

---

**Construir una agenda propositiva de políticas nacionales desde la Facultad de Ciencias Sociales**  
**Un Estado de derecho con derechos: agenda propositiva de la FCS**

**Título:** Agenda propositiva para un Estado de Derecho con derechos: Políticas habitacionales

**Autores/as:** Mgter. Elsa Marcela Rodríguez, Mgter. Taborda Alberto, Mgter. Mónica Eula, Lic. Mónica Camisasso, Lic. Alejandro Maniaci, Arq. Patricia Ferreyra, Arq. Fernando Vanoli, Arq. Luciana Auderut Chiarani y Lic. Nancy Nystorowycz.

**Propuesta:**

**1. Breve caracterización del problema y justificación de la prioridad de su abordaje**

Es clave marcar la relevancia y magnitud que tienen las problemáticas habitacionales y el lugar sobresaliente en la agenda pública societal puesta en evidencia en:

- Los déficits habitacionales del país afectando a 4.677.920 hogares, esto es el 38,4% del total de hogares, según parámetros oficiales restringidos de medición (Censo Nacional 2010). En la provincia de Córdoba la situación tiene mayor gravedad comprendiendo a medio millón de hogares (499.317) y con una evolución marcadamente negativa en la precarización habitacional estando comprendidos el 48,4% de la hogares cordobeses con el predominio de los déficits cualitativos (precariedad constructiva y hacinamiento), las serias dificultades de acceso a la tierra con el 11,5% de los hogares en asentamientos informales, y el 21,45% de los hogares alquilan (10% superior a la media nacional), y como contracara la existencia de 148.857 viviendas desocupadas y las ofertas de suelos sobrevaluadas<sup>1</sup>.
- La alta significación de las dimensiones políticas, sociales, simbólicas e intangibles en la calidad y satisfacción de la población, en las disputas y conflictos por los bienes habitacionales, implicando la segregación socio- espacial, la estigmatización y las múltiples inaccesibilidades y/o restricciones que las localizaciones conllevan, limitando / obstaculizando la integración social, territorial y de pertenencia para amplias mayorías de la población.
- El enfoque de las políticas habitacionales y la insuficiente inversión estatal de los diversos gobiernos no ha permitido superar el déficit habitacional que en la actualidad afecta a más de 1/3 de los hogares del país. Estos problemas se han acentuado con el crecimiento anual de 232.000 nuevos hogares que registró el último Censo, cifra que duplicó la del Censo anterior. La falta de lotes a precios accesibles, sumado al 14,2% de los hogares (1,7 millones) en situación irregular de la tenencia que registró el Censo 2010, constituyen la base del problema. Las situaciones deficitarias abarcan las viviendas irrecuperables, las que son necesario completar,

---

<sup>1</sup> Rodríguez, E.M.; Eula, M.; Camisasso, M. y Maniaci, A. (2014) *Desempeño de las políticas habitacionales. Una mirada crítica a la medición de los problemas habitacionales en Argentina*. Coloquio Transformaciones Territoriales, Argentina.

reparar o ampliar, el hacinamiento de hogares y de vivienda, la carencia de servicios e infraestructura, entre otras. Estos déficits se concentran en los sectores de menores ingresos de la población, lo cual acentúa las condiciones de exclusión socioeconómica.

- El estatus de las políticas habitacionales dentro de la agenda pública estatal, por el volumen de recursos e intereses que movilizan, donde la significación de esta política pública se centra en que distribuye bienes posicionales en el territorio / sociedad como oportunidades de igualación o de total inequidad. La ineficacia, incapacidad responsiva y el desentendimiento del Gobierno provincial se muestra cuando en el período 2001-2011, las políticas habitacionales provinciales alcanzaron a abordar sólo el 7% del total de los déficits.
- La jerarquía de los arreglos institucionales desde los derechos humanos como parte de los pactos, observaciones, acuerdos, organismos y eventos internacionales y las nuevas regulaciones que desde Habitar Argentina estamos impulsando en favor de los derechos a la tierra, la vivienda y al hábitat<sup>2</sup>.
- En síntesis: se produce imposibilidad de acceso a un hábitat digno y al territorio con segregación socio –espacial (homogeneidad, distancia física y social, estigmatización), la visión sectorial y vivendista del problema con alto nivel de fragmentación de las políticas públicas.

## **2.- Propuestas de políticas habitacionales prioritarias**

Se ha tomado como base los lineamientos del Consenso Nacional para un Hábitat Digno elaborados desde Habitar Argentina, proponiendo de modo preliminar las siguientes.

### **2. 1.- Diseño e implementación de políticas habitacionales integrales**

- La creación del Sistema Integral de Políticas para la Vivienda y el Hábitat (SIPVH) con la finalidad de articular las políticas de los diversos organismos públicos (federalización e intersectorialidad), en todos sus planos/niveles, y concertar con los sectores sociales y privados, que permita - al término de 20 años - eliminar los déficits habitacionales y atender la demanda por crecimiento poblacional. Constituyen este Sistema (SIPVH) el conjunto de organismos públicos de todas las jurisdicciones (nacional, provincial y municipal) que trabajan en el campo del hábitat, desarrollo social y trabajo, así como el Consejo Nacional Intersectorial, creado por ley y los Consejos Provinciales, de la CABA y Municipales del SIPVH. El aumento de forma gradual en la inversión estatal en políticas de hábitat hasta llegar, en el plazo de cinco años, a una suma no inferior al 1% del PBI. (Plano Nacional, Provincias -P y Municipios- M). Articular las políticas de habitacionales con la de Empleo, Educación (formación laboral), Equidad de Género y todas aquellas que se tornen esenciales en cada jurisdicción.

- Reformas en los sistemas impositivos con normativas que efectivicen la función social de la propiedad (P y M) con Leyes Impositivas Urbanas y Rurales para la Exención de

---

<sup>2</sup> Representantes en el espacio multisectorial Habitar Argentina, según Resolución 43/2012 del Consejo Académico Consultivo de la Escuela de Trabajo Social de la Universidad Nacional de Córdoba. Ver <http://www.habitarargentina.org.ar>

loteos y sedes sociales, la Categoría Social de los inmuebles, y los Impuestos o Tasas Anual Fija; tomando como antecedente las Reformas Impositivas Leyes N° 9.453 y 10.107 y las Ordenanzas del Municipio de Córdoba N° 11.711 y 11.761. Mecanismos de fácil gestión de exenciones impositivas. E instituir regulaciones que permitan recuperar y redistribuir las rentas obtenidas como beneficio del desarrollo territorial (P y M) ver los instrumentos de regulación del suelo (punto siguiente).

- Diseño e implantación de Planes de Regulación Territorial (M o Regional) como resultado de un proceso democrático socio-político multi-actoral, favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad, tanto en la definición, implementación y seguimiento de planes, programas y proyectos/convenios. El planeamiento territorial es una estrategia básica para fijar los lineamientos de Ordenamiento Territorial como función pública en el ámbito local. Esto junto con un conjunto de instrumentos de regulación urbana en cada ciudad o comuna, producción de normativas de ordenamiento territorial que introduzcan equidad y redistribución de la estructura socio -espacial (zonificaciones, usos del suelo, factores de ocupación, Factor Monte Nativo o Factor Espacios Verdes, tendencias de crecimiento, protección y aumento de áreas verdes etc.). La regulación territorial la consolidación del tejido con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de los recursos, equipamientos, infraestructuras y los servicios; evitando que se generen impactos negativos en el entorno.

- Evaluación del impacto ambiental, cumpliendo con la función ecológica de la propiedad (P y M) debe ser un requisito obligatorio /exigencia para todo proyecto de intervención en un área, y debe cumplir con los umbrales establecidos para ser aprobado, y busca preservar la calidad de vida de la población residente evitando daños ambientales en el presente o en el futuro.

## **2. 2.- Regulación del mercado del suelo**

Con un conjunto de estrategias que pueden concretarse como políticas del Poder Ejecutivo o normativas (P y M) referidas a:

- Derecho de preferencia del poder público: otorga a los Estados la prioridad para la adquisición de inmuebles en venta en zonas previamente establecidas por los municipios con el objetivo de ordenar y direccionar la expansión urbana, la densificación y/o ejecución de proyectos urbanísticos, habitacionales, de transporte, espacios verdes y áreas pro

- Subdivisión parcelaria, edificación o utilización obligatoria: es la potestad de las jurisdicciones locales de obligar a subdividir, edificar o a usar los inmuebles ociosos de dominio privado, cuando la situación socio territorial lo requiera.

- Zonas especiales de interés social: para viabilizar la re - urbanización de barrios populares poseedoras de la tierra (tomando el Registro Nacional de Barrios Populares) RENABAP o bien que pudieran ser utilizables para el asentamiento en forma adecuada en quienes necesitaran ser realojados. Son áreas en las cuales se pueden aplicar normas territoriales y políticas fiscales especiales que apunten a: facilitar el mejoramiento barrial integral de los barrios populares ; movilizar suelo ocioso para promover la construcción

de viviendas y urbanizaciones planificadas; garantizar la permanencia de la población en el lugar o barrios ya construidos; asegurar las condiciones legales para la urbanización del área; y constituir reservas de tierra para futuros emprendimientos para familias de ingresos bajos o medio-bajos. Creando fondos de tierra, y mecanismos específicos de captación de tierra ociosa o en vacancia.

- Preservación de ámbitos periurbanos: instrumentos y medidas de protección ambiental y paisajística para la previsión de crecimiento futuro de la urbanización, la protección de recarga de acuíferos y de actividades estratégicas como la producción y provisión de alimentos en pequeña y mediana escala y los usos recreativos (áreas naturales con recorridos, reforestación, etc.).
- Otras figuras como Reajuste de tierras, Contribución por mejoras, Reformulación de los Convenios público –privado, entre otras.

### **2. 3.- Seguridad jurídica de las formas de posesión y titulación o completamiento dominial**

- Implementación de la Ley N° 27.453 de Régimen de Regularización Dominial para la integración socio urbana de los barrios identificados en el RENABAP: con leyes provinciales para el establecimiento de los ceses de los desalojos, instituyan el RENABAP y sus actualizaciones para el diseño ejecución y financiamiento de modo participativo de proyectos de hábitat integral.
- Refuerzo del Programa de Escrituración de Viviendas Sociales e implementación priorizando la titularidad dominial por géneros (figura de bien de familia, exenciones, y categoría social del bien).
- Creación de instrumentos en cada provincia y las entidades prestatarias de acceso a los servicios públicos en todo el circuito redes a tarifas soportables.

**2. 4.- Producción social del hábitat** Con los objetivos de: Aumentar la producción de vivienda y hábitat priorizando el abordaje de los déficits predominantes, las regiones y los sectores con mayores necesidades. Descentralizar la ejecución a nivel municipal y comunitario, articulando con el nivel provincial y nacional. Facilitar la participación en el planeamiento y ejecución de los proyectos habitacionales de las organizaciones comunitarias, micro y pequeñas empresas, ONGs y otros actores sociales. Potenciar la producción social del hábitat, entendida como la generación de la totalidad o partes de espacios habitacionales y servicios urbanos, que se realizan a través de modalidades autogestionarias, individuales, familiares o colectivas, sin fines de lucro.

- La constitución de un Fondo para la Producción Social del Hábitat (FPSH) y se constituirá con los incrementos anuales de la inversión estatal. Los recursos provenientes de la cuenta especial FPSH se distribuirán automáticamente entre las provincias y la CABA, a través de un coeficiente que definirá la autoridad de aplicación, según criterio que posibiliten una mayor equidad distributiva. Se tomarán como parámetros las situaciones habitacionales más deficitarias, descriptas en el artículo 20º, las mayores tasas de crecimiento de la población, las franjas socioeconómicas y las localizaciones

jurisdiccionales más afectadas por el déficit habitacional y la demanda por crecimiento poblacional.

- Los proyectos habitacionales particulares deberán ser diseñados con la participación de la población y sus organizaciones y tener un carácter integral, para ello no habrá programas habitacionales sino componentes programáticos a financiar por el Fondo (FPSH) previstos que cada población combinará de acuerdo a las especificaciones de territorio.

**2. 5.- Acceso universal a los equipamientos sociales, y servicios básicos.** Posibilitar el acceso a instalaciones seguras agua y con saneamiento básico completo en todo el circuito (ingreso, almacenamiento incluyendo el correcto tratamiento y evacuación de los líquidos cloacales. La implementación de un servicio por parte del ERSEP (P) de las instalaciones eléctricas y facilitar la gestión y otorgamiento de Tarifa social son subsidio total o parcial acorde consumos reales de las familias.

**2.- 6.- Regulación del mercado de alquileres.** Una nueva legislación que establezca políticas de alquiler social, y programas para poblaciones prioritarias (géneros, generación, diversas vulnerabilidades).

**2.- 7.- Resolución de los desalojos:** instrumentos de acceso a la justicia para los afectados,

**2.-8.- Reconocimiento a los sujetos y poblaciones con participación en las políticas habitacionales:** con la aplicación de los principios de Asequibilidad y Adecuación Cultural de la Observación N°4 del Comité de los DESC para la vivienda/hábitat adecuada.