

Buenos Aires, 21 de junio de 2019

Informe OUBA N°4

PROMESAS SIN TECHO

PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

La Constitución del distrito más rico de Argentina reconoce, en su artículo 31, el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado, lo que obliga al Estado local a resolver la problemática habitacional, de infraestructura y servicios. Decenas de miles de porteños sobreviven, en condiciones indignas, en medio de una intensa política de subasta de tierra pública, marketing vacío, sin opciones para sectores medios y de menores recursos y con cada vez más personas en situación de calle.



La Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con una extensión aproximada de 200 kilómetros cuadrados, cuenta como distrito con el mayor presupuesto¹ por habitante de Argentina, país en el que el derecho universal a la vivienda digna está consagrado en la Constitución Nacional (Artículo 14 bis de 1994) y en tratados internacionales con jerarquía constitucional.

Asimismo en su **artículo 31** la Constitución de la Ciudad de Buenos de 1996 dice:

“La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello:

- 1. Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos.*
- 2. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva.*
- 3. Regula los establecimientos que brindan alojamiento temporario, cuidando excluir los que encubran locaciones”.*

“La noción de déficit habitacional, aludida en el artículo 31, debe ser comprendida en su complejidad y heterogeneidad. Quizás es más pertinente hablar de problemática, de crisis habitacional. No se trata solamente de la falta o escasez de viviendas, también es necesario contemplar su inadecuación, su calidad insuficiente, la necesidad de mejoras que precisan muchas viviendas existentes para llegar a satisfacer el derecho a la vivienda tal como lo concibe la normativa vigente”, explicó Florencia Girola, investigadora del Instituto de Ciencias Antropológicas de la Facultad de Filosofía y Letras (UBA).

¹ Ver <https://www.buenosaires.gob.ar/economiafinanzas/presupuesto-2019>

La complejidad y heterogeneidad implica tener en cuenta la situación de villas y asentamientos, de los llamados núcleos habitacionales transitorios, de conventillos, inquilinatos y hoteles-pensión, de inmuebles ocupados, también de complejos habitacionales declarados en estado de emergencia edilicia y ambiental.

Se puede tener una vivienda pero con acceso precario a infraestructura y servicios, o bien sin seguridad jurídica (y por lo tanto sin protección legal contra desalojos), o una vivienda alquilada y estar desprotegido en un mercado sin regulación, como sucede hoy en miles de casos.

“Pensar en acceso a viviendas de interés social, implica mirar con detenimiento las políticas habitacionales, necesariamente asociadas a las políticas del urbanismo y del hábitat. En relación a ello, mientras en la ciudad de Buenos Aires se promovió la construcción de vivienda para sectores medios, las políticas de gobierno en relación a barrios populares enfatizaron en un modelo vinculado al ‘urbanismo social’ omitiendo la política y acceso a viviendas para sectores pobres de la ciudad. El dilema entre urbanizar (operando sobre los espacios públicos) y construir viviendas en contextos de pobreza urbana se debate aún en el presente, generando proyectos incipientes y puntuales de edificaciones selectivas”, expresó Mónica Lacarrieu, investigadora del mismo Instituto.

Cuantificando una política para enfrentar la crisis en las ciudades

"De acuerdo con nuestros cálculos, en la Argentina del 2020 de un total de 14 millones de hogares habrá poco más de 3.500.000 hogares que vivirán en una vivienda deficitaria, de los cuales cerca de 480.000 serán consideradas irrecuperables y otros 780.000 se verán forzados a compartir un techo, 1.700.000 tendrán una casa incompleta, en construcción, o inserta en un contexto barrial inadecuado, y en casi medio millón de hogares vivirán hacinados en una casa que les queda chica", es el diagnóstico para el futuro inmediato de Alfredo Garay, urbanista de reconocimiento internacional, de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (UBA).

"Los que no acceden a una vivienda básica, que viven en casillas, ranchos, en la casa de un pariente o en un cuarto de pensión, son los cerca de 1.250.000 hogares que demandan la construcción de una vivienda nueva. Un segundo grupo, que vive en una casa demasiado pequeña, en una obra no terminada, o en el contexto de un barrio de urbanización precaria es el que afecta a poco más de 2.300.000 hogares", prosiguió.

Se trata de estimaciones redondeadas para el año 2020, a partir de los datos censales de 2010 y que interpelan sobre las políticas y los recursos necesarios para revertir esta situación durante los próximos años.

Con estos datos queda en claro, que solamente una parte del problema habitacional (alrededor de un tercio) se soluciona con una vivienda nueva, debiendo analizarse que los dos tercios restantes de casos requieren de intervenciones en las características del barrio o de las edificaciones existentes y de otras soluciones regulatorias y contractuales.

Garay resume en forma de cuadro la "**Tipología de casos**" que deriva en la profunda complejidad del problema del déficit habitacional tanto en el país como en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires:

CASOS	SITUACIÓN PROBLEMÁTICA	SOLUCIONES HABITACIONALES
Hogares que comparten vivienda	Hacinamiento	Vivienda nueva para uno de los hogares
Inquilinos	Tenencia segura – Permanencia, valor de la renta	Contrato adecuado o acceso a crédito

Hoteles y pensiones	Vecindades y conventillos.	Contrato adecuado o acceso a crédito
Ocupantes ilegales de inmuebles	Relocalización, expropiación.	Vivienda nueva o remodelación
Hogares que habitan vivienda de mala calidad	Restauración, relocalización	Rehabilitación o crecimiento de unidad habitacional
Asentamientos en áreas contaminadas o vulnerables	Áreas críticas, extrema pobreza. Relocalización - remediación.	Operación integral
Asentamiento espontáneo (sin trazado) baja densidad	Villas, favelas, campamentos	Operación integral
Asentamiento informal (invasión) con trazado	Asentamientos, urbanización pirata.	Operación integral
Loteo precario (carece de redes) habitado por propietarios. Viviendas autoconstruidas	Problemas de tenencia, calidad. Hacinamiento (habitantes/cuarto)	Mejoramiento de viviendas/barrio
Viviendas y edificios deteriorados (condominios)	Áreas centrales	Remodelación
Antiguos conjuntos de vivienda pública deteriorados	Problemas de mantenimiento	Remodelación
Deudores/desalojados	Ingresos y financiamiento	Cobertura de deuda y recuperación

Urbanizaciones con marketing e intereses

A pesar que la población de la ciudad de Buenos Aires no crece desde fines de la década de 1940, manteniéndose en torno a los tres millones de habitantes² y de que en las últimas décadas la construcción de viviendas se multiplicó, las posibilidades de acceso de los sectores de menores ingresos a un techo digno actualmente resultan cada vez más improbables.

Esto se debe a múltiples factores como el aumento producido, en modo exponencial en particular

²https://www.indec.gov.ar/censos_provinciales.asp?id_tema_1=2&id_tema_2=41&id_tema_3=135&p=02&d=999&t=0&s=0&c=2010

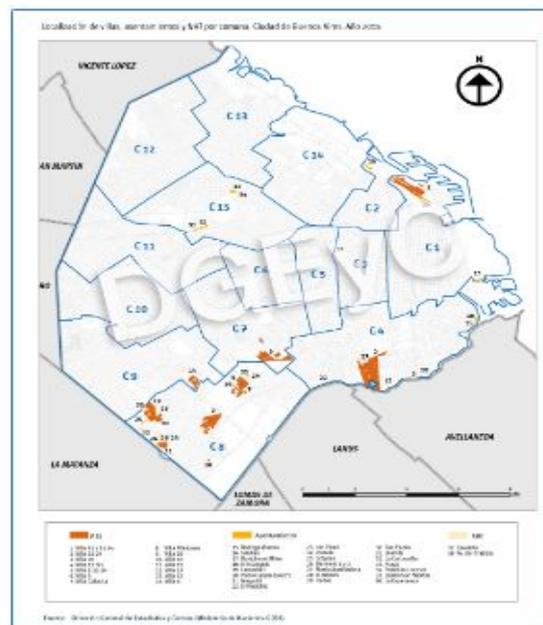
desde el año 2003 en adelante, en los valores del suelo y de los inmuebles, gracias a la dinamización del negocio inmobiliario, sumado a la carencia de una política habitacional integral, salvo en determinados casos ligados a intereses direccionados.

Luego de doce años de gestión, a partir de 2007, y muchos sin iniciativas, el gobierno porteño del PRO impulsó un plan de integración y "urbanizaciones" con mejoras, que contempló a solamente 4 de las 14 villas y 21 asentamientos informales existentes en la ciudad.

En todos los casos los proyectos tuvieron un trasfondo distinto al de atender la necesidad de viviendas sociales: en el caso de la Villa 20, del barrio de Lugano, estuvo de por medio la construcción de la Villa Olímpica para los Juegos de la Juventud 2018, ahora destinadas a comercialización inmobiliaria con graves problemas para sus adquirentes con créditos UVA; en el Playón de Chacarita, la expansión de la avenida Triunvirato con el consecuente millonario cambio de zonificación para erigir costosas torres en la zona; en la Villa 31 y 31 bis de Retiro, se apuntó igualmente a erigir torres en la Avenida del Libertador y, por último, en la Villa Rodrigo Bueno, de Puerto Madero, estuvo de por medio un convenio para levantar un barrio de lujo.

Las villas no son gratis y alquilar en CABA, menos

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se encuentran reconocidos 38 enclaves entre villas, asentamientos informales y núcleos habitacionales transitorios. Según datos del censo 2010, la población total de esos barrios era de 163.587 personas, representando un crecimiento del 52.3% con respecto al censo anterior. Sin embargo, en el año 2014 la Secretaría de Hábitat e Inclusión estimaba que habitaban en esos barrios 275.000 personas. Algunas estimaciones³ sostienen que el 40% de la población de villas alquila sus viviendas en un mercado informal, en el que pagan precios muy cercanos al del mercado formal de alquileres y donde no reciben contratos o documentación legalizada que les provea de seguridad en su tenencia.



Los habitantes de las villas son estigmatizados, con especial saña por las grandes conglomerados de comunicación, en cierto sentido gestadores de "sentido común", por "colgarse" de determinados

³ http://esnuestralaciudad.org/#viv_hab

servicios públicos como la red de agua potable y la electricidad sin ser "propietarios" ni pagar las tasas comunales.

"Detrás de versiones intencionadas se obvian las pésimas y peligrosas condiciones de estas prestaciones y que difícilmente pueden acceder a títulos de propiedad sobre terrenos fiscales o con problemas catastrales, en los que sobreviven hacinados y pagando muchas veces altos costos por una simple habitación precaria con baño compartido", señaló María Cristina Cravino del Instituto de Ciencias Antropológicas.

También la situación de los alquileres para los sectores medios resulta muy complicada en CABA. Diversas fuentes estiman que cerca del 40% de la población porteña alquila, amenazados frente a los aumentos desmedidos de las locaciones.

El último Censo Nacional de 2010 mostró que en las ciudades más grandes de la Argentina el porcentaje de inquilinos aumentó. Desde la sanción de la Ley N° 23.091 de locaciones urbanas hace años que no se genera nueva normativa activa para proteger a los inquilinos y regular el mercado en su defensa. La "inquilinización" implica que muchas familias y trabajadores deben destinar alrededor de la mitad de sus ingresos para poder alquilar⁴.

El 24% de las viviendas de la CABA, unas 341.000 casas y departamentos, se encuentran vacíos⁵. Ese porcentaje se ubica bastante por arriba del promedio nacional, que es de un 18 por ciento y sus propietarios las poseen como refugio de inversión, eventualmente sin cumplir funciones habitacionales.

La gran cantidad de viviendas ociosas, sumada a la escasa oferta de alquileres en el mercado y al alto precio de los mismos, configura un escenario complejo, pues en este punto entra en juego la permanente puja sobre los alcances del derecho de propiedad privada y las posibles iniciativas políticas de interés público.

La demanda insatisfecha de alquileres corresponde a los sectores medios y medio bajos de la sociedad, mientras que la mayor parte de los inmuebles ociosos son de gama media o media alta. Belgrano, Nuñez, Palermo, Recoleta y Puerto Madero son los barrios con mayor cantidad de viviendas ociosas y con valores más altos por metro cuadrado. Por esta razón, el ingreso de estas unidades en el mercado no soluciona una demanda que parece extendida en los diferentes barrios y comunas porteñas, con especial intensidad, aunque no excluyente, en la zona sur.

Los UVA están verdes: la burbuja inmobiliaria

Los créditos por Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) fueron promocionados por el gobierno de Mauricio Macri, en especial para familias de sectores medios con cierto nivel de ahorros, como la panacea para llegar a su primera vivienda propia, con presuntas cuotas accesibles de valores similares a los de un alquiler y plazos de pago extendidos hasta dos o tres décadas.

Al principio todo parecía funcionar, pese a los alertadores antecedentes históricos de maniobras similares en Argentina como la que culminó en la tristemente célebre Circular 1050 del ministro de Economía José Alfredo Martínez de Hoz en 1980.

Pero hoy los deudores hipotecarios de créditos UVA se hallan en una verdadera trampa, una bomba de tiempo, en la que las cuotas suben al ritmo desenfrenado de la inflación y la cotización del dólar, en una carrera que los ingresos familiares no pueden seguir.

Al tratarse de créditos hipotecarios la garantía está constituida por el mismo inmueble comprado. Si la familia ya no puede reunir el monto de las cuotas indexadas (a lo que hay que sumar el notorio aumento de los despidos, la disminución del poder adquisitivo de los salarios y el desempleo en el país), los bancos pueden terminar cobrándose la deuda con la vivienda, a lo que se suma la pérdida

⁴ <https://www.lanacion.com.ar/economia/alquilar-dos-ambientes-capital-representa-mitad-sueldo-nid2210745>

⁵ Fuente: "Nidos Vacíos", Andrés Asiain y Lorena Putero. Suplemento Cash, Diario Página 12, 22/02/15.

de todos los ahorros invertidos, de las cuotas ya amortizadas y, encima, probablemente sigan debiendo, porque lo percibido por una eventual venta no alcance a cubrir lo adeudado.

De hecho, los grupos familiares que intenten en el futuro vender la propiedad para deshacerse de la deuda creciente pueden enfrentarse al hecho de que dicha suma muchas veces supere el valor mismo de la vivienda.

Un ejemplo en números: en mayo de 2017, con un dólar cotizando a \$16,30 y un ingreso acreditado cercano a los \$26.000, se podía obtener un UVA por el 80% de un departamento de dos ambientes en CABA, con un valor promedio de 125.000 dólares, y una cuota inicial de menos de \$7000. Hoy con la divisa estadounidense (que rige la principal porción de transacciones del mercado inmobiliario), rondando los \$46, se deben acreditar ingresos mensuales por más de \$130.000 y la cuota inicial ronda los \$35 mil, para aspirar a recibir el mismo crédito por el mismo departamento. Más que imposible para cualquier familia con ingresos medios.

Las cifras del mercado inmobiliario en la ciudad de Buenos Aires en 2019 se hallan en niveles muy bajos: en febrero pasado se registraron 2.141 escrituras de compraventa de inmuebles, una baja de 47,6% en comparación con el mismo mes del año anterior, según el Colegio de Escribanos porteño.

Pero el dato que encendió la alarma en el sector, según la misma fuente y para igual período, es la cantidad de operaciones que se realizó a través de créditos hipotecarios: fueron apenas 172 casos, 89% menos que las más de 1.500 registradas un año antes. Y representaron solo el 8% del total, frente al 38% del mismo mes de 2018.

La desconfianza hacia la opción de los UVA comenzó a extenderse, mientras que tomadores de estos créditos se organizaron colectivamente y presentaron ante la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano de la Cámara de Diputados iniciativas para modificar este sistema.

El gran negocio: subasta de inmuebles públicos

"La política urbana imperante en los últimos años en la CABA ha agravado las dificultades que existen para acceder a un hábitat digno. El maquillaje de villas y asentamientos y el realojamiento de algunas familias en nuevos conjuntos habitacionales han sido efectistas y adquieren cierta visibilidad, pero no logran contrarrestar los efectos excluyentes que produce una política urbana que antepone garantizar los negocios inmobiliarios por sobre las iniciativas que necesitan implementarse para revertir el déficit habitacional, de equipamiento y espacios verdes que se registra en numerosas áreas de la ciudad", dijo Luis Baer, investigador del Instituto de Geografía en la Facultad de Filosofía y Letras (UBA).

"En este contexto, la subasta masiva de inmuebles públicos que viene produciéndose en la CABA hace ya más de tres años, supone una estrategia que, además de desatender las principales prioridades socio-urbanas, desperdicia una valiosa oportunidad de gestión sobre un bien que es estratégico, escaso e irreproducible: el suelo urbano bien localizado", agregó.

Las gestiones urbanas exitosas tuvieron otros destinos para este recurso estratégico e incluso desarrollan acciones conducentes a la ampliación del patrimonio inmobiliario público. No sólo mediante mecanismos que presionan sobre el erario fiscal (como la compra directa y la expropiación), sino también mediante modalidades de adquisición inteligentes que no afectan el presupuesto del Estado: por ejemplo, aceptar el pago de acrecidos fiscales y multas con suelo, afectar vivienda construida en el marco de operatorias urbanísticas público-privadas y facilitar el cobro de "plusvalías urbanas" con bienes inmuebles.

En concreto, con el argumento de obtener fondos para la construcción de infraestructura se llevó a cabo, a través de la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), un proceso de subastas compulsivo, de enajenación, de alrededor de 60 inmuebles de propiedad pública nacional.

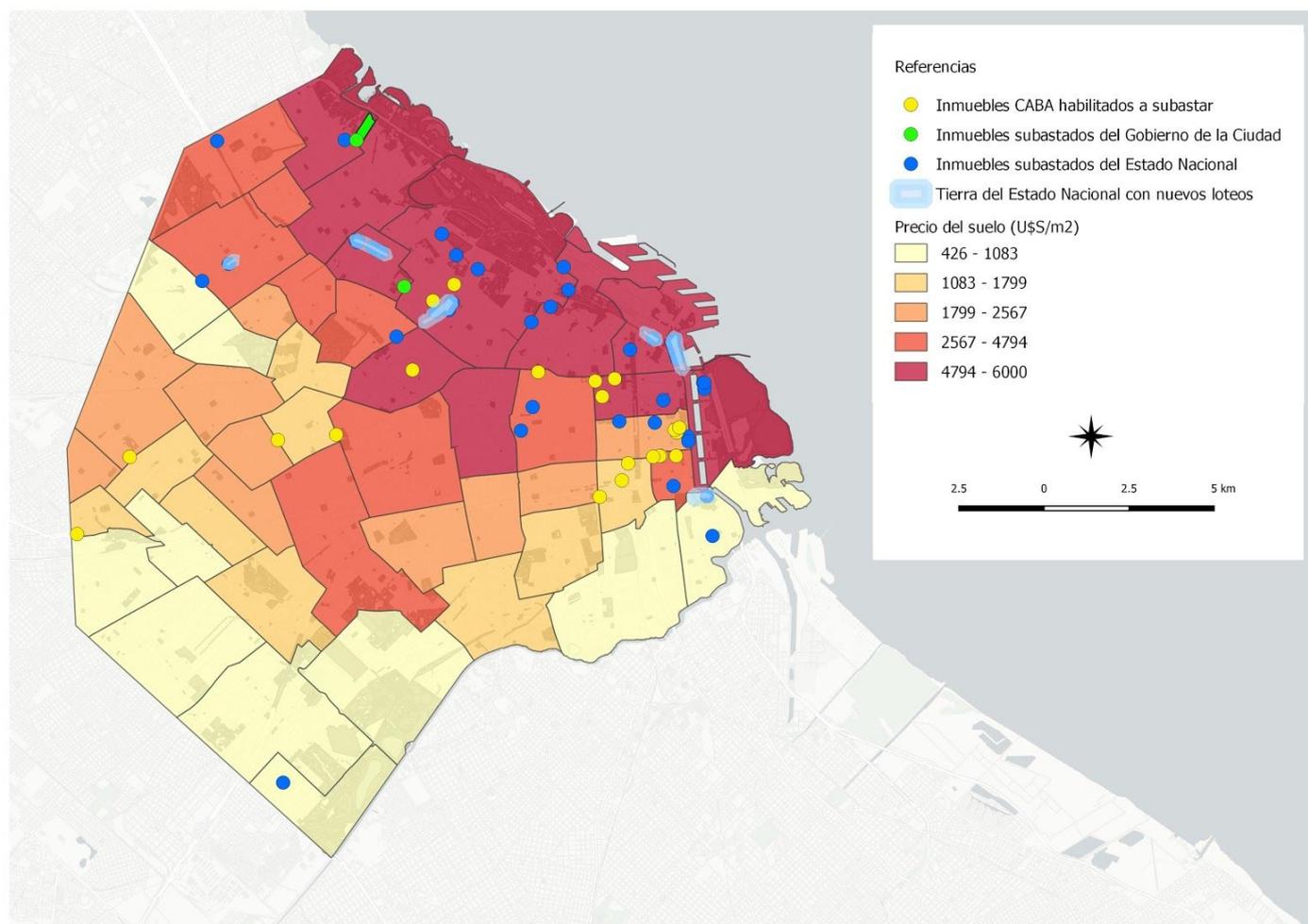
"Entre los inmuebles que iniciaron procesos de subasta pública, se destacan dos grandes grupos: inmuebles individuales (lotes baldíos, departamentos, casas y edificios en block) y grandes lotes para desarrollo de proyectos urbanos en sectores estratégicos de la ciudad con una normativa urbana especial que fija una morfología y constructibilidad distinta a su entorno barrial inmediato y a los

lineamientos del recientemente aprobado Código Urbanístico", explicó Paloma Garay Santaló, investigadora del Instituto de Geografía (UBA).

Los nuevos proyectos urbanos en tierras del Estado Nacional se generan en los predios ferroviarios de la estación Colegiales, Palermo, Villa Urquiza y Retiro (sobre la Avenida del Libertador), con una fuerte correspondencia con las áreas de mayor valorización del suelo. Además, se generó un conjunto de nueve nuevos lotes linderos al área de oficinas de Catalinas Norte (liberada de uso ferroviario por levantamiento de vías), y otro predio para oficinas en Catalinas Sur. Estos dos últimos se materializan como cabeceras del Paseo del Bajo.

Por su parte, entre las tierras en proceso de enajenación que son propiedad del Gobierno de la Ciudad, se destaca el llamado "Parque de la Innovación" donde se emplazaba el "Tiro Federal" y el predio vecino donde funciona el CENARD, así como una política de relocalización de equipamientos en la zona sur de la Ciudad o en tierras ganadas al río, un mecanismo repetido cíclicamente en la historia porteña.

Distribución territorial de precios del suelo (Diciembre 2016) e inmuebles públicos subastados y habilitados para subastar (Junio 2019) en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires⁶:



Según Baer y Garay Santaló, las características y distribución geográfica de los proyectos en el área central y el corredor norte de la Ciudad dejan al descubierto:

⁶ Fuente: Elaborado por Patricia Cirillo; miembro de la Cátedra Planificación y Ordenamiento Territorial, Departamento de Geografía (UBA), sobre trabajos de L. Baer y P. Garay Santaló..

- *Una iniciativa pública que incentiva desarrollos inmobiliarios de vivienda y oficinas de lujo, desaprovechando la oportunidad que ofrecen los inmuebles públicos en lugares estratégicos para generar mejores condiciones de acceso residencial, por ejemplo, generando vivienda protegida a precio asequible para sectores medios y populares.*
- *Que en las áreas de la ciudad más valorizadas se habilita una explotación excepcional del suelo a partir de normas constructivas especiales, que habilitan tipologías que el nuevo código urbanístico prohíbe en el resto de la ciudad (torres de perímetro libre) asegurando una rentabilidad extraordinaria a los pocos emprendedores inmobiliarios capaces de participar en este tipo de operatorias.*
- *Que la generación de infraestructura y espacio verde público es complementaria y valoriza los desarrollos inmobiliarios en la tierra pública subastada, antes que proyectar los espacios públicos por su función social y ambiental (como espacios verdes de recreación y esparcimiento, y por mejorar la calidad de vida urbana barrial)*
- *Que se presentan proyectos inmobiliarios desvinculados de su entorno inmediato, y desprendidos de los lineamientos urbanísticos establecidos por el Plan Urbano Ambiental para el desarrollo general de la Ciudad.*
- *Que la afectación de tierra pública e inversiones están fuertemente vinculadas a la movilidad en automóvil particular, generando enclaves de desarrollo y contrariando el incentivo a una ciudad integrada y a la movilidad en transporte público.*

Vale destacar que el mecanismo de enajenación de tierras por medio de subasta pública suele tener de base una tasación significativamente menor a los valores de mercado, al mismo tiempo que por tratarse de grandes predios se concentra la participación en unos pocos desarrolladores capaces de afrontar la envergadura de los negocios inmobiliarios propuestos, sin etapas, planes, directores ni monitoreo.

"La política de subastas se presenta como mecanismo para financiar obras como el Paseo del Bajo y los viaductos ferroviarios, proyectos con una localización coincidente con los terrenos a subastar, un proceso de valorización que se potencia mutuamente: las obras públicas mejoran las condiciones del entorno de los desarrollos inmobiliarios (una clara transferencia de valor a los privados, considerando la tasación de las subastas respecto a condiciones previas). Por otro lado, las obras avanzan porque tienen financiamiento de organismos de crédito internacional (deuda pública), pero muchas de las subastas se han declarado desiertas y los recursos que se generaron por las ventas efectivizadas, se destinan a Cuentas Generales de la Nación, con la posibilidad de quedar afectados a otros fines, como gastos corrientes", concluyeron ambos geógrafos.

Vivir en la calle, daños devastadores de malas políticas

El notorio aumento de personas y núcleos familiares completos en situación de calle en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en los últimos cuatro años representa el caso más extremo del incumplimiento del derecho humano a la vivienda.

La única respuesta, en el caso del gobierno porteño, es brindar abrigo transitorio en paradores cuya cantidad y calidad es insuficiente. Datos arrojados por el **Primer Censo Popular de Personas en Situación de Calle**, realizado en 2017 por 40 organizaciones sociales, el Ministerio Público Fiscal, la Auditoría General de la Ciudad y la Coordinación de Organizaciones Sociales de la Defensoría del Pueblo porteña⁷ indicaron: 4500 personas viviendo en situación de calle en la Ciudad (solas, en familia o ranchada); de ese total el 23% no se encontraba en esa situación el año anterior (2016). El

⁷ <http://www.defensoria.org.ar>; <http://ciudadsintecho.org>

número se elevaba a 5872 si se contaban las personas que dormían en los paradores. Un 62 % de las personas que vivían en la calle nació en la Ciudad, derribando el mito de que son la mayoría extranjeros. 594 eran niños y niñas.

Verdaderas "aguafuertes porteñas", dignas de la pluma de Roberto Arlt, con familias enteras bajo los puentes y en las ochavas de las esquinas, que intentan seguir mandando los niños al colegio y mantener un último resquicio de normalidad y calor familiar en el más absoluto desamparo.

La ciudad de Buenos Aires sumó en 2018 a 113.000 pobres y 83.000 indigentes, según el último informe de la Dirección de Estadística y Censos de la Ciudad⁸. En porcentaje, la cantidad de pobres en la ciudad asciende a 21,6%. Sobre un total de 3.068.000 habitantes, 654.000 son pobres y 204.000 son indigentes, de acuerdo con la última actualización al cuarto trimestre de 2018. Se trata de 195.000 hogares pobres en el territorio de la Ciudad y 51.000 hogares en condición de indigencia.

Salta a la vista para los vecinos de la ciudad más rica del país el permanente incremento del número de "invisibilizados", que afrontan toda suerte de penurias y peligros, sobreviviendo en condiciones extremas, como un cachetazo a la dignidad del conjunto de la sociedad.

Otra realidad es posible

"Existe la necesidad de revisar profundamente las formas tradicionales de producción del hábitat, entendiendo que la estructura formal de empresas constructoras, no está en condiciones de intervenir sobre el parque habitacional existente. La realidad demuestra, que la mayor del parque habitacional no deficitario, (incluyendo la autoconstrucción y las residencias de lujo) fue construido, sobre la base de una práctica artesanal, en el marco de una economía social, que no tiene como condición la realización de una tasa de ganancia. Esto lleva a concebir otras formas de organización social de la producción, y en ese marco redefinir las políticas respecto de la producción y distribución de materiales de construcción y las modalidades de producción y gestión del suelo urbano", plantea Garay.

El urbanista de la UBA destaca asimismo la posibilidad de capitalizar diversas iniciativas emprendidas a nivel nacional en el período 2003/2015, cuya mayor virtud fue la capacidad de diversificar operatorias y atender a las múltiples situaciones existentes, que requieren, por ejemplo, esponjamiento del tejido y mejora de lo existente (en el caso de villas); loteos con vivienda o con créditos (para atender a condiciones de hacinamiento o para inquilinos); disponibilidad de créditos hipotecarios, créditos sociales o viviendas sociales (según los niveles de ingresos); asociaciones de actores para la construcción de viviendas o el mejoramiento de barrios.

Según estimaciones del propio Garay, la atención de estas diferentes necesidades requeriría, en la escala nacional y para los próximos 10 años, una enorme inversión social equivalente al 1.8% del PBI, con una potencial capacidad de generar casi un millón de empleos cada año.

El gobierno de la Ciudad de Buenos Aires cuenta con condiciones para realizar una política activa de acceso a la vivienda para sectores de menores ingresos, que no pueden acceder a través del mercado inmobiliario formal ni del crédito bancario convencional. La gestión de tierra urbana bien localizada y la aplicación de una batería de incentivos económicos para la producción de vivienda social pueden ser herramientas útiles para orientar la inversión en esa dirección.

Otro camino viable lo marca la Ley Nacional de Autogestión del Hábitat, presentada en 2016 ante el Congreso Nacional, que surge de la experiencia de la Ley 341 de la Ciudad de Buenos Aires e impulsa que colectivos sociales, cooperativas y movimientos vecinales construyan sus propias viviendas.

Dada la relevancia del mercado de alquileres en la CABA se requiere asimismo de un acuerdo sobre una ley de alquileres que materialice la protección para la parte más débil de la relación entre propietarios e inquilinos. Algunos de los proyectos que están en debate contribuyen a mejorar las

⁸ <https://www.pagina12.com.ar/185059-mas-pobres-en-la-ciudad-mas-rica>

condiciones de negociación entre ambos y a proveer mayor seguridad para reducir las dificultades para acceder al alquiler o para renovarlo una vez vencido el plazo legal.

Finalmente, el ajuste del sistema crediticio y su direccionamiento hacia la satisfacción de necesidades de los habitantes y de la producción pueden ser un elemento clave para promover el acceso a una vivienda adecuada o la mejora de la vivienda para aquellos sectores que pueden encontrar una respuesta dentro del mercado inmobiliario formal.

Una condición necesaria para que esto suceda es garantizar una relación justa entre los ingresos de los trabajadores y el valor de las cuotas hipotecarias, atacando el desfase existente entre salarios en pesos y valores inmobiliarios en dólares y canalizando la capacidad de ahorro de ciertos sectores de la población hacia el otorgamiento de créditos para mejorar las condiciones habitacionales o adquirir un vivienda acorde a las necesidades del hogar.

Se debería repensar además de manera conjunta la idea asociada al acceso a la vivienda, encuadrada en el marco de políticas públicas urbanas integrales que consideren las múltiples movilidades y pertenencias de los habitantes de la ciudad y desde una perspectiva de derechos humanos, sociales y culturales, lo que implica el rol activo del Estado como regulador, ordenador del territorio y del hábitat.

En un contexto de fuertes restricciones poner en valor los recursos disponibles y reconocer las necesidades como derechos constitucionales vigentes pueden ser dos ejes que contribuyan sustancialmente a la implementación de una estrategia que permita salir de la crisis de déficit de viviendas, con un claro cambio de políticas estatales. Un Estado presente que regule el funcionamiento del mercado de alquileres, con topes y restricciones para evitar aumentos desproporcionados, resulta necesario, así como la implementación de programas de acceso a la vivienda como lo fuera el ahora "privatizado" y desvirtuado "Plan ProCreAr", impulsado en 2012 durante la gestión presidencial de Cristina Fernández de Kirchner.

Contacto de Prensa:

Observatorio Universitario de Buenos Aires

ouba@filo.uba.ar

Producción de especialistas para profundizar en la materia

ACIJ – ASOCIACIÓN CIVIL POR LA IGUALDAD Y LA JUSTICIA - <https://acij.org.ar>

Centro de Estudios Ciudad, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. <http://cec.sociales.uba.ar/>.

CESO – CENTRO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS Y SOCIALES SCALABRINI ORTIZ.

<https://www.ceso.com.ar>

CELS – CENTRO DE ESTUDIOS LEGALES Y SOCIALES. <https://www.cels.org.ar>

CEM – CENTRO DE ESTUDIOS METROPOLITANOS.

<http://estudiosmetropolitanos.com.ar>

CIUDAD SIN TECHO - <http://ciudadsintecho.org>

CONSENSO NACIONAL PARA UN HÁBITAT DIGNO - <https://consensohabitar.org.ar>

ENAPROSS – ENCUESTA DE PROTECCIÓN Y SEGURIDAD SOCIAL, 2011 Y 2015.
<http://www.trabajo.gob.ar/estadisticas/enapross/index.asp>

HPHA – HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD ARGENTINA. <https://hpha.org.ar>

HABITAR ARGENTINA – Iniciativa multisectorial por el derecho a la tierra, a la vivienda y al hábitat.
<http://www.habitarargentina.org.ar>

IVC – INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.
<https://vivienda.buenosaires.gob.ar>

Bibliografía

BAER, Luis; DI FILIPPO, Facundo y GRANERO, Guadalupe (2018). “El círculo virtuoso del extractivismo urbano”. En Panamá Revista, <http://www.panamarevista.com/el-circulo-virtuoso-del-extractivismo-urbano/>

GIROLA, María Florencia y THOMASZ, Ana Gretel (2015) “De los medios a las mediaciones. Experiencias de segregación urbana en viviendas sociales de la ciudad de Buenos Aires”. En: Revista Question Vol. 1, N°46 (abril-junio 2015), pp. 361-375. Instituto de Investigaciones en Comunicación (IICOM), Facultad de Periodismo y Comunicación Social, Universidad Nacional de La Plata. <https://perio.unlp.edu.ar/ojs/index.php/question/article/view/2459>

GIROLA, María Florencia (2007) “Procesos de apropiación del espacio y sociabilidad vecinal en un gran conjunto urbano situado en la ciudad de Buenos Aires” en: Revista Antropológica, Año XXV, N° 25, Pontificia Universidad Católica del Perú; 131-155. Disponible en: <http://www.scielo.org.pe/pdf/anthro/v25n25/a06v25n25.pdf>

GUAIMAS, María Lucía (2018) “El déficit habitacional y el mercado informal inmobiliario en las villas de la Ciudad de Buenos Aires”. Tesis de Licenciatura en Ciencias Antropológicas, Orientación Sociocultural. Dirección: Claudia Guebel. FFyL, UBA.

LACARRIEU, Mónica (2007) Habitants de la Boca a Buenos Aires. El Conventillo: habitatge, recurs o paisatge cultural? en Revista d’ Etnologia de Catalunya, num. 31, Barcelona.

LACARRIEU, Mónica (2018) "Futuros inciertos y precarios: asentamientos precarizados en la ciudad de Buenos Aires" en Revista Oculum Ensaio, vol. 15, nº 3, Revista de Arquitetura e Urbanismo, PUC-Campinas. Brasil.

LACARRIEU, Mónica Beatriz et al. (2011) “Procesos de recualificación y relegación en la ciudad de Buenos Aires: Repensando la noción de ciudad-fragmento y la despolitización de lo urbano”. Revista Argumentos, vol.24. http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S018757952011000200002&lng=pt&nrm=iso&tlng=es

VOCES EN EL FÉNIX (2018) “El derecho a la ciudad. Extraños en el paraíso”, Año 8, Número 71. Publicación del Plan Fénix, FCE, UBA.
http://www.vocesenelfenix.com/sites/default/files/numero_pdf/fenix71_final.pdf