

# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2022

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN



### **Dirección General**

Decano Facultad de Arquitectura y  
Urbanismo  
Dr. Arq. Miguel A. Barreto

### **Dirección Ejecutiva**

Secretaria de Investigación  
Dra. Arq. Venettia Romagnoli

### **Comité Organizador**

Herminia María ALÍAS  
César AUGUSTO  
María Victoria CAZORLA  
Cecilia DE LUCCHI  
Anna LANCELE SCOCCO  
María Patricia MARIÑO  
Aníbal PAUTAZZO  
Lucrecia Mariel SELUY  
Ludmila STRYCEK

### **Corrección de estilo**

Cecilia VALENZUELA

### **Diseño y Diagramación**

Marcelo BENÍTEZ

### **Edición**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste  
(H3500COI) Av. Las Heras 727.  
Resistencia. Chaco. Argentina  
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

### **> Comisión evaluadora**

#### **ISSN 1666-4035**

Reservados todos los derechos.  
Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre de 2023.

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.



# ¿ES POSIBLE UN PLAN DE VIVIENDAS? UNA PROPUESTA PARA LA CIUDAD DE CORRIENTES

**Bedrán, Daniel**

Darqbedran@gmail.com

Profesor adjunto a cargo  
Arquitectura IV – UPB – FAU  
– UNNE.

## RESUMEN

El déficit habitacional persistente en nuestro país parece un objetivo imposible de resolver. Las múltiples políticas habitacionales aplicadas no han sido suficientes. En el núcleo de esta problemática, subyace sin ninguna duda un problema de índole económica, la cada vez mayor brecha que existe entre los ingresos familiares y las posibilidades de alcanzar una vivienda familiar, única y permanente. A pesar de estas dificultades, pensamos que es posible instrumentar una solución habitacional, a partir de gestionar una correcta articulación entre el enorme potencial que significa la enorme demanda, con adecuadas herramientas financieras, urbanísticas y arquitectónicas que permitan generar una operatoria habitacional accesible y sustentable.

## PALABRAS CLAVE

Acceso a la vivienda; déficit habitacional; financiamiento sustentable.

## 1. OBJETIVO

El presente artículo tiene por objeto reflexionar y revisar algunas de las principales variables que intervienen en la problemática del acceso a la vivienda y, en una segunda parte, repensar, ensayar y proponer algunas posibles estrategias de acción, que contribuyan a instrumentar un *Plan de Viviendas accesible, para una importante franja socioeconómica de nuestra ciudad, que demanda una solución habitacional razonable y sustentable desde el punto de vista económico y financiero*.

1. <https://www.telam.com.ar/notas/202110/572887-casas-vacias-caba-viviendas.html>

2. Rus, María Florencia. El acceso local a la vivienda tras el impacto del COVID-19. CURSO Gestión Local del Hábitat. "En cuanto a las condiciones de ocupación se puede ver que hay un total de 93665 habitadas (93%) y un total de 7151 deshabitadas (7% del parque habitacional) (Cuadro 7). Se puede inferir que este dato está muy desactualizado ya que desde el 2010 y hasta la actualidad se ha visto en la ciudad de Corrientes el aumento exponencial en la construcción de edificios (puesta en valor del ladrillo), que por los altos costos de alquiler o de valor del m<sup>2</sup> para su adquisición, se encuentran desocupados".

3. Granero, G., Barreda, P., Bercovich, F. (mayo de 2019). La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda. Documento de Trabajo N° 181. Buenos Aires. CIPPEC.

## 2. PLANTEO DEL PROBLEMA

El déficit habitacional persistente en nuestro país parece un objetivo imposible de resolver. Las graves crisis económicas que ha atravesado desde la vuelta a la democracia tampoco generaron las condiciones adecuadas para poder abordar este problema de manera sistemática y consistente. Las múltiples políticas habitacionales aplicadas tampoco han sido suficientes; en el fondo subyace —sin ninguna duda— un problema de índole económica, la cada vez mayor brecha que existe entre los ingresos familiares y las posibilidades de alcanzar una vivienda familiar, única y permanente. Esto constituye el núcleo del problema, desde nuestro punto de vista. Por otra parte, paradójicamente, existe un enorme parque habitacional edificado de promoción privada, vacío o subutilizado:

Casi una de cada 10 viviendas de la Ciudad de Buenos Aires permanece vacía, de acuerdo a un estudio oficial... La investigación indica que la cantidad de casas sin gente es equivalente al déficit habitacional de todo el distrito, un índice que alcanza al 11,6 por ciento de los hogares.<sup>1</sup>

A pesar de que en ciertas ocasiones no se han dado las mejores condiciones macroeconómicas, los emprendimientos inmobiliarios

privados no dejaron de crecer en estas dos últimas décadas. En nuestra ciudad, se estima que el 7 % del parque habitacional se encuentra desocupado.<sup>2</sup> Esta paradójica realidad nos invita a reflexionar sobre esta problemática social, económica y productiva, y nos interpela en la necesidad de repensar nuevas soluciones alternativas, más creativas, más diversas, que permitan generar un sistema para atender esta necesidad básica, tan elemental como el acceso a la salud y a la educación, consagrada como un derecho en nuestra Constitución Nacional, pero que representa aún una deuda significativa para una importante porción de nuestra sociedad.

En Argentina tres millones y medio de familias —alrededor de un tercio de la población del país no tienen una vivienda adecuada. Esta situación parece agravarse año tras año, puesto que la tendencia al aumento del déficit habitacional se mantiene desde 2001.<sup>3</sup>

El déficit habitacional actual de nuestro país (estimado en 3,5 millones de viviendas) es una enorme deuda social aún lejos de resolverse. No cabe ninguna duda de que las condiciones macroeconómicas resultan determinantes en esta cuestión, ya que condicionan fuertemente las posibilidades de alcanzar

una solución razonable y accesible para una considerable porción de la sociedad (un tercio de la población, aproximadamente). Sin embargo, creemos que es posible pensar y proponer un sistema integral que atienda al menos una parte de esa enorme deuda. En este contexto, pensamos que es posible ensayar una solución habitacional, a partir de elaborar una estrategia que se funde en generar una adecuada articulación entre el enorme potencial que significa de la demanda de un número muy importante de familias, mediante estrategias financieras, urbanísticas y arquitectónicas que permitan aprovechar las posibilidades que nos brinda la ciudad.

En la actualidad, el **"mercado de la vivienda"**, al menos en nuestros contextos (región NEA), está orientado principalmente a ofrecer algún tipo de solución habitacional principalmente a los dos extremos de la pirámide socioeconómica. Por una parte, hay una oferta altamente insuficiente, orientada a los sectores socioeconómicos menos favorecidos, a través de los planes de viviendas y/o diversas soluciones habitacionales que ofrece el Estado, en sus diversas modalidades (INVI-CO, PROMEBA y otros programas), con la reconocida situación de una tasa de recupero muy baja; por tanto, con una evidente imposibilidad

de lograr un sistema sustentable desde el punto de vista económico y financiero; en definitiva, resulta un tipo de solución seguramente necesario y adecuado para esos sectores socioeconómicos, pero que implica una respuesta altamente subsidiada, que de todas formas tampoco alcanza a cubrir la creciente demanda.

En el extremo opuesto están los desarrollos inmobiliarios privados, fuertemente orientados a sectores socioeconómicos con alto poder adquisitivo (ABC1), cuya demanda, en general, no resulta estrictamente de la necesidad prioritaria de resolver el acceso a la **vivienda única y permanente**. Se constituye, en buena medida, en una línea de inversión y/o refugio financiero. Se estima que solo el 30 % de ese mercado se destina a la adquisición de la unidad funcional para vivienda de uso residencial permanente. En el medio existe un enorme sector socioeconómico, con ingresos formales, estables y con **cierta capacidad de ahorro**, que no puede acceder a la vivienda propia y al que ninguna de las dos modalidades antes descritas puede satisfacer adecuadamente.

El Programa PROCREAR, creado en el año 2012 y recientemente relanzado (2021/2022), está claramente orientado a esos sectores sociales; sin embargo, las modalidades vi-

gentes (Desarrollos Urbanísticos, Casa Propia, en lote individual) tampoco alcanzan a atender la enorme demanda habitacional pendiente. Para tener una noción de la escala de este problema, en junio de 2021 el gobierno anunciaba a través del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat que alcanzarían hacia fin de año unas 110.000 viviendas en construcción<sup>4</sup>. Ese volumen —muy importante, por cierto— apenas alcanza para cubrir la demanda por crecimiento anual vegetativo de nuestro país. Según datos del reciente censo, la población de nuestro país es de aproximadamente 46.000.000 de habitantes; por lo tanto, para cubrir la demanda habitacional solamente por crecimiento poblacional se deberían construir 115.000 viviendas al año.

El programa PROCREAR (2022)<sup>5</sup> cuenta con un sistema de financiamiento hipotecario a treinta años, a tasa cero (0 %), con un esquema de actualización de la inversión (UVI)<sup>6</sup>

4. <https://www.ambito.com/economia/viviendas/gobierno-iniciara-la-construccion-mas-100-mil-este-ano-n5208221>

5. <https://www.argentina.gob.ar/habitat/casapropia/construccion>

6. <https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/sistema-ahorro-fomento-inversion-en-vivienda-uvis>

## SOLUCIONES HABITACIONALES SEGÚN SECTOR SOCIOECONÓMICO

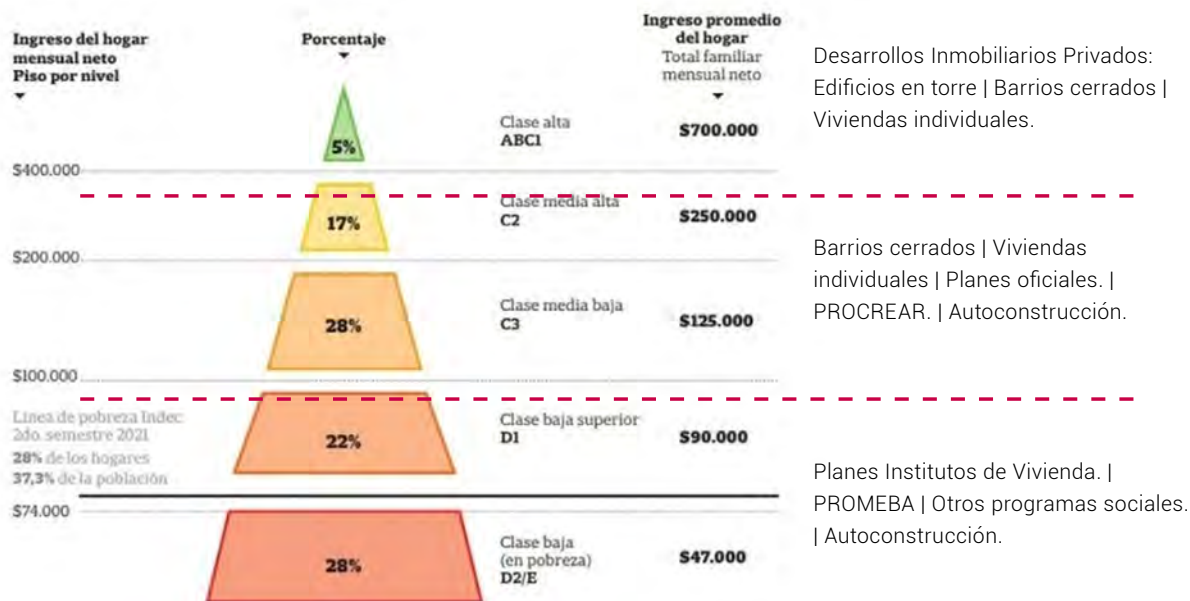


Figura 1. Pirámide social argentina 2021. Fuente: Consultora W. Análisis propio sobre la base de datos de EPH / Indec y Salmo / CEIM / AAM. Infografía elaboración propia

que permite, al menos, sostener el flujo de recursos para que el Estado pueda recuperar la inversión, sin asfixiar las economías de las familias tomadoras del crédito hipotecario. Solución muy apropiada, dada las condiciones macroeconómicas de nuestro país.

El Instituto de Vivienda de Corrientes (INVICO) tiene un programa de similares características (Lote Propio<sup>7</sup> y Lote Porá), crédito hipotecario sobre lote individual, y a diferencia del sistema de financiamiento del programa PROCLEAR establece una tasa de interés (del 3 % al 6 %) anual fijo, que a la larga termina siendo licuado por el proceso inflacionario, con lo cual nuevamente el recupero de la inversión es deficitario.

No obstante las bondades de ambos programas, estos tienen un inconveniente fundamental: la dificultad —cuando no la imposibilidad— de acceder a un lote urbano, medianamente servido y a precios razonables. El suelo urbano en nuestra ciudad, como en casi todas las ciudades de la región, se encuentra principalmente en manos privadas, especialmente las parcelas mejor ubicadas. El área céntrica de nuestra ciudad,

7. <https://www.invico.gov.ar/Programas/lotePropio>

y algunos barrios en particular, valorizan el suelo en dólares, en rangos que van desde los 500 a los 900 USD/m<sup>2</sup>, aproximadamente. Naturalmente, con tales valores, es altamente improbable acceder a una parcela urbana a precios asequibles para muchas familias.

Asimismo, nuestra ciudad está muy lejos de haber aprovechado suficientemente su planta urbana (la densidad poblacional promedio no supera los 100hab./ha); en el área central y en los barrios del segundo y tercer anillo existe una cantidad significativa de espacios urbanos vacantes, vacíos y/o subutilizados, o con un deterioro significativo por abandono o cambio de generación de propietarios. Esta situación nos permite pensar que es posible buscar otras soluciones habitacionales dentro de la ciudad, sin necesidad de recurrir a loteos en periferias lejanas absolutamente desvinculadas de ella y sin infraestructuras básicas.

### 3. DESARROLLO: EL PROBLEMA DEL ACCESO A LA VIVIENDA

La problemática del acceso a la vivienda responde indudablemente a múltiples variables; de todas formas, en este ensayo, intentare-

mos esbozar una posible explicación, centrada en las tres variables más significativas que inciden en la ecuación de esta problemática socioeconómica.

a) Valor de la vivienda: el costo de la vivienda y/o el edificio residencial es el componente que puede objetivarse claramente, es decir, se puede establecer su valor de forma preliminar con cierto grado de exactitud, dependiendo fundamentalmente de sus dimensiones y tipo constructivo (vivienda individual, colectiva, en bloque o en torre, etc.).

b) Valor del suelo urbano-situación urbana: este componente se refiere específicamente a la situación o localización urbana, y los elementos que inciden en el valor del suelo urbano tienen que ver con su mayor o menor centralidad en la ciudad y con la mayor o menor presencia de los servicios e infraestructuras urbanas básicas. Aunque existen métodos más o menos precisos y objetivos para **calcular el valor del suelo urbano**, por lo general, la valoración de este componente está fuertemente condicionada por la oferta y demanda del mercado inmobiliario, cuyo **"sistema de cotización"** resulta en muchas ocasiones bastante discrecional cuando no antojadizo.

c) Formas de financiamiento: sin duda, este componente resulta de fundamental importancia, ya que garantizar el flujo de recursos económicos para el desarrollo constructivo e inmobiliario, así como garantizar la sostenibilidad del sistema, resulta imprescindible. El mayor desafío en nuestros contextos deviene de la enorme variación de precios que genera la inflación recurrente en nuestro país. De ahí el fracaso del Programa PROCREAR basado en el sistema de crédito UVA, que en rigor resulta apropiado para economías con índices de inflación bajos y con tasas de interés razonables.

### 4. ¿ES POSIBLE UN ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO RAZONABLE Y SOSTENIBLE EN NUESTRO PAÍS?

A continuación, ensayaremos una línea de razonamiento que nos permita explicar y comprender la dinámica en cuestión: una vivienda convencional para una familia tipo se puede resolver, por lo general, con un programa arquitectónico elemental que implica dos dormitorios, un estar-comedor, una cocina, un baño y lavadero, y que habitualmente se planifica en 55 a 70 m<sup>2</sup> cubiertos.





Figura 2. Propuesta Conjunto Habitacional Portuarios. Fuente: Secretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Corrientes. Años 2014/2015

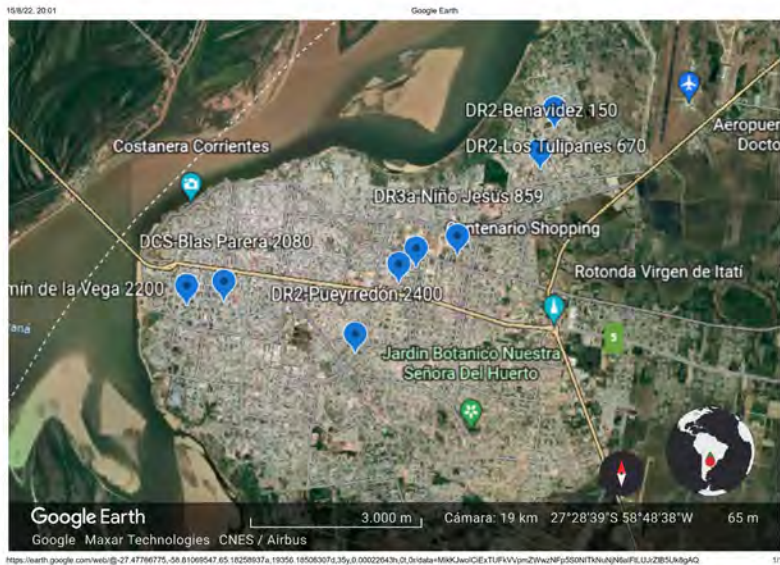


Figura 3. Localización de parcelas analizadas. Fuente: elaboración propia, sobre la base de Google Earth

En la actualidad —y para nuestros contextos— se podría estimar el precio de la edificación para una vivienda individual con tecnología de construcción tradicional, y niveles de terminación estándar, en valores promedio de 92.000\$/m<sup>2</sup> (tomamos como referencia los valores actuales de Procrear | Casa propia). Por tanto, una vivienda individual para una familia tipo de dos dormitorios y unos 60 m<sup>2</sup> cubiertos, podría costar aproximadamente 5.520.000 de pesos; a lo cual se debería añadir el valor del suelo urbano, que razonablemente no debería superar una incidencia mayor del 20 % en relación con el valor de



la edificación, es decir, aproximadamente \$1.100.000. Por tanto, el costo de la solución habitacional de una vivienda individual en lote propio podría significar aproximadamente \$6.620.000.

Cabe aclarar que, para este análisis, se parte del supuesto de que ese lote individual (de 300 m<sup>2</sup> aproximadamente) cuenta al menos con los servicios básicos, es decir: red de agua potable, energía eléctrica, red de desagüe cloacal,

drenaje pluvial, calles al menos consolidadas. El valor del suelo urbano que se tomó para esta hipótesis (aproximadamente un 20 % del costo de la vivienda) es un valor de referencia que surge de la reciente experiencia del Desarrollo Urbanístico Santa Catalina (PROCREAR, 2014-2017), y que, en rigor, corresponde a la incidencia del coste total de las nuevas infraestructuras urbanas de ese conjunto. Como es sabido, resulta bastante improbable establecer el

valor del suelo urbano de “*forma objetiva*”, ya que entran en juego la oferta y demanda.

Hemos realizado un breve estudio de las ofertas de parcelas urbanas servidas, en un radio de situación medio respecto del área central de la ciudad (segundo y tercer anillos), y comprobamos que el valor tomado, para este supuesto, queda muy por debajo de los valores reales del mercado local. Rango de referencia, \$2,50M / \$12,00M.

RELEVAMIENTO PARCELAS PRIVADAS EN VENTA EN LA CIUDAD DE CORRIENTES / JUNIO DE 2022

Ciudad de Corrientes Ubicación	Frente	Fondo	Superficie (m2)	Precio \$	\$/m2	Barrio	Distrito
Benavidez 150	18,75	25,00	468,75	\$ 9.000.000	19.200	Apipé	R2
Pueyrredón 2400	11,00	30,00	330,00	\$ 2.900.000	8.788	Primera Junta	R2
Los Tulipanes 670	12,00	24,00	288,00	\$ 2.500.000	8.681	Jardín	R2
Cabrera 4000	10,75	24,75	266,06	\$ 6.000.000	22.551	Niño Jesús	R2
Braille 3360	10,00	30,00	300,00	\$ 10.000.000	33.333	Antártida Arg.	R2
Pérez Bulnes 4342	10,00	42,00	420,00	\$ 10.000.000	23.810	Niño Jesús	R2
Esnaola esq. Mariño	10,00	30,00	300,00	\$ 12.000.000	40.000	Victor Colas	R2
J.R. Vidal 3283	12,00	22,00	264,00	\$ 10.000.000	37.879	Juan XXIII	R2
La Cruz casi Tilcara	10,00	37,00	370,00	\$ 10.000.000	27.027	Concepción	R2
Vidal esq. Taragüí	10,00	32,00	320,00	\$ 3.500.000	10.938	Patono	R2
Promedio			332,68	\$ 7.590.000	23.221		

Fuente: elaboración propia



Esta realidad condiciona de forma significativa la posibilidad del acceso a una parcela urbana para una vivienda unifamiliar; en consecuencia, repensar la **“solución de la vivienda individual en lote propio”** constituye una necesidad imperiosa.

#### 4.1. Una hipótesis de financiamiento

Si partimos del supuesto de que el grupo familiar debería integrar un 10 % del valor total, y el saldo podría pagarse en 120 cuotas (diez años), ajustables por medio del índice de la Construcción (por ejemplo, o algún otro que resulte conveniente), tendremos los siguientes números:

- a) Coste total de la solución habitacional, lote + vivienda: \$6.620.000
- b) Aporte de integración al sistema (10 %): \$662.000
- c) Saldo para financiar: \$5.958.000
- d) Cuota pura a diez años (120): \$49.650

En la hipótesis antes ejemplificada, se tomaron **valores de referencia actuales y constantes**, es decir, se descartaron para este supuesto, y a los efectos de facilitar la lectura y análisis, las incidencias relativas correspondientes por inflación y/o tasa de interés.

Algunas breves consideraciones sobre esos aspectos: en primer

lugar, hay que tener en cuenta que además el aporte del 10 % ya integra parte del capital inicial, luego, será necesario aplicar algún mecanismo de actualización del saldo, por ejemplo, índice de la Construcción, y probablemente evaluar la conveniencia de aplicar una posible tasa de interés por el financiamiento de ese saldo, **acorde con un Programa de Acceso a la Vivienda sostenible y sustentable**.

El actual programa PROCREAR (2022) financia en un 100 % en monto de la vivienda, a un plazo de treinta años (360 cuotas) y con un índice de actualización que acompaña la evolución de los salarios y los ingresos familiares, lo cual evita la dramática situación generada con el anterior sistema UVA. Este programa admite parcelas urbanas y suburbanas, con servicios básicos (agua y energía como mínimo), cuya cotización no supere los \$ 3,5M, lo que cual representaría una incidencia de hasta el 63 % del valor de préstamo otorgado. (\$ 5,5M, zona norte del país). Es fácil advertir que el primer impedimento para muchas familias es la imposibilidad de acceder a un lote urbano a un precio razonable y, por otra parte, la elevadísima incidencia del coste del terreno en relación con la vivienda.

Siguiendo los criterios habituales en este tipo de créditos hipotecarios, partiendo de la premisa de que la cuota mensual no debería superar el 25 % del ingreso del grupo familiar, tendremos que la base del ingreso familiar para este supuesto debería ser como mínimo de \$198.600. La cuestión que surge inmediatamente es: **¿cuántas familias en el contexto económico actual en nuestra ciudad cumplirían esos requisitos?** Se puede apreciar que los puntos críticos para un plan de viviendas accesibles y sustentables económica y financieramente son, por una parte, **la incidencia del costo del suelo urbano** y, por otra parte, **las formas y/o mecanismos de financiación**.

#### 4.2. Financiamientos disponibles

En las actuales condiciones macroeconómicas del país, las posibilidades de recurrir a un crédito hipotecario convencional en la banca privada, con las actuales tasas de interés, hacen prácticamente imposible el acceso a un financiamiento accesible y razonable para planificar un desarrollo habitacional, en cualquiera de las hipótesis planteadas.

Los emprendimientos inmobiliarios privados, que se construyen desde hace varios años en nuestras ciuda-

des, recurren al sistema denominado "al pozo" que, en rigor, sustentan el financiamiento mediante aportes de los compradores/inversores, con anticipos del 10 % al 20 % de la unidad que se va a construir y saldos en plazos relativamente cortos (36 meses), que suelen ser el equivalente a los plazos de ejecución de las obras. En estos sistemas, los valores de venta de referencia están dolarizados (1500 USD/m<sup>2</sup>, cotización del dólar ilegal o **blue**, como referencia base), y como mencionamos, son emprendimientos destinados a la inversión inmobiliaria focalizados en un espectro socioeconómico minoritario de nuestra sociedad (ABC1), cuyo objetivo principal es generar la unidad funcional como bien de cambio y no como bien de uso.

Otra forma de financiamiento posible —un poco más compleja, pero no improbable— sería mediante algún sistema de ahorro y capitalización, semejante al modelo de los planes de **auto-ahorro**, cuya ventaja es que prácticamente no sería necesario recurrir a algún tipo de financiamiento externo. No obstante, el desafío más importante sería la conformación de los grupos de aportantes, que garanticen un flujo de recursos estable y permanente. En nuestros contextos, hay pocos antecedentes con esquemas de

este tipo; sin embargo, es posible indagar experiencias de Cooperativas de Viviendas en Uruguay y en Córdoba, por ejemplo (<https://www.coophorizonte.com.ar/>).

Para los sectores sociales medios, es preciso recurrir a algún financiamiento con aportes del Estado, ya sea mediante tasas de interés subsidiadas (INVICO) o mediante financiamientos de largo plazo con mecanismos de actualización razonables (Procrear, 2022). Sin embargo, en ambos casos, cuando se trata de préstamos para soluciones habitacionales individuales —y como hemos tratado de explicar— la primera dificultad, a veces insalvable, es la imposibilidad de adquirir un solar urbano o suburbano accesible y razonable en términos económicos y urbanísticos. En el mejor de los casos implica acceder a una parcela muy lejana de la ciudad, con escasos servicios urbanos e infraestructuras, y que a veces conlleva además un elevado costo de incidencia en relación con el valor de la construcción de la vivienda.

Por tal motivo, creemos que es posible repensar un plan habitacional accesible, buscando articular la demanda, es decir, conformando pequeños consorcios de entre seis y doce familias, por ejemplo, y bus-

cando maximizar las posibilidades de los potenciales emplazamientos urbanos. Para ello proponemos desarrollar pequeños conjuntos habitacionales colectivos, que permitan aprovechar mejor el suelo urbano, adquiriendo emplazamientos urbanos mejor localizados y que permitan al mismo tiempo reducir la incidencia del coste del terreno. Las vías de financiamiento podrían ser mediante programas específicos que podrían gestionarse ante los Institutos de Viviendas o el PROCREAR, aplicando los mismos criterios que dichas instituciones aplican en sus líneas de "lote propio – vivienda individual", pero que, en este caso, deberían adaptarse la modalidad de vivienda colectiva que detallamos a continuación.

## 5. LÍNEAS DE ACCIÓN POSIBLE

Las operatorias habitacionales pueden configurarse de múltiples formas, dependiendo fundamentalmente del "mercado objetivo" hacia el cuál se pretende ofrecer la solución habitacional, las posibilidades de financiamiento y los posibles emplazamientos. A partir de la experiencia acumulada en nuestros contextos, teniendo en cuenta las particularidades del mercado local, y considerando la situación del suelo urbano y/o urbanizable en

nuestra ciudad, entendemos que es posible pensar en un Plan de Viviendas Accesibles y Sustentables, siempre y cuando, que se preste especial atención a los puntos críticos señalados: **suelo urbano y sistema de financiamiento**.

## 6. PROPUESTA URBANA

La primera cuestión para dirimir para la elaboración y propuesta de este Plan de Viviendas Accesibles es tener claro cuál o cuáles serían los potenciales emplazamientos urbanos para desarrollar. La ciudad de Corrientes tiene una densidad de población bastante baja, con un promedio aproximado de 70 hab./ha; por otra parte, el nivel de cobertura de infraestructuras en términos generales es bastante heterogéneo; por ejemplo, la red de agua potable tiene una cobertura en torno al 90 %; la de energía eléctrica aproximadamente en un 75 %; sin embargo, no sucede lo mismo con las redes de desagüe cloacal, pluvial, con déficits cercanos al 40 %, y calles pavimentadas con una cobertura del 42 %, aproximadamente, y con algunos sectores absolutamente carentes de infraestructuras urbanas. Esta realidad nos muestra que, por una parte, el suelo urbano de la ciudad de Corrientes está aún muy lejos de ser aprovechado completamente y, por otra, la hete-

rogénea situación de las redes de servicios e infraestructuras indica una situación de dispersión y, por tanto, de escaso aprovechamiento.

En las actuales circunstancias, existirían tres líneas de acción posibles:

a) Una primera posibilidad sería alguna localización dentro del **Desarrollo Urbanístico Santa Catalina**, porque allí es posible conseguir suelo urbanizable. Con relativamente poca inversión se pueden completar las infraestructuras urbanas, porque además el sector ya cuenta con los principales nexos de infraestructuras que están en condiciones de asumir mayor demanda.

b) Una segunda vía de acción sería a partir de la **identificación, recuperación y reconversión de diversas reservas municipales**, dispersas en distintos barrios de la ciudad, en muchos casos subutilizadas y/o usurpadas, y que por lo general cuentan con casi todas las infraestructuras urbanas, y en algunos casos, no importarían grandes inversiones para su completa urbanización. Cabe hacer una aclaración importante: en la ciudad de Corrientes existe un número considerable de reservas municipales que no son lo suficientemente grandes para crear espacios públicos, o adecuadas para generar al-

gún equipamiento municipal, y que están vacantes desde hace mucho tiempo, sin un uso o fin determinado. En ese marco, creemos que es factible recuperar parte de esas reservas para estos fines y, por otra parte, al mismo tiempo llevar un control y gestión de esas reservas, muchas de ellas en desuso. Esta vía implicaría la necesidad de reformular algunas ordenanzas municipales, para disponer de estos predios y destinarlos también a soluciones habitacionales.

c) Una tercera línea de acción sería por medio de la identificación y evaluación de **parcelas urbanas vacantes, de propiedad privada**, situadas en distintas arterias y ejes que atraviesan diversos barrios de la ciudad que, por lo general, son suelos baldíos o subocupados, muchos disponibles a la venta, completamente o parcialmente servidos, y que se enmarcan en Distritos urbanos R2; R3a, R. Mixto, etc., que permitirían un adecuado aprovechamiento de dichos suelos vacantes.

El segundo cordón urbano, que se corresponde mayoritariamente con los Distritos R2 (en color verde), cubre casi todo el arco que va desde el norte, los barrios Plácido Martínez y Anahí, pasando por Villa Celia, Santa Teresita (al este de Av. Chacabuco); barrio Progreso, Santa



María, Sargento Cabral, entre otros. Es decir, un amplio sector de la ciudad de Corrientes, con importante potencial para el desarrollo urbano. El Distrito R2 fue mejorando sus condiciones de edificabilidad; admite un FOT Residencial = 3; se permiten edificios entre medianeras hasta 12 m de altura y de perímetro y semiperímetro libre de hasta 21 m.

## 7. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Una consideración importante a la hora de proponer soluciones habitacionales como las que caracterizamos implica el mejor aprovechamiento del suelo urbano, y eso se puede lograr mediante una mayor densidad de la ocupación del suelo. Una forma razonable y factible es por medio de soluciones de viviendas colectivas de media-

na densidad, es decir, conjuntos de planta baja y dos o tres pisos altos (PB+3P), que permiten un mejor aprovechamiento en la ocupación del suelo y que, por otra parte, no

requieren soluciones constructivas y tecnológicas excesivamente costosas. Algunas imágenes ilustran las ideas de conjunto que se propone:



Figura 5. Propuesta Conjunto Habitacional Portuarios. Fuente: Secretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Corrientes. Años 2014/2015





Una solución de este tipo permitiría resolver varias cuestiones a la vez.

a) **Mejor aprovechamiento del suelo urbano:** en tres parcelas mínimas de 300 m<sup>2</sup> cada una, es posible desarrollar un conjunto habitacional con doce unidades residenciales de dos dormitorios, mientras que, si se desarrollara la solución habitacional individual en lote propio, solo se resolverían tres unidades; el aprovechamiento del suelo urbano se multiplica por cuatro.

b) **Solución constructiva apropiada:** se puede recurrir a cualquiera de las tecnologías constructivas disponibles en nuestro medio; por ejemplo: estructura de H<sup>a</sup>A<sup>o</sup> independiente o estructura de muros portantes (bloques de cemento), que, para las dimensiones y alturas consideradas, no implican soluciones especiales y/o mayores costos. Aunque los ascensores no son exigibles para estas tipologías, podrían ser una opción que mejore las condiciones de habitabilidad, sin lugar a dudas.

c) **Optimizar uso de infraestructuras urbanas:** desde el punto de vista urbano, supone un mejor aprovechamiento de las redes de infraestructuras al intensificar su uso. Un mejor emplazamiento en la ciudad implica más y mejores servicios, mejor accesibilidad, menores distancias a áreas centrales; todo ello

redundaría finalmente en menores costos operativos.

d) **Flexibilidad y agilidad operativa:** desde la perspectiva social y económica, configurar esos "*pequeños consorcios*" o grupos de interés, con no más de doce integrantes, facilitaría la gestión y operatividad.

## 8. ALGUNOS EJEMPLOS POSIBLES

A continuación, describimos algunos casos que analizamos a partir de identificar algunas parcelas, tal como señalamos más arriba. Se analiza la situación urbana y dimensiones aproximadas de cada parcela y se establece un programa arquitectónico preliminar.

### 8.1. Reservas municipales

Calle Paul Groussac al 1600, entre Lavalle y Av. Independencia: parcela de 30,00 m de frente por 35,00 m de fondo, superficie aproximada 1050,00 m<sup>2</sup>, Distrito R3a. Cuenta el sector con red de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, calle consolidada; correspondería verificar existencia de red cloacal. No cuenta con pavimento ni desagües pluviales. Es una parcela de dimensiones generosas, situada detrás del área comercial y servicios de la Av. Independencia, y tiene un buen nivel de accesibilidad. Por las dimensiones indica-

das y situación urbana, se podría plantear claramente un conjunto residencial de PB+3 pisos y podría proponerse un conjunto con doce o dieciséis unidades funcionales de dos y/o tres dormitorios, sector de estacionamientos dentro de la parcela y área de usos comunes.

Calle Darragueira al 2000, entre Las Heras y Lamadrid: en rigor, se trata de dos parcelas contiguas de 16,9 m de frente por 35,9 m de fondo, que hacen un total de 1213 m<sup>2</sup>. El Distrito es R3a, cuenta con red de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, calle consolidada; correspondería verificar existencia de red cloacal y desagües pluviales. En conjunto, resulta una parcela de dimensiones importantes, situada a cien metros de Av. Cazadores Correntinos; tiene un muy buen nivel de accesibilidad, y faltaría completar algunas infraestructuras urbanas. Por las dimensiones indicadas y la situación urbana, se podrían plantear uno o dos conjuntos residenciales de PB+3 pisos; con doce unidades funcionales cada uno, de dos o tres dormitorios, sector de estacionamientos en la parcela y área de usos comunes.

### 8.2. Parcelas privadas urbanas en Distrito R2

Calle Güemes al 1200, entre Estado de Israel y Alte. Brown: esta

parcela, situada a apenas doscientos metros de la Av. Centenario, tiene unas dimensiones aproximadas de 14,50 m de frente por 40 m de fondo. El sector cuenta con todos los servicios y se sitúa sobre calle pavimentada. Por las dimensiones y situación, se podría plantear un conjunto residencial de PB+3 pisos; un conjunto con doce unidades funcionales de dos y/o tres dormitorios, sector de estacionamientos dentro de la parcela, con áreas de usos comunes, con la posibilidad de incorporar algún local comercial en planta baja.

Calle Las Heras al 3200, entre Saavedra y Juan José Paso: es una parcela de dimensiones importantes, de aproximadamente 20,00 m de frente por 45,00 m de fondo, situada en pleno corazón del barrio Santa Teresita, a doscientos metros de la Av. Chacabuco y trescientos metros de la Av. Cazadores Correntinos. Cuenta con casi todos los servicios, excepto pavimento y desagües pluviales. Claramente, por las dimensiones de la misma (900 m<sup>2</sup> aproximadamente) y su situación urbana, se podría plantear un

conjunto residencial de PB+3 pisos y un conjunto con doce unidades funcionales de dos y/o tres dormitorios, sector de estacionamientos dentro de la parcela y área de usos comunes.

## 9. CONCLUSIONES

Poner en marcha un Plan de Viviendas Accesibles y Sustentables, como el que intentamos esbozar, depende naturalmente de la toma de una serie de decisiones importantes. Sin pretender establecer un orden de importancia o agotar todos los aspectos que inciden en esta cuestión, repasaremos algunos de los puntos que consideramos más significativos.

1. **Organización institucional:** la primera consideración que tener en cuenta, y aunque pueda parecer una obviedad, es necesario explicitarla: *los procesos de producción de la arquitectura* insumen necesariamente tiempos dilatados. Esto requiere que la organización o entidad que pretenda desarrollar el plan (pública y/o privada) se constituya como una persona jurídica con todas las competencias necesarias para poder abordar todas las cuestiones legales, administrativas, económicas y técnicas que una propuesta de esta naturaleza requiere.

2. **Demanda:** aunque por ahora ca-

recemos de datos precisos —ya que por el momento no contamos con los resultados definitivos del último censo—, según las proyecciones del INDEC, nuestra ciudad contaría con una población estimada de 418.900 habitantes. Por otra parte, de acuerdo con recientes estudios, el déficit habitacional cuantitativo se situaría en torno a las 14.000 viviendas, al tiempo que, según información del INVICO, existe un padrón de 25.000 familias inscriptas a la espera para acceder a una vivienda<sup>8</sup>. Estos datos, aunque todavía incompletos, ya nos brindan un panorama claro de la potencial demanda que existe en la ciudad de Corrientes.

3. **Suelo urbano:** como explicamos, la cuestión del acceso al suelo urbano es la principal dificultad para el acceso a la vivienda. Constatamos que acceder a una parcela urbana a precio razonable no solo es bastante improbable, ya que los precios de los lotes en el área urbana se ubican en un piso mínimo promedio de 2,5 / 3,00M de pesos, con lo cual no solo resulta costoso para una sola familia, sino que además su incidencia en la ecuación de la resolución habitacional lo hace inviable. De acuerdo con nuestros estudios, tomando como referencia algunas de las parcelas que analizamos y aplicando una propuesta arquitectónica que optimice el aprovechamiento de la

8. Rus, María Florencia. El acceso local a la vivienda tras el impacto del COVID-19. Curso Gestión Local del Hábitat.

parcela a partir de proponer conjuntos de viviendas colectivas de mediana densidad, la incidencia del costo del suelo se podría bajar, en algunos casos, hasta un 5 % del volumen de la inversión. De esta forma, la cuestión de acceso al suelo urbano podría resolverse con relativa facilidad.

**4. Financiamiento:** el tercer componente, no menos importante, es el relativo a las posibles fuentes de financiamiento. Como se señaló, y teniendo en cuenta además la realidad económica de nuestro país, consideramos que la lógica de financiamiento debería cumplir al menos tres condiciones básicas:

a. Financiamiento público, dadas las actuales condiciones macroeconómicas de nuestro país, es altamente improbable recurrir al financiamiento privado, ya que, claramente, con las actuales tasas de interés, cualquier esquema de financiamiento a largo plazo resulta insostenible.

b. Esos fondos públicos deberán

destinarse exclusivamente a estos fines: soluciones habitacionales únicas y permanente, y fundamentalmente se deberá garantizar una alta tasa de recupero, de forma tal que esos recursos puedan reinvertirse en el sistema y así dar continuidad a un plan de viviendas sustentable en el tiempo.

c. La lógica de financiamiento deberá garantizar además que el capital invertido se recupere íntegramente y que no se desvalorice por efecto de la inflación, al mismo tiempo que permita a las familias beneficiarias devolver ese crédito hipotecario, sin que ello implique la asfixia económica y financiera de los beneficiarios.

**5. Propuesta urbana y arquitectónica:** finalmente, una vez clarificados y resueltos los ítems antes señalados, correspondería el desarrollo del plan desde el punto de vista técnico, es decir, específicamente las cuestiones de orden urbano y arquitectónico que se plantearon de forma preliminar en este documento.

## BIBLIOGRAFÍA

**Granero, G.; Barreda, P. & Bercovich, F.** (mayo de 2019). La política habitacional en Argentina. Una mirada a través de los institutos provinciales de vivienda. Documento de Trabajo N° 181. Buenos Aires. CIPPEC.

**Rus, María Florencia.** El acceso local a la vivienda tras el impacto del COVID-19. CURSO Gestión Local del Hábitat.

[https://www.telam.com.ar/notas/202110/572887-casas-](https://www.telam.com.ar/notas/202110/572887-casas-vacias-caba-viviendas.html)

[vacias-caba-viviendas.html](https://www.telam.com.ar/notas/202110/572887-casas-vacias-caba-viviendas.html)

<https://www.ambito.com/economia/viviendas/gobierno-iniciara-la-construccion-mas-100-mil-este-ano-n5208221>

<https://www.argentina.gob.ar/habitat/casapropia/construccion>

<https://www.argentina.gob.ar/justicia/derechofacil/leysimple/sistema-ahorro-fomento-inversion-en-vivienda-uvis>

<https://www.invico.gov.ar/Programas/lotePropio>