

Políticas del hábitat en la CABA

Confrontando alternativas

POR MARÍA CARLA RODRÍGUEZ

Socióloga y doctora en Ciencias Sociales (UBA). Es profesora titular regular de la cátedra Procesos sociales y urbanos en la Carrera de Sociología. Se desempeña como investigadora en el CONICET y en el Instituto de Investigaciones Gino Germani (UBA). Es militante del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos desde 1991, secretaria del Interior de la CTA Regional Capital y coordinó el equipo de investigación (integrado por Cecilia Zapata, Florencia Rodríguez, ambas investigadoras en formación del IIGG-UBA, Celina Fischnaler y Julieta Basteiro), que formuló los documentos de diagnóstico y políticas habitacionales aprobados por el Consejo Económico y Social de la CABA en diciembre de 2014, a instancias de la tarea coordinada por la Comisión de Vivienda del mismo, presidida por Carlos Huerta, Secretario General de la CTAA.

Este artículo plantea las principales tendencias de la crisis habitacional en la ciudad y propuestas de políticas públicas dirigidas a revertir tendencias de desigualdad y exclusión territorial que se han visto reforzadas por las políticas habitacionales y urbanas vigentes. La Facultad de Ciencias Sociales de la UBA es parte activa de este debate que, entre otros, se ha venido desarrollando y plasmando en documentos formulados en el ámbito del Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, cuyos contenidos aquí se presentan sintéticamente.

LA CRISIS HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Es evidente para quienes viven y/o trabajan en la Ciudad de Buenos Aires (CABA) que en los últimos años su fisonomía ha cambiado, fundamentalmente a través de la transformación acelerada de la zona norte -de la mano de la inversión privada- por un lado, y de la renovación y "puesta en valor" de la zona sur -bajo iniciativa pública-, por el otro.

Entre 2002 y 2012 se registró un crecimiento del 614% de la superficie solicitada en los permisos de construcción, esencialmente destinados a viviendas suntuosas, adquiridas por sectores de población de alto nivel socioeconómico, que en muchos casos, compran propiedades como reserva de valor o inversión, sin necesidad de recurrir al crédito.

Asimismo, la situación crítica del hábitat popular, una problemática estructural de la urbe, se ha profundizado. De los casi 2.900.000 habitantes de la ciudad, 1 de cada 4 personas viven en condiciones habitacionales críticas; las villas de emergencia y asentamientos han crecido un 52% durante la última década, en buena medida a través de modalidades de alquileres informales onerosos e inseguros física y jurídicamente, a pesar de que la ciudad capitalina es la más rica del país, concentrando el 26,6% del PBI en un territorio donde vive sólo el 7,2% de la población argentina.

Pero la problemática habitacional también involucra un aumento de la población inquilina en general, que pasó de un 22% (227.545 hogares) en el año 2001 a 29,8% (343.443 hogares) en 2010, es decir, 115.898 hogares nuevos que alquilan. Aquí se incluye a amplias capas de sectores medios, cuyos ingresos familiares no se han incrementado a la par de los costos crecientes de los alquileres en el contexto inflacionario (aproximadamente 281.358 hogares¹), enmarcados en la virtual inexistencia del crédito hipotecario que ha caracterizado las últimas décadas. De hecho, en el año 2008, el CEDEM (2009) señalaba que en la CABA sólo el 2% de los hogares no propietarios estaba en condiciones de acceder al crédito hipotecario, una tendencia que no se ha revertido.

De este modo, cerca de 756.494 personas² que viven en tipologías de hábitat precarias y 1.202.051 personas inquilinas³ padecen algún tipo de problema o inseguridad ▶



MARTÍN BORDENAVE

► en su situación habitacional. Esto incluye un amplio espectro que abarca desde la persistencia de gente viviendo en la calle, hasta la identificación de determinados perfiles sensibles a la criticidad habitacional por su condición de jóvenes, mujeres jefas de hogar, adultos mayores, sujetos con necesidades especiales, que se conjugan con las limitaciones referidas a los niveles de ingresos⁴. Una serie de factores concurren a la dilación de las soluciones, concluyendo en la ausencia de políticas estratégicas capaces de orientar la acción del Estado, los privados y la comunidad.

VIEJAS Y NUEVAS FORMAS DE SEGREGACIÓN SOCIOHABITACIONAL Y TERRITORIAL BAJO LA RECONFIGURACIÓN URBANA NEOLIBERAL

Las dimensiones de análisis del déficit habitacional adquieren mayor visibilidad cuando se las analiza territorialmente. En este sentido, en las comunas 8 y 4 de la zona sur y en la comuna 1 del centro de la CABA, existe una concentración de indicadores que dan cuenta de una dinámica urbana asociada con el despliegue sostenido de políticas urbanas que han profundizado las desigualdades sociales y territoriales.

La comuna 8 se encuentra localizada en el sur de la ciudad y comprende los barrios de Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo. De su población total (187.237 habitantes según censo 2010) el 9,6% está desocupada y el 8,6% subocupada. El 45,3% de sus hogares asalariados no cuentan con un ingreso que les permita acceder a la Canasta Total de Consumo (casi la mitad de su población) y el ingreso medio comunal es un 34,5% inferior a la media de la ciudad (\$4.842). Concentra los mayores porcentajes de criticidad en algunos perfiles sociales, entre ellos: adultos de 65 y más años, que presentan los más bajos niveles de instrucción, hogares con al menos una persona con capacidad diferente (33%), jóvenes de entre 10 y 19 años (18,7% de la ciudad) sin cobertura médica (51,5%), un 43% de los hogares de más de 8 personas liderados por una mujer y los menores niveles educativos en todos estos perfiles. Es la comuna con mayor población residente en villas y asentamientos (61.600 personas), mayores niveles de irregularidad de tenencia (18,7% de las viviendas), mayor nivel de ocupación de viviendas del parque existente y niveles más críticos de hacinamiento (23% por cuarto y 11% por cohabitación). A esto se le suma la mayor cantidad de complejos habitacionales construidos mediante política pública con problemas graves de estructura, de mantenimiento y privaciones en el acceso a servicios públicos. Asimismo, presenta un déficit de conectividad al resto de la ciudad. De esta manera, la comuna 8 ha visto reforzados procesos segregatorios de su territorio respecto del conjunto de la ciudad. Es

CERCA DE 756.494 PERSONAS QUE VIVEN EN TIPOLOGÍAS DE HÁBITAT PRECARIAS Y 1.202.051 PERSONAS INQUILINAS PADECEN ALGÚN TIPO DE PROBLEMA O INSEGURIDAD EN SU SITUACIÓN HABITACIONAL.

decir, procesos que refuerzan espacios de composición homogénea con grandes diferencias con respecto a las características de los vecinos de los otros barrios.

La comuna 4 se localiza en el sureste de la ciudad y comprende los barrios de Barracas, Nueva Pompeya, La Boca y Parque Patricios. De su población total (218.245 habitantes según censo 2010) el 10,4% es desocupado y 10,7% subocupado. Los trabajadores de la comuna cobran un salario medio un 32% inferior a la media del aglomerado y el 41% no cuenta con ingresos suficientes para acceder a la Canasta Total de Consumo. Esta comuna también alberga las villas 21-24 -la más populosa de la CABA- y la 26, y varios asentamientos, pero predominan las piezas en inquilinatos y hotel pensión insertas en la trama de sus barrios. El 7,5% de sus hogares viven en tipologías de hábitat deficitarias, el 14,6% residen bajo modalidades irregulares de tenencia, el 19% presentan hacinamiento por cuarto (superando casi en 10 puntos a la media de la ciudad) y el 5,7% sufren hacinamiento por cohabitación. En cuanto a los perfiles poblacionales, de similar manera que la comuna 8, la comuna 4 también concentra población adulta mayor de 65 años, con un 14% de los mismos residiendo en piezas de hotel-pensión o inquilinato. También residen un 29% de sus hogares con al menos una persona con dificultad de largo plazo y un 44,7% de sus jóvenes no posee cobertura de salud -ni obra social, ni prepaga. En cuanto a las jefas de hogar, concentra el mayor porcentaje de la ciudad (44,7%)

LA COMUNA 8 HA VISTO REFORZADOS PROCESOS SEGREGATORIOS DE SU TERRITORIO RESPECTO DEL CONJUNTO DE LA CIUDAD. ES DECIR, PROCESOS QUE REFUERZAN ESPACIOS DE COMPOSICIÓN HOMOGÉNEA CON GRANDES DIFERENCIAS CON RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS VECINOS DE LOS OTROS BARRIOS.

de hogares de 8 integrantes o más liderado por una mujer. Interesa señalar que la comuna 4 viene siendo transformada por procesos de renovación urbana y gentrificación, por los cuales sectores de bajos ingresos que históricamente residieron en el lugar sufren fuertes presiones de desplazamiento -directas o indirectas- ante el auge de inversiones inmobiliarias ligadas con la promoción del boom turístico, a través de la ciudad del "tango" -como patrimonio cultural-, el enclave turístico de Caminito y alrededores, y la promoción de nuevos "usos" con los Distritos Tecnológico en Parque Patricios y del Diseño en Barracas, entre otras. De este modo, la comuna 4 se caracteriza por la coexistencia de procesos de consolidación de áreas renovadas, que se van expandiendo sobre las tramas de cada uno de sus barrios, con zonas de relegación.

La comuna 1 se localiza en el área "central" de la ciudad y comprende los barrios de Retiro, San Nicolás, Monserrat, Constitución, San Telmo y Puerto Madero. De la población residente en esta comuna (205.886 habitantes según Censo 2010) el 7% se encuentra desocupada y el 9% subocupada. Aunque el ingreso medio es semejante a la media del aglomerado, un 33% de la población carece de ingresos suficientes para acceder a la Canasta Total de Consumo y el 13% de los hogares tienen una tenencia irregular de sus viviendas. En cuanto a las tipologías de hábitat, es significativa la cantidad de familias que viven en piezas de hotel-pensión, casas intrusadas y/o inquilinatos, que representan el 11,6% de las viviendas de la ciu-

dad (9:101 viviendas). La comuna concentra, además, un 8% de viviendas deficitarias. El 18,7% de los hogares vive en condiciones de hacinamiento por cuarto y el 4,8% convive en su vivienda con otro hogar. A diferencia de la comuna 8, los hogares que residen en la comuna 1 tienen buena accesibilidad a diferentes puntos de la ciudad a través de diversos medios de transporte dada su localización estratégica. En lo que refiere a los perfiles poblacionales aquí se destacan los mayores niveles de ocupación de las mujeres jefas de hogares, de un 68,5%. La comuna 1 expresa la polarización social que existe en la ciudad, pues en ella se localizan urbanizaciones informales segregadas, la villa 31 y 31bis (la segunda más grande de la urbe) y el asentamiento Rodrigo Bueno (con 660 personas) limitando con uno de los barrios más lujoso y exclusivo, Puerto Madero, puntapié paradigmático de la reconfiguración neoliberal urbana liderada por el Estado nacional a comienzos de los 90.

POLÍTICAS DEL HÁBITAT PARA UNA CIUDAD EXCLUYENTE

La política estatal local dirigida a la cuestión habitacional ha tenido acotados alcances efectivos en relación con la magnitud y características del déficit. Esta es una tendencia histórica que se reforzó en los últimos años. Actualmente, las intervenciones directas del Gobierno de la Ciudad se inscriben en tres lineamientos sostenidos en una política que exacerba el carácter del suelo urbano como base de negocios. A saber:

1. La promoción acotada de soluciones habitacionales definitivas mediante créditos dirigidos a sectores medios con demostración de ingresos otorgados por el Banco Ciudad, con recursos propios mediante una estrategia de canalización de la demanda a través del Instituto de la Vivienda (IVC)⁵. La construcción de vivienda social nueva a través del IVC⁶ para grupos de bajos ingresos, a un ritmo de 162 viviendas anuales en los últimos 10 años, y los programas de mejoramiento del parque habitacional construido con financiamiento público en estado de deterioro, también tuvieron un alcance acotado⁷. A este panorama debe sumarse la oferta que incorporó ProCreAr mediante su operatoria de desarrollos urbanísticos de 3.700 unidades destinadas a trabajadores asalariados de la ciudad (que actualmente están en instancia de licitación de obra), que no revierte el crítico panorama de los sectores más necesitados.

2. El mejoramiento del espacio público, infraestructura urbana y servicios en villas y asentamientos, junto con el impulso de algunas acciones puntuales de regularización dominial (villa 19) mediante un conjunto de programas dispersos en diversos organismos del GCBA⁸ que no atendieron la mejora en la calidad y la recuperación de las viviendas precarias en las villas (situación que se vio ►

► agravada, en las últimas décadas, por un acentuado crecimiento y densificación vertical de estas tipologías de hábitat).

3. La intervención ante desalojos y situación de calle mediante programas de otorgamiento de subsidios⁹, alojamiento en paradores y hogares transitorios, implementados por el Ministerio de Desarrollo Social desde una perspectiva asistencialista. Desde 2007 hasta 2013 el presupuesto destinado a estas intervenciones aumentó en un 201% (pasando de \$ 80.639.104 a \$ 242.804.321), que más bien constituye un fondo perdido en tanto que son acciones paliativas, de corto plazo, que no resuelven ni reversionen las precarias condiciones de habitabilidad de las familias afectadas.

4. El suelo urbano como mercancía. De acuerdo con el último censo, un 20% del parque habitacional se encuentra deshabitado. Si bien es probable que esa categoría englobe oficinas, consultorios, etcétera, las viviendas ociosas aumentaron con respecto a los dos censos anteriores. En los últimos 20 años, lo hicieron 9 veces. También existe un significativo stock de inmuebles de tipo fabril o industrial en barrios de la zona sur, que permanecen sin uso efectivo, parte de los cuales podrían refuncionalizarse en viviendas para trabajadores y capas medias, acompañando el desarrollo de la política de distritos especiales con un componente habitacional explícito. El suelo urbano y el parque edilicio subutilizado son recursos estratégicos para orientar el desarrollo económico-territorial. El Estado local intervino promoviendo áreas de oportunidades urbanísticas mediante la definición de distritos especiales para el desarrollo industrial o la expansión urbana, o desprendiéndose de su patrimonio edilicio, pero no ha vinculado estas medidas con la atención de las necesidades habitacionales de la población de la ciudad. Tampoco ha dado señales de aliento a la efectiva utilización del parque ocioso. Este divorcio constituye uno de los problemas centrales para religar la planificación urbana y el ordenamiento territorial con la atención de las necesidades habitacionales.

LA LEY 341. DISPUTA POR LA CENTRALIDAD SOSTENIDA POR LA ACCIÓN CONSTANTE Y LA CONCEPCIÓN PARTICIPATIVA DE LOS MOVIMIENTOS SOCIALES

La Ley 341/00, sancionada en diciembre de 2000, otorga créditos blandos, con recursos provenientes del presupuesto del IVC para facilitar el acceso a la vivienda a hogares de bajos ingresos en la ciudad¹⁰. Su génesis está histórica y empíricamente vinculada con el papel jugado -como actores motores- por organizaciones sociales constituidas en la CABA desde fines de los 80, con fuerte intervención en las problemáticas habitacionales de la población trabajadora de bajos ingresos y fuerte

LA COMUNA 4 VIENE SIENDO TRANSFORMADA POR PROCESOS DE RENOVACIÓN URBANA Y GENTRIFICACIÓN, POR LOS CUALES ACTORES DE BAJOS INGRESOS QUE HISTÓRICAMENTE RESIDIERON EN EL LUGAR SUFREN FUERTES PRESIONES DE DESPLAZAMIENTO -DIRECTAS O INDIRECTAS- ANTE EL AUJE DE INVERSIONES INMOBILIARIAS LIGADAS CON LA PROMOCIÓN DEL BOOM TURÍSTICO, A TRAVÉS DE LA CIUDAD DEL "TANGO" -COMO PATRIMONIO CULTURAL-, EL ENCLAVE TURÍSTICO DE CAMINITO Y ALEDAÑOS, Y LA PROMOCIÓN DE NUEVOS "USOS" CON LOS DISTRITOS TECNOLÓGICO EN PARQUE PATRICIOS Y DEL DISEÑO EN BARRACAS.

anclaje territorial en los barrios de la zona sur.

La Ley reconoce como precedente inmediato de su gestación el encuentro y la participación del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI-CTA) en la Asamblea Constituyente de la Ciudad (1995) con la Asamblea de Desalojados de La Boca. Allí, un ejercicio práctico de "democracia participativa" permitió aportar especificidad al artículo constitucional sobre hábitat (Art. 31), incluyendo la promoción explícita de los planes autogestionados de vivienda sumados al criterio de radicación. Durante el año 1999 se impulsó el proceso participativo que gestó la Ley 341/00, a través de la constitución de una Mesa multiactoral motorizada por estos movimientos y la primera Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires¹¹ (Zapata, 2013; Rodríguez, 2009). La base social organizada de este proceso se amplió notoriamente en el contexto de la crisis de 2001, cuando la Ley 341 y sus programas operativos fueron apropiados por un amplio espectro de organizaciones, movimientos, partidos políticos y familias ocupantes e inquilinas, y acompañados por un entramado de actores como la Universidad de Buenos Aires, sectores de la Iglesia, espacios sindicales y políticos con una comprensión anclada en la construcción y defensa de una ciudad democrática e incluyente.

Según datos aportados por el IVC, en diciembre de 2013, este programa tenía un total de 519 organizaciones inscriptas, compuestas por 10.101 familias. En el contexto general de liberalización del uso del suelo, la experiencia implicó una efectiva captación de suelo urbano en áreas de renovación, por parte de las organizaciones que nucleaban familias de bajos ingresos, trabajadoras formales e informales. En esa fecha, de las 110 organizaciones sociales que ganaron suelo, el 22% terminaron sus obras (24 cooperativas con 767 familias) y el 37% (41 cooperativas con 902 familias), se encontraban en avanzado estado de ejecución (Rodríguez, *et al.*, 2015). Predominan los conjuntos de 20-25 unidades habitacionales insertos en la trama urbana y tres obras de mayor escala, impulsadas por el MOI-CTA y el MTL-CTA. Aproximadamente el 60% de estos proyectos habitacionales ejecutados y en ejecución se localizan en la comuna 4, instalando un mojón de disputa por el acceso a la centralidad.

POLÍTICAS DEL HÁBITAT PARA UNA CIUDAD DEMOCRÁTICA

Tomando en cuenta las tendencias descriptas, se plantea como prioritaria la comprensión, el debate público y el impulso de una inteligencia política amplia capaz de direccionar un conjunto de lineamientos para dotar de escala y planificación a la política habitacional orientada a materializar el acceso a un hábitat de cali-

dad como condición sine qua non del desarrollo económico y social de la ciudad en el contexto país.

En este sentido, nuestra Facultad de Ciencias Sociales de la UBA es parte de ese proceso, que tiene como un punto significativo, el documento aprobado en diciembre de 2014 por el Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires, que propone pasos posibles en el camino hacia la construcción de una ciudad democrática:

• **POLÍTICA INTEGRAL DE HÁBITAT Y VIVIENDA SIGNIFICA FORTALECER UN SISTEMA PÚBLICO DE POLÍTICA, CON CAPACIDAD DE DIAGNOSTICAR Y ACTUAR A ESCALA COMUNAL, INTEGRANDO, COORDINANDO Y MOTORIZANDO AL CONJUNTO DE LOS ACTORES.**

Esto supone fortalecer las capacidades del Estado para implementar y ejecutar políticas de vivienda que atiendan la necesidad de mejoramiento del parque habitacional público y privado, la reorganización del stock existente, y la producción de nuevo stock de vivienda (obra nueva/reciclaje/equipamientos) mediante formas de producción autogestionaria, estatal y privada.

• Construir una articulación virtuosa entre las instituciones creadas y a crear (Ministerio de Hábitat, Banco Ciudad, Fondo habitacional, Banco de Inmuebles), a fin de obtener y administrar los recursos públicos necesarios y orientar el ahorro privado en sentido convergente.

• Los criterios de universalismo e integralidad se deben plasmar mediante políticas diversificadas, que atiendan las disímiles realidades de las comunas, tal como fue verificado por el análisis territorializado del déficit habitacional (que revela su concentración en las comunas 1, 4 y 8), así como los perfiles más sensibles al déficit (jóvenes, mujeres jefas de hogar, adultos mayores, inquilinos, personas en situación de calle y habitantes de villas y asentamientos).

• Democratizar los modelos de gestión de las políticas habitacionales, mediante la creación de instancias de real participación popular organizada en ámbitos institucionales con carácter codecisorio y el impulso de procesos de descentralización comunal.

• **FINANCIAMIENTO DE LA POLÍTICA HABITACIONAL.**

Asumir el financiamiento como un instrumento de la política habitacional y no como un fin en sí mismo. Con criterios de desarrollo económico territorial redistributivo y equitativo, lo cual requiere desplegar formatos institucionales que permitan incorporar la participación de nuevos actores y entidades (privadas, organizaciones sociales, sindicales, gremiales) contribuyendo a ampliar los alcances de la herramienta financiera. Para ello, resulta necesario reformular los formatos vinculados con la utilización articulada de los instrumentos de préstamo, ahorro y subsidio total o parcial. ►

moción de distritos especiales (incorporado el componente habitacional en esta última política). Esta orientación requeriría de manera fundamental efectivizar el Banco de Inmuebles previsto en la Ley 1.251 como instrumento de gestión, sancionar una ley que impida que el GCBA venda tierras fiscales a privados, y en su lugar los afecte a intervenciones estatales con destino público, gravar la tenencia de viviendas o terrenos en desuso impositivamente a través de un tributo progresivo que abastezca el Fondo Habitacional de la Ciudad.

• **PRIORIZAR LA SEGURIDAD HABITACIONAL, alentando un mercado de alquiler formal accesible, sostenible y de calidad**, implementando un sistema de Alquileres de Interés Social destinado a amplios sectores de la población. Para esto, es necesario revisar los requisitos y formatos de implementación de la Ley del Sistema de Garantías Bancaria de Alquileres (Ley N° 3.720/10), promover la producción de oferta privada de vivienda social en alquiler a través de operatorias asociadas entre el Ministerio (o IVC) y el Banco Ciudad, desarrollar un Programa de Alquiler Social en inmuebles de propiedad pública, y proteger institucionalmente a los inquilinos frente a las arbitrariedades contractuales en el alquiler de sus viviendas o piezas de hotel.

• **ATENDER EL DEFICIT EN SUS DIVERSAS DIMENSIONES**. Diseñar un menú de intervenciones adecuado a las distintas tipologías y realidades del déficit habitacional: a) integrando socialmente y urbanizando las villas y asentamientos de la ciudad, -con viviendas dignas, equipamiento, infraestructura, servicios urbanos de calidad- efectivizando la Ley 148/98, manteniendo la titularidad dominial del suelo en manos del Estado, reconociendo la propiedad de lo construido sobre el mismo y otorgando a los vecinos su usufructo renovable por 50 años; b) priorizando el acceso al mercado de alquiler formal -individual y mancomunado o asociativo- por parte de los actuales inquilinos en villas, mediante operatorias conjuntas IVC-Banco Ciudad y a través del Programa Público de Alquiler Social; c) reconociendo legalmente a los NAUs (nuevos asentamientos urbanos) como villas, siendo así afectados a la Ley 148/98 de urbanización de villas de la ciudad.

• **POLÍTICA DE EMERGENCIA**. Diseñar un conjunto de políticas de emergencia para dar solución al alarmante incremento de desalojos forzados y la situación de calle de una gran cantidad de familias, mediante una red de paradores autogestionarios hasta su derivación a viviendas transitorias del GCBA -a redinamizar comunalmente- y su inscripción en alguno de los programas de acceso a la vivienda definitiva. •

- Potenciar el rol del Banco Ciudad e incorporarlo institucionalmente al Sistema Público de Hábitat local facilitando el acceso a los sectores más vulnerables, históricamente excluidos de los dispositivos de financiamiento. Para esto, se requiere combinar las fuentes de financiamiento y ejecución (provenientes del Banco, del presupuesto porteño, de actores sin fines de lucro, como sindicatos o mutuales), para destinatarios individuales o familiares (diferenciados por perfiles de necesidad) o colectivamente organizados (asociaciones, cooperativas, mutuales). La articulación de operatorias asociadas al Ministerio de Hábitat y Vivienda o el actual IVC con el Banco Ciudad permitiría financiar la demanda individual de familias de ingresos medios y bajos, la producción de vivienda social, la adquisición de inmuebles para integrar al banco de inmuebles de propiedad estatal, y la rehabilitación y mantenimiento del parque habitacional público y privado de la ciudad.
- Crear un Fondo Habitacional de la Ciudad, que alimiente financieramente a la cartera de programas públicos a través de recursos de carácter distributivo (como pueden ser el impuesto a la construcción, impuestos vinculados a la actividad turístico-cultural, impuestos a los inmuebles ociosos) y la recuperación del cupo correspondiente a la CABA en la Ley Federal de Vivienda, así como la articulación efectiva con programas habitacionales nacionales.
- **POLÍTICA DE SUELO URBANO COMO BIEN COMÚN DE LA CIUDAD**. Utilizar los instrumentos de regulación sancionados en el Plan Urbano Ambiental y modificar los códigos existentes, para vincularlos con la captación de suelo y la promoción de operatorias habitacionales de interés social, que se impulsen junto con las medidas de desarrollo económico como las previstas en la pro-

Notas

¹ Estos representan inquilinos sin condición de hacinamiento en su hogar, que suponemos la base de hogares inquilinos formales, puesto que el hacinamiento suele caracterizar las condiciones de alquiler informal.

² Fuente: Elaboración propia en base a diversas fuentes de información. Este número se calculó de la siguiente manera: 153.000 personas viviendo en hoteles/pensión (EAH 2007. Dirección de Estadísticas y Censos -GCBA-), 200.000 personas viviendo en casas ocupadas (Datos aportados por la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad al diario *La Nación* (<http://www.lanacion.com.ar/811748-casi-200000-personas-en-casas-tomadas>), 275.000 personas viviendo en villas y asentamientos (Informe De villa a barrio. Secretaría de Hábitat e Inclusión -GCBA- 2013), 5.400 personas habitando en núcleos habitacionales transitorios (Maranzana y Navatta, 2010). Informe Vivienda y Emergencia Habitacional en la Ciudad de Buenos Aires), 107.841 personas viviendo en Complejos Habitacionales y Barrios Municipales declarados en emergencia (Elaboración propia en base a informes de organismos de control del GCBA, Di Filippo (2009) y Dunowicz *et al.* (2010, 2009-2010), 15.253 personas en situación de calle (Informe 2009 "Salud en la Calle" en Ciudad de Buenos Aires. Médicos del Mundo Argentina, 2009).

³ Este valor calculado en base al total de hogares inquilinos por la cantidad de integrantes en el hogar promedio de 3.5 personas. Es decir que incluye a todos los inquilinos de la ciudad, a aquellos en situación crítica como a los que no.

⁴ Para profundizar en estos perfiles, puede verse Capítulo 4 del Diagnóstico Socio-habitacional de la Ciudad de Buenos (2013), del Consejo Económico y Social.

⁵ Mediante programas como Mi Casa BA y Mi Primera Casa, recientemente incorporados a las operatorias del IVC.

⁶ A través de programas como Viví en tu casa, Programa de Recuperación de la Traza de la Ex-Au3, Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio La Boca (mediante obras ejecutadas empresarialmente) y Programa de Autogestión de la Vivienda (mediante obras autogestionadas por cooperativas de vivienda). Todos estos programas son ejecutados -en mayor medida- con fondos provenientes del gobierno nacional (mediante el Plan Federal de Construcción de Vivienda I y II) y -en menor medida- de la banca local.

⁷ Programa Emergencia Cero en Complejos Urbanos, Programa de Rehabilitación del Conjunto Habitacional Colonia Sola, algunas operatorias del Programa de Rehabilitación del hábitat del barrio de La Boca, Programa Mejor Vivir y Programa MI Propiedad, todos financiados con fondos del Gobierno de la Ciudad.

⁸ La política orientada a villas y asentamientos se implementa desde cuatro organismos públicos y cinco programas.

⁹ Se calcula que el MDS pagó unos 11.000 subsidios en 2010 (a los que hay que adicionarle unos 3.000 subsidios más que se otorgaron a familias que no eran nuevos desalojados, sino familias que habiendo cobrado con anterioridad este beneficio, se ampararon judicialmente para recibir nuevamente el mismo).

¹⁰ Reconoce a las organizaciones sociales como sujetos de crédito y ejecutoras de los proyectos. Incluye la posibilidad de compra de inmuebles, obra nueva, rehabilitación o mejoramiento y recursos para asistencia técnica interdisciplinaria. El crédito se reintegra hasta un plazo de 30 años. Se subsidia la tasa de interés, con franjas entre 0% y 4% y prevé cuotas de devolución no superiores al 20% de los ingresos familiares. No establece restricciones mínimas por el nivel de ingreso para las familias, ni requiere ahorro previo.

¹¹ Esta normativa sintetizó el tránsito cooperativo del MOI, reivindicando la autogestión, la propiedad colectiva, la ayuda mutua y el derecho a la ciudad, con el balance de las herramientas de gestión local -créditos individuales- producidas como repuesta a la movilización de población en riesgo de desalojo ante el proceso de renovación urbana iniciado en La Boca, a mediados de los 90.

Referencias bibliográficas

- Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano (CEDEM) (2009). Dirección General de Estadística y Censos, Ministerio de Hacienda, Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Situación del mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires. Características de la oferta de unidades residenciales y no Residenciales. *Cuadernos de Trabajo*, N°10.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (2014). *Propuestas de políticas habitacionales para el desarrollo social y económico de la Ciudad de Buenos Aires*.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (2013). *Diagnóstico Socio-habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires.
- Consejo Económico y Social de la Ciudad de Buenos Aires (2013). *Perfil Industrial Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires.
- Di Filippo G. (2009). *Buenos Aires sin techo. Informe sobre la emergencia habitacional en la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires: Ed. Comisión de la Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.
- Dunowicz R. y Boselli T. (2010). *La rehabilitación del hábitat: gestión del patrimonio habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires, Noduko.
- Dirección de Estadística y Censo (GCBA). *Encuesta Anual de Hogares 2007*. CABA.
- Navatta J. y Maranzana A. (2010). *Vivienda y emergencia habitacional en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (Informe de Jóvenes por la Igualdad)*. Disponible en: <http://www.scribd.com/doc/35885154/Vivienda-y-emergencia-habitacional-en-la-Ciudad-Autonomade-Buenos-Aires-Jimena-Navatta-Albertina-Maranzana>.
- Médicos Del Mundo-Argentina (2009). *Informe 2009 "Salud en la Calle" en Ciudad de Buenos Aires*. Buenos Aires.
- Mignaqui, I. y Arias, S. (2010). "Política fundiaria y desarrollo urbano: oportunidades y amenazas para la tierra vacante en Buenos Aires", en *II Seminario sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local*. Resistencia: UNNE e IPUR.
- Ministerio de Desarrollo Urbano. Secretaría de Planeamiento (2013). *Ciudad e Industria*. Director General de Planeamiento Fernando Álvarez de Celis. Buenos Aires.
- Observatorio de la Deuda Social-Consejo Económico y Social (2014). *Desigualdades socio-urbanas en clave residencial y migratoria en la Región Metropolitana de Buenos Aires (2010-2011-2012). Un estudio orientado al debate y diseño de políticas urbanas en materia de desarrollo e integración social CABA*. Buenos Aires.
- Ong Proyecto 7. Gente en situación de Calle. Disponible en Internet: <http://proyecto7bsas.blogspot.com.ar/>
- Rodríguez, Di Virgilio, Arqueros Mejica, Rodríguez y Zapata (2015). *Contradiendo la Constitución de la Ciudad. Un análisis de los programas habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires en el período 2003-2013*. Buenos Aires: Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. (Documento de Trabajo N°72).
- Zapata (2013). *El Programa de Autogestión para la Vivienda: el ciclo de vida de una política habitacional habilitante a la participación social y del derecho al hábitat y a la ciudad*. Buenos Aires, Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. (Documentos de Jóvenes Investigadores, N° 36)