ciudad como cultura y comercio. Ciudad de lugares y no únicamente un espacio de flujos. Pero podemos hacer lugares de centralidad por medio de los flujos y puntos nodales"* (BORJA-MUXI, 2000).

Y, como consecuencia de lo anteriormente dicho, o tal vez como premisa, la recreación del concepto de ciudadano, como sujeto de la política urbana, quien *"se hace"* ciudadano interviniendo en la construcción y gestión de la ciudad. El marginal se integra, el usuario pasivo conquista derechos, el residente modela su entorno, todos adquieren autoestima y dignidad aceptando y respondiendo a los desafíos que les plantean las dinámicas y las políticas urbanas. *"El Derecho a la ciudad se manifiesta como forma superior de los derechos: el de derecho a la libertad, la individualización en la sociabilización del habitar y el habitar"* (LEFEBVRE, 1968).

Cómo entender la demanda de la vivienda en la actualidad

"El movimiento moderno no era tan simplista como el urbanismo funcionalista del capitalismo desarrollista. Su preocupación por la vivienda masiva y la importancia acordada a las comunicaciones expresaba una visión productivista, no

especulativa, de la ciudad y una preocupación por las condiciones de vida de las poblaciones trabajadoras. Sus propuestas urbanas podían ser interesantes también por su complejidad, por la capacidad de integrar objetivos sociales, ambientalistas y estéticos” (BORJA-MUXI, 2000).

La necesidad de considerar la demanda de la vivienda como un tema más amplio y abarcativo que el de la vivienda propiamente dicha, no es nueva; por el contrario, ya fue planteada por el movimiento moderno en sus inicios, pero las políticas economicistas del capitalismo del siglo XX transformaron a la demanda habitacional como un producto de mercado, divorciándola del rol social que esta implica.

Hoy esta política de mercado no solo afecta a la construcción de la vivienda, sino que ha implicado fuertemente en el valor del suelo urbano, que como ya fue explicado anteriormente, ha tenido efectos exclusivos para amplios sectores de la comunidad.

Abordar la problemática actual de acceso a la **vivienda digna** requiere una visión amplia que implique otros factores de contención e inclusión social, que satisfaga las expectativas de todos los sectores, principalmente de aquellos que hoy se encuentran marginados de la mayorías de derechos indicados en el **Artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos**: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez, viudez, o en otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.*

Podemos decir, entonces, que **el derecho a la vivienda debe considerar básicamente** los siguientes aspectos:

1. Vivienda habitable: debe cumplir con todas las normas de funcionalidad, seguridad y habitabilidad emanadas por las autoridades nacionales, provinciales y municipales, según corresponda, atendiendo a todos los índices de confort, aislamiento climático (frío, calor, humedad, lluvia, etc.), seguridad estructural y calidad constructiva. Debe contar además con acceso al agua potable, a la energía eléctrica domiciliaria y al alumbrado público, al combustible para la cocción de los alimentos y la calefacción, a instalaciones sanitarias que permitan la higiene, al drenaje de las aguas de lluvias y cloacales, a la recolección de los residuos domiciliarios y a los servicios de comunicación (teléfono, Internet, TV).

2. Vivienda de calidad: a las características anteriormente enunciadas hay que sumarle otros parámetros de sostenibilidad y eficiencia, como los relativos a adaptación a las condiciones climáticas, minimización de impactos ambientales, reducción del ruido, gestión adecuada de los residuos generados, ahorro y uso eficiente del agua y la energía renovable. La vivienda de calidad debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a los lugares de trabajo; equipamientos de salud, educación, seguridad, centros de atención a los niños, mujeres y ancianos, espacios libres; accesibles al transporte público. Es decir, la vivienda debe construirse en entornos urbanos plenamente servidos. Así también se debe evitar construir en lugares contaminados o en las proximidades de fuentes de contaminación que amenacen la salud de los habitantes.

3. Vivienda asequible y accesible: la vivienda digna y adecuada debe ser, además, accesible a todos, según sus posibilidades económicas; pero especialmente deben atenderse las necesidades de los grupos de población en situación de desventaja o bajo poder adquisitivo. Por ello, las políticas dirigidas a la vivienda de interés social deben contemplar precios protegidos o asequibles para las familias con escasos recursos.

4. Seguridad jurídica de tenencia: el Estado debe arbitrar todas las medidas necesarias para asegurar la tenencia legal de la vivienda, sea cual fuere esta (propiedad, alquiler, adjudicación, etc.), y debe garantizar la protección del ciudadano y su familia contra el desamparo y cualquier tipo de abuso. La regularización dominial de los miles de excluidos que habitan terrenos que no les son propios debe ser una política de Estado que desarrollar de manera inmediata y eficaz.

La necesidad de pensar Nuevas Políticas de Vivienda

La realidad obstinadamente dinámica del mercado inmobiliario no puede continuar siendo manipulada por los intereses del sector privado. Los gobiernos, y en especial el provincial y el municipal, deben asumir su rol regulador, no imponiendo su imperio en aquellas funciones burocráticas, lentas y estructuradas, que terminan haciéndoles el juego a los especuladores inmobiliarios, sino que deben basarse en el debate profundo de los distintos actores, permitiendo escuchar y discutir las propuestas e intereses que interactúan en todo tejido social ciudadano, y de ellos obtener un proyecto político e intelectual que interprete a todos los sectores sociales.

Como primera medida, se debe accionar sobre **el mercado de la tierra urbana**, regulando el crecimiento de las ciudades, acompañándolo con el desarrollo de las redes de infraestructuras y la construcción de equipamientos comunitarios y sociales. Esto, que a primera vista parece elemental, requiere una estrategia política para enfrentar los intereses especulativos del sector inmobiliario; pero existen mecanismos por los cuales el municipio puede negociar la aprobación de las nuevas urbanizaciones con la entrega de parte de ellas con fines comunitarios, en terrenos en los que puedan desarrollarse no solo viviendas sociales, sino también escuelas, edificios de salud, plazas y todo los equipamientos necesarios que permitan la implementación de políticas inclusivas, que acompañen al desarrollo de las ciudades.

Otras acciones se deben orientar a atender la verdadera demanda. Como ya fue explicado anteriormente, no toda necesidad de vivienda está orientada a la construcción de casas llave en mano, como pretenden los intereses empresariales y comerciales que desarrollan las construcciones masivas. Hay 1.668.330 viviendas, según la medición del INDEC en el año 2010, que requieren **programas de mejoras o ampliaciones** para alcanzar niveles de habitabilidad apropiados para una vida digna, si bien se están implementando planes para cubrir esta demanda, **PFSH**: Programa Federal de Solidaridad Habitacional; **PF-Villas**: Programa Federal de Villas y Asentamientos Precarios; **PFMV**: Programa Federal Mejor Vivir; **PROMEBA**: Programa Mejoramiento de Barrios; **PROPASA**: Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico, entre otros. Estos representan un porcentaje menor en la totalidad de los fondos destinados a soluciones habitacionales.

Será necesario, entonces, reprogramar el flujo de los fondos, incrementando el porcentaje de aquellos destinados a programas específicos de adecuación de viviendas existentes. Seguramente se deberán soportar presiones de los grupos empresariales, ya que este tipo de obra requiere sistemas operativos que permitan la ejecución de las obras en viviendas habitadas, lo que significa lidiar con los moradores, mayores dificultades operativas y una menor rentabilidad. También será necesaria la implementación inmediata de **programas de regularización dominial**, ya que la población que habita asentamientos en condiciones de ocupaciones ilegales es realmente significativa y alarmante. Solo en el Área Metropolitana de la ciudad de Buenos Aires (AMBA), sobre una población de 9.257.707 habitantes, residen en villas de emergencia y asentamientos 1.065.884 personas, lo que significa el 11,50 de la población total (CRAVINO, M. C., DEL RÍO, J. P. y DUARTE, J. I. Magnitud y Crecimiento de las Villas y Asentamientos en el AMBA en los últimos 25 años. Universidad Nacional de General Sarmiento, provincia de Buenos Aires). Esto implica encarar como primera medida la **consolidación de los asentamientos irregulares**, para con posterioridad desarrollar obras de mejoramiento habitacional y de infraestructura.

El crecimiento exponencial de los alquileres de viviendas en los últimos años (ver cuadro resumen de población en

condiciones de inquilinato, Censos 2001-2010) ha impactado fuertemente en el problema de la vivienda. La alta demanda elevó los costos de dichos alquileres en todos los niveles de oferta, dejando fuera del sistema a los niveles de ingresos más bajos, obligándolos a incrementar los índices de hacinamiento y la ocupación ilegal (ver cuadro resumen de condiciones de habitabilidad de viviendas en la Argentina, Censo 2010). También significó un aumento en la construcción privada destinada a satisfacer la demanda, lo que elevó a su vez el costo del suelo urbano.

La población que alquila también engrosa la demanda de viviendas sociales ante la carencia de ofertas de créditos accesibles a sus disponibilidades económicas. Considerando que parte de este grupo poblacional dispone de ingresos suficientes para acceder a la vivienda a través de créditos, pero que la oferta actual es insuficiente o bien las condiciones no se presentan acordes con sus posibilidades, el gobierno deberá articular mecanismos para una mayor y más diversa oferta de **créditos hipotecarios**, permitiendo un mayor acceso a ellos, descomprimiendo el mercado de alquileres, la oferta de suelo urbano y la necesidad de cubrir con la oferta de viviendas de interés social a este grupo poblacional. Las tres propuestas anteriores están orientadas a cubrir las demandas reales; pero además optimizarían los recursos financieros que el Estado aporta para enfrentar el déficit habitacional, lo que redundaría en una economía que se podría emplear en la ejecución de **obras de infraestructura** que permitan disponer de suelo urbano suficiente y apto para las diversas actividades humanas, y en correspondencia con una planificación consensuada por todos los actores sociales permitirían optimizar las políticas de viviendas sociales —reorientándolas a satisfacer las demandas de los sectores más desprotegidos— tendientes a la inclusión real como ciudadanos con deberes y derechos igualitarios.

La participación ciudadana en la política habitacional

Para un desarrollo equilibrado y justo de toda política de vivienda social con inclusión, es imprescindible la participación igualitaria de todos los actores. Actualmente los sectores con poder económico (cámaras inmobiliarias, cámaras de la construcción, industrias de productos de la construcción, etc.) tienen notable injerencia en los distintos niveles de decisión política (nacional, provincial y municipal), y orientan los planes de construcción de viviendas sociales de acuerdo con sus propios intereses, por lo que son muy poco consideradas las opiniones y propuestas de quienes son los verdaderos destinatarios de los programas estatales.

Hay antecedentes suficientes de la participación de los destinatarios en diversos programas de mejoras del hábitat (Promeba, Créditos para Entidades Intermedias, Programa Federal de Villas y Asentamientos Precarios, Programa Federal Mejor Vivir, entre otros), que indican los posibles caminos para seguir, pero no necesariamente deben ser los únicos. Existen otras demandas que no son atendidas en el marco de proyectos específicos y ajustados a las necesidades de determinados sectores; por ejemplo, la de los pueblos indígenas o de comunidades dedicadas a la actividad pesquera, o la de todos aquellos pobladores cuyas deficiencias habitacionales no están específicamente contempladas dentro de los programas en curso o la rigidez de las estructuras burocráticas no permiten interpretarlas.

Para entender la importancia de la participación de los destinatarios de cualquier solución al problema habitacional voy a citar algunos párrafos de VÍCTOR PELLI, en los que expresa que "El centro y la motivación genuina de la acción social de la vivienda se encuentran en las necesidades de la gente"; por lo tanto, todos aquellos que de alguna manera nos involucramos en la gestión de soluciones de viviendas de interés social debemos entender que *"Toda elaboración teórica, de acción, o de decisión política, sobre la solución habitacional, debe tener su basamento en el conocimiento profundo y constantemente actualizado del conocimiento de las personas, entendiendo como conocimiento construido junto a con la misma gente que la padece, no solo de las estadísticas y de las encuestas sino de las personas concretas, con nombres rostros y diálogo, una por una y uno por uno"* (PELLI, V., 2007).

CONCLUSIONES

El déficit habitacional en la Argentina se ha transformado en un problema endémico. Las políticas desarrolladas por los distintos gobiernos, democráticos o no democráticos, han demostrado su ineficacia y no han podido solucionarlo a través de los distintos planes de construcción implementados hasta ahora, y que significaron importantes erogaciones de fondos públicos. Es evidente que es necesario un cambio en la mirada al problema. No todo el déficit se soluciona con la entrega de viviendas terminadas llave en mano, sino que es necesario encarar programas específicos, como los **programas de mejoras o ampliaciones**: **PFSH**: Programa Federal de Solidaridad Habitacional; **PF-Villas**: Programa Federal de Villas y Asentamientos Precarios; **PFMV**: Programa Federal Mejor Vivir; **PROMEBA**: Programa Mejoramiento de Barrios; **PROPASA**: Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico, entre otros, con amplia **participación de todos los actores involucrados** (ciudadanos interesados en solucionar problemas específicos, técnicos, políticos, empresarios, asociaciones comunitarias, etc.). Hasta ahora la participación de quien demanda las soluciones a su problema de hábitat es secundaria, cuando no inexistente. **El involucramiento de los destinatarios** permitirá orientar los esfuerzos hacia soluciones específicas y articularlas con los programas emanados del Estado, de manera que los destinos de los fondos colaboren, de manera eficiente, a revertir el amplio espectro de obstáculos que impiden a un segmento de la población el acceso igualitario al hábitat privado y público en el marco de los Derechos Humanos, establecidos en los pactos internacionales y la Constitución Nacional.

Finalmente, quiero destacar unos párrafos de MARCELA RODRÍGUEZ, en el que expresa el eje articulador de la Coalición Internacional para el Hábitat (Organismo consultor de Naciones Unidas): *"Nuestra lucha se centra en promover, defender y hacer efectivos los derechos vinculados al hábitat: a la tierra, la vivienda, el agua, el saneamiento, el medio ambiente sano, el acceso a los servicios sociales de salud, educación, abasto, transporte, recreación, etc.; el acceso a los medios de subsistencia y protección social; la preservación del patrimonio ambiental, histórico y cultural.*

"Todos ellos relacionados con los derechos económicos, sociales y culturales reconocidos en numerosos instrumentos internacionales y regionales de Derechos Humanos.

"Pero también trabajamos porque se hagan efectivos los derechos civiles y políticos que permitan a la gente acceder a información, organizarse, manifestarse: que garanticen respeto y seguridad de acceso a la ciudad para las mujeres, los discapacitados y otros grupos vulnerables; respeto a las minorías, a los inmigrantes, etc. "Todos los aspectos se incluyen en nuestra concepción del hábitat y en el trabajo regional por promover el reconocimiento del derecho a la ciudad como un nuevo derecho humano colectivo de los habitantes urbanos." (RODRÍGUEZ, M. 2013).

BIBLIOGRAFÍA

ARÉVALO, M. (2012). *Estrategia para promover un hábitat digno* - Bases conceptuales.

BARRETO, M. A. (2010) *El concepto de "hábitat digno" como meta de una política integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los derechos humanos.* Revista INVI N.º 69.

BORJA, J. & MUXI, Z. (2000) *El Espacio Público, Ciudad y Ciudadanía.* Barcelona.

Borja, J. & Castro, R. Coloquio de Carros- Francia

CRAVINO, M., DEL RÍO J., DUARTE, J. (2010). *Magnitud y Crecimiento de las Villas y Asentamientos en el AMBA en los últimos 25 años.* Universidad Nacional de General Sarmiento. Pcia. de Buenos Aires.

Constitución Nacional de la República Argentina.

LEFEBVRE, H. (1968). *El Derecho a la Ciudad.*

LEY 23313: Aprobación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y Pacto Internacional

de Derechos Civiles y Políticos y su protocolo facultativo abiertos a la firma en Nueva York el 19/12/1966.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966.

PELLI, V. S. (2007). *Habitar, Participar, Pertenecer – Acceder a la vivienda- inclusive en la sociedad*. Nobuko.