



**Encuentro de
Entidades no
Gubernamentales
para el Desarrollo**

Documento temático del Hábitat

Lucio Scardino, AVE

Marcela Rodríguez, SERVIPROH

Con los aportes de:

CECOPAL, La Minga, INPADES, SEHAS, Un Techo para Mi Hermano

Introducción

Los déficits habitacionales afectan desde hace décadas alrededor de un tercio de los hogares en nuestro país. Si bien la inversión estatal no ha sido constante, a pesar de los esfuerzos puestos en diferentes etapas, no ha sido posible perforar el 30% que conforma el núcleo histórico del déficit.

A la par de la inversión del Estado en pos de facilitar y garantizar el acceso al hábitat digno para la población de ingresos medios y bajos, la realidad demuestra que los sectores populares han enfrentado históricamente las restricciones para acceder a un lugar donde vivir, mediante diversas estrategias de autogestión –individual y colectiva-, con prácticas y saberes acumulados y compartidos por generaciones.

Estos procesos mediante los cuales se generan parte o la totalidad de espacios habitables, a través de la autogestión individual o colectiva de manera simultánea al acto de habitar han sido definidos como producción social del hábitat (PSH). Con ello referimos a todos aquellos procesos que involucran a diversos actores: las propias familias actuando individualmente, grupos organizados informales o formales a través de cooperativas o asociaciones de vivienda, ONG, gremios y/o instituciones de beneficencia que atienden emergencias y grupos vulnerables.

Para entender la magnitud y alcance de la PSH, basta con citar la Coalición Internacional del Hábitat-HIC-AL, para la cual, en América Latina entre 50 y 75% de las viviendas y componentes del hábitat son autoproducidos por sus propios habitantes bajo estas modalidades, forzados por sus condiciones económicas y sociales y sin contar con instrumentos adecuados (normativos, financieros, técnicos y de gestión) que apoyen sus esfuerzos, lo que muchas veces resultan en bienes inadecuados y deficitarios.

En Argentina, la autoconstrucción alcanza cerca de un tercio de los hogares propietarios de vivienda, de los cuales menos del 10% reciben algún tipo de préstamo o crédito para acceder a la misma por parte de instituciones públicas de ayuda financiera. (Jiménez, 2000 en Gargantini, 2005), y no contaron con una asistencia técnica adecuada, lo que resulta en diversas patologías constructivas, un bajo aprovechamiento de la implantación de la vivienda en el lote que bloquea ampliaciones futuras; una inadecuada distribución de los espacios que dificulta el asoleamiento y/o ventilación de los espacios, dos características necesarias para la buena calidad y salubridad de la vivienda.

La organización vecinal es una estrategia común para poder lograr mejoras en las condiciones de vida y la calidad en sus viviendas, pero también de su entorno, así como para gestionar el acceso a los servicios básicos (TECHO, 2013).

El impacto en la producción habitacional que tienen estas estrategias y capacidades que históricamente han puesto en práctica los sectores populares para producir su hábitat es por lejos mucho mayor que el reconocimiento con el que cuentan. Para comprender la dimensión que adquiere en la producción habitacional, es necesario ponerla en relación con los déficits habitacionales (cuantitativo y cualitativo) y las políticas públicas implementadas en relación a los mismos durante las últimas décadas.

La situación habitacional en el país en el contexto de la pandemia

Si bien en la extensa y heterogénea Argentina existe una diversidad de particularidades propias de cada región, sobresalen algunos rasgos comunes que, en un esfuerzo de síntesis, se podría decir que prevalecen los siguientes:

- Urbanización acelerada donde más de un 90% de la población vive en ciudades, junto con la concentración demográfica o hipertrofia urbana en una estructura desequilibrada.
- Creciente metropolización de ciudades intermedias con una extensión dual en la localización de la población (periferias diferenciadas zonas alto poder adquisitivo y zonas degradadas con alta vulnerabilidad socioeconómica).
- Mayor desigualdad por la polarización en las condiciones de vida, mayor segregación (homogeneidad donde la población y las actividades se concentran en localizaciones según nivel socioeconómico) y por ende se profundiza la exclusión social con amplios sectores que no acceden a condiciones mínimas para la reproducción social.
- Destrucción de los ecosistemas vitales por los extractivismos rural y urbano (deforestación, incendios, expansión de las fronteras agrícolas y de las ciudades -dentro de estas de las urbanizaciones cerradas), entre otras.
- Aumento de los conflictos territoriales del hábitat agudizando las disputas en la apropiación de los bienes y servicios habitacionales con la consecuente estigmatización y criminalización de las poblaciones en situaciones de pobreza.

El Censo Nacional define al hogar como la persona o grupo de personas que viven bajo un mismo techo y comparten sus gastos de alimentación, y a la vivienda como el espacio donde vive una o más personas, se halla separado por paredes u otros elementos cubiertos por un techo, y los ocupantes pueden entrar o salir sin pasar por el interior de otras viviendas.

El déficit habitacional cuantitativo abarca al conjunto de hogares que residen en una vivienda precaria irrecuperable y/o comparten la vivienda con uno o más hogares, por lo cual requieren como solución del acceso a nuevas viviendas. El déficit cualitativo, en tanto, refiere a aquellos hogares que residen en viviendas precarias o con hacinamiento de más de 2 miembros del hogar por cuarto, que cuentan con posibilidades de rehabilitación o ampliación.

La grave emergencia habitacional en evidencia con mayor crudeza desde el pandemia del COVID 19 con la crisis sanitaria y desde la deuda histórica con las problemáticas habitacionales que presentan un carácter estructural (Adaszko y Salvia, 2010) (Rodulfo y Boselli, 2015), siendo una situación crítica (Pelli, 2015).

Los déficits habitacionales alcanzan a 3.450.860 de hogares (28,4% del total) según datos del Censo de Población, Hogares y Viviendas 2010. Un 48,3% corresponde a hogares en viviendas recuperables, un 14% a hogares con hacinamiento crítico (más de 2 personas por cuarto) y un 37,7% a hogares habitando en viviendas irrecuperables. Es decir, que un 62,3% de hogares deficitarios requiere soluciones puntuales como mejoramientos y/o

ampliaciones en las viviendas que habitan para superar esa situación y el resto implica la construcción de nuevas viviendas para atender el déficit cuantitativo (Bosio, G.; Scardino, L.; Baima, M.; Rodríguez, M.; Buthet, C., 2015).

Estas cifras se han mantenido estables a pesar de la importancia y el impacto de las políticas habitacionales de la última década, sobre todo a partir de 2004 cuando se instrumentaron líneas programáticas de respuesta masiva de viviendas nuevas y mejoramientos habitacionales. La producción total en soluciones habitacionales (viviendas nuevas y mejoramientos habitacionales) aumentó un 35% en el último subperíodo (de 377.510 soluciones habitacionales terminadas en el sub-período 1993-2000 pasó a 510.838 entre 2003-2010, con 296.598 viviendas nuevas - 58,1% y 214.240 mejoramientos - 41,9%) (Rodulfo, M. y Boselli, T., 2015).

Otra fuente más reciente, la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) publicada en el primer semestre de 2020, que actualiza variables vinculadas a las características habitacionales por conglomerados urbanos (EPH. Informe técnico, Condiciones de vida, Vol.4 N° 15), incluye el indicador de **calidad de los materiales** de la vivienda, basado en un grupo de variables referidas a los materiales constructivos de los pisos y techos y la presencia de cielorraso. El mismo toma en cuenta la protección o abrigo del medio natural y de factores ambientales adversos que dichos materiales proporcionan y, en función de ello, se establece la suficiencia o insuficiencia de su calidad. De acuerdo a ello, el 18,9% de los hogares presenta algún tipo de precariedad en los materiales, de los cuales, 6,4% de los hogares habita en viviendas cuyos materiales poseen una calidad insuficiente y el 12,5% lo hace en viviendas cuyos materiales poseen una calidad parcialmente insuficiente.

En relación a la incidencia del **hacinamiento crítico**, hogares en los que habitan más de tres personas por cuarto, en virtud de las limitaciones que este genera a los miembros de los hogares en materia de privacidad, generación de entornos aptos para el estudio y socialización y, la salud, que cobró una trascendencia crítica a partir de la pandemia de COVID-19, en el 14,0% habitan de 2 a 3 personas por cuarto y el 2,4% de los hogares se encuentra en una situación de hacinamiento crítico (más de 3 personas por cuarto). Ello implica que viven en estas condiciones 227.000 hogares compuestos por 1.349.000 personas.

Otro factor crítico en el contexto sanitario actual es el **saneamiento**, que considera la tenencia de baño, su ubicación (dentro o fuera del terreno), la exclusividad o no de su uso, el tipo de desagüe y su instalación. La EPH define como hogares con saneamiento inadecuado aquellos que presentan al menos una de estas características: a) no poseen baño, b) poseen el baño fuera del terreno, c) comparten el baño con otros hogares, d) el desagüe del baño no está conectado a la red pública (cloaca) ni tampoco a cámara séptica, o, e) el baño no tiene descarga de agua. De acuerdo al informe citado, el 13,3% de los hogares presenta condiciones de saneamiento inadecuadas. En dichos hogares habita el 16,1% de las personas.

En cuanto a la tenencia de **baño con descarga de agua**, debido a que su ausencia resulta una situación crítica dentro del conjunto de hogares con saneamiento inadecuado, indicador que refiere al equipamiento sanitario mínimo para el desarrollo de ciertas funciones

biológicas (eliminación de las excretas) en condiciones saludables. El 5,8% de los hogares no posee baño con descarga de agua, lo cual implica al 7,7% de las personas.

Otro indicador contemplado en la encuesta es la distribución de los hogares y las personas según la **disponibilidad de agua en la vivienda**, es decir, si acceden al agua dentro o fuera de esta. El 2,3% de los hogares debe acceder al agua fuera de la vivienda.

En relación al acceso de los hogares a los **servicios** de suministro de agua corriente y gas a través de redes públicas, y a las redes de desagües cloacales. De allí surge que el 10,5% de los hogares no accede a la red pública de agua corriente; el 31,8% no dispone de gas de red; y el 29,3% carece de conexión a las redes cloacales.

En la distribución de los hogares y las personas según accedan o no al menos a uno de estos servicios, el 45,3% de los hogares, en los que habita el 51,5% de las personas, no accede a al menos uno de los servicios considerados.

En la valoración del **régimen de tenencia** de la vivienda que habitan. El 62,2% de los hogares son propietarios de la vivienda y del terreno, mientras que el 6,3% de los hogares son propietarios de la vivienda solamente. Por su parte, el 18,8% de los hogares son inquilinos. Dentro de la categoría de ocupantes que aquí se presenta, se incluyen aquellos ocupantes por pago de impuestos o expensas, los ocupantes gratuitos con permiso y los ocupantes de hecho (sin permiso); en conjunto, representan el 10,7% del total de hogares.

Sobre esto, el Censo 2010 considera que el 14,2% de los hogares del país se encuentra en una situación de tenencia "irregular", equivalente a 1.700.000 hogares por encima de los datos del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) que relevó más de 4400 barrios populares con una población de más de medio millón de habitantes.

Otra característica que presenta el déficit cualitativo es respecto a la **antigüedad de las viviendas**, que a falta de presupuesto no cuentan con el mantenimiento necesario, presentando diversas patologías, entre ellas instalaciones sanitarias y pluviales (cañerías y desagües) que deben ser renovados para un funcionamiento adecuado, deterioro de los componentes constructivos (en algunos casos como consecuencia del mal funcionamiento de lo mencionado anteriormente) o por formas constructivas que requieren nuevas soluciones, un ejemplo de ello son la carga de tierra en techos o la renovación de la capa aisladora en muros.

Si las condiciones en las que se residen en asentamientos y barrios populares, ya eran inadecuadas para llevar una vida digna y saludable, sin acceso a agua de manera continua, a saneamiento, en condiciones de hacinamiento, y de inestabilidad en la tenencia, el COVID-19 y la estrategia sanitaria de aislamiento de la población en su casa para evitar la propagación, puso aún más de relieve las realidades de inequidad y la grave situación en la que viven un gran número de hogares.

El lavado de manos, la limpieza de la vivienda, el distanciamiento físico, aislar a los miembros del hogar infectados, resultan de imposible cumplimiento para quienes habitan en asentamientos y barrios populares de nuestro país.

Asimismo, los recursos económicos de los hogares dependen, principalmente, de empleos en el sector informal y las necesidades económicas impidieron mantener el aislamiento preventivo por tiempos prolongados.

La pandemia colocó en la agenda pública la urgencia de impulsar políticas tendientes a reducir las desigualdades estructurales en el acceso a la vivienda y al hábitat dignos, con servicios públicos de calidad, así como al empleo formal.

La reacción del Estado argentino en este contexto de crisis fue rápida y a los pocos días de iniciado el aislamiento social preventivo obligatorio (ASPO) sancionó el Decreto 320/20, luego prorrogado mediante el Decreto 766/20 que establecen la suspensión de desalojos, la prórroga de contratos, el congelamiento de precios de alquileres y los servicios públicos, entre otras medidas orientadas al hábitat.

A ello se sumaron otra batería de políticas tendientes a aminorar el impacto de la pandemia y el aislamiento en materia sanitaria y económica para las familias de los sectores populares como la implementación del Ingreso Familiar de Emergencia, el Programa de Atención para Barrios Populares, la declaración como servicios públicos esenciales y estratégicos a los las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) y el acceso a las redes de telecomunicaciones (internet, telefonía móvil y TV), mediante el Decreto 690/20, la construcción de hospitales y provisión de equipamiento sanitario, la distribución de alimentos en barrios populares, el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción (ATP), entre otras tantas medidas.

Consideraciones y propuestas para la acción

Desde la Comisión de Hábitat de la Red Encuentro, entendemos el hábitat desde una perspectiva integral y holística como el conjunto de las condiciones ambientales y materiales que permiten la satisfacción de necesidades vitales y la supervivencia de los habitantes, que está determinado por factores económicos, sociales, culturales y políticos que facilitan o limitan el acceso a los bienes y servicios que la sociedad produce (Pelli, Víctor, 2013). Se concibe al hábitat como parte de un sistema complejo que afecta en sus múltiples interacciones e interrelaciones otros campos del conocimiento y de los derechos humanos.

En tanto, que la gestión del hábitat en su integralidad más compleja en esta emergencia sanitaria y habitacional en la pandemia, resulta fundamental dar continuidad desde la Red Encuentro al posicionamiento activo para proponer políticas públicas sociocéntricas con enfoque de derechos, en coherencia con las obligaciones estatales en materia de derechos económicos, sociales, culturales y ambientales sostenidas en los siguientes pilares:

1. Orientación a los problemas centrales que dan origen a las políticas públicas con la búsqueda de resultados concretos y que se vayan estableciendo cuáles son los derechos que son exigibles (reconocer, proteger y realizar). La perspectiva de la complejidad de los problemas para un abordaje integral requiere políticas multi temáticas e interseccionales (hábitat, educación, salud, género, trabajo, etc.), intersectorialidad (articulación entre diversas políticas, programas y servicios), asesoría pluri e interdisciplinar y multi lógicos e intersubjetividades (potenciando

saberes, prácticas y experiencias de todos los actores involucrados en cada escenario).

2. Reconocimiento a los sujetos y poblaciones como titulares de derechos: considerar las características y particularidades de cada población, basado en los sujetos, cómo se definen y cuáles son los requisitos de inclusión con interseccionalidad y formas de participación en la política pública, poniendo en práctica los principios de asequibilidad y adecuación cultural de la Observación N° 4 del Comité de los DESC (mecanismos de participación democrática y concertada en las políticas habitacionales).
3. Jerarquización las políticas habitacionales en el contexto de la pandemia y la post pandemia, mediante el incremento los recursos públicos de distintos niveles estatales, políticas de articulación público-privada y la participación de las universidades, redes e institutos especializados en la temática y organizaciones sociales para resolver los déficits habitacionales.
4. Valorización de los procesos de producción social del hábitat (PSH) desde las estrategias de fomento y consolidación en los territorios de organizaciones de base o comunitarias (OBC), su desempeño como actores con autonomía e indispensables de la gestión pública y afianzando la función social y ecológica de los bienes y servicios habitacionales.

Más allá de estas medidas de contención durante la crisis del COVID-19, es necesario poner en implementar políticas públicas post pandemia tendientes a reducir las desigualdades históricas de nuestro país en materia de acceso a derechos, particularmente aquellos que refieren al hábitat donde se vulneran tantos otros interdependientes y compuestos.

Es clave avanzar con **políticas de integración socioterritorial** (urbana, periurbana y rural) que posibilite la accesibilidad a toda población a los servicios de agua, saneamiento básico, recolección de residuos, electricidad, internet y gas, así como a los equipamientos y servicios de salud y educación pública.

En la medida que se dé curso a las políticas de integración socio urbana de asentamientos informales, de acuerdo a la Ley 27453, para mejorar el equipamiento e infraestructura de los barrios populares, un marco que puede contribuir a encuadrar políticas que den respuesta al déficit cualitativo en el sentido planteado, en el marco de la post pandemia, consiste en tomar en cuenta parámetros fundamentales de la habitabilidad básica (Salas, J.; Gesto, B. 2020), a saber:

1. Acceso sostenible a una fuente de agua potable
2. Acceso al saneamiento
3. Área suficiente para vivir (sin hacinamiento)
4. Vivienda duradera (calidad estructural)
5. Seguridad en la tenencia

En función del número de privaciones o carencias enumeradas estos autores proponen diversos grados de precariedad, que podrían orientar una priorización y urgencia en la atención, tanto para una solución habitacional aislada, como para un barrio, en donde una posible gradación de la precariedad, las clasificaría en: **moderada** (carencia de uno de los

cinco parámetros), **severa** (carece de dos de dichos parámetros); **extrema** (si presenta tres o más privaciones enumeradas). A continuación, se plantean algunas líneas de acción programáticas, basadas en el Consenso Nacional para un Hábitat Digno, propuesto desde el espacio Habitar Argentina, en el cual la Red Encuentro participa desde su gestación.

Diseño e implementación de programas habitacionales integrales y de apoyo a la producción social del hábitat

Implementar líneas programáticas integrales que, en el marco de la pandemia y post pandemia, se orienten y combinen progresivamente por los siguientes criterios:

- **Diversidad de respuestas y soluciones habitacionales y de articulación con otras políticas públicas** que prioricen las condiciones de habitabilidad de las unidades habitacionales, el acceso al agua potable constante en la vivienda, el saneamiento, la integración socioterritorial y la seguridad jurídica en las condiciones de dominio y/o posesión en las localizaciones. Combinar el desempeño coordinado de diferentes programas, servicios y prestaciones de diferentes organismos estatales y de organizaciones sociales.
- **Abordaje de los déficits cualitativos** con obras de mejoramientos para resolver las limitaciones, terminaciones incompletas o faltantes y deterioros, e incorporar el uso de tecnologías apropiadas y apropiables y de materiales locales.
- **Desarrollo local y generación de trabajo.** Promoción del desarrollo local a través de la dinamización económica generada por la compra de materiales y la generación de trabajo transitorio, mediante la contratación de mano de obra a través de diferentes formatos (cooperativas o asociaciones civiles, pequeños contratistas locales y/o organización a monotributistas individuales o sociales).
- **Componente legal con seguridad jurídica.** Contemplar las diferentes situaciones dominiales existentes, tanto para barrios identificados por el Registro Nacional de Barrios Populares, loteos históricos y/o nuevos que posibiliten afianzar el reconocimiento y consolidación de los derechos y hechos posesorios, la declaración de loteo de interés social, la regularización o completamiento dominial, el fraccionamiento y la subdivisión de predios de mayor escala y alcanzar el dominio perfecto con la titulación de los bienes.
- **Componente ambiental.** Incorporación del enfoque *ambiental para un hábitat sustentable* desde un vínculo integrador entre las unidades individuales y la totalidad del barrio y/o área territorial, desde una perspectiva de la función ecológica de los bienes habitacionales. Soluciones habitacionales que procuren alcanzar niveles de calidad térmica y eficiencia energética, e incorporen el uso de pautas de diseño bioclimático de las unidades e instalaciones con la incorporación de energías alternativas que mejoren las condiciones de bienestar de los habitantes de las viviendas, obras de infraestructura y en los equipamientos.
- **Componente sociocultural.** Valorar usos y costumbres de la población considerando los modos y características de vida y de habitar en construcción de las familias, de la organización, localidad y región. Promover la asociatividad, *identidad, pertenencia y la gestión democrática* de los proyectos habitacionales,

fortaleciendo las capacidades comunitarias, familiares e individuales y la recuperación de su dignidad.

- **Componente de géneros.** Contemplar los usos, situaciones y necesidades específicas de poblaciones tradicionalmente relegadas y vulnerabilizadas como mujeres, niñas y personas LGBTIQ+, en todas las instancias de toma de decisión de los proyectos, y reposicionadas en los procesos así como en la priorización de las soluciones habitacionales requeridas.
- **Componente de asistencia técnica.** Equipo interdisciplinario para llevar a cabo los proyectos que comprenda como mínimo asesorías en lo técnico de obra, en lo técnico en parcelamiento, lo social, lo administrativo y cobertura de seguros.
- **Formación, capacitación y entrenamiento.** Desarrollo de instancias de capacitación específica para las tareas de construcción y de formación para la producción social del hábitat, particularmente dirigido a jóvenes y mujeres.

Programa Integral de Mejoramiento Habitacional por entidades y organizaciones de la sociedad civil

Se trata de una operatoria que contempla la implementación de proyectos de mejoramiento habitacional (completamiento, ampliación y refacción) de unidades de hogares en situación de déficit habitacional, con ingresos entre los quintiles 4° y 5°, que no acceden a formas convencionales de crédito.

Se entiende por mejoramiento habitacional a un conjunto de respuestas o soluciones múltiples e innovadoras, que deberán contemplar la resolución material que aborde los problemas como el hacinamiento de hogar (más de un mejoramiento por lote) y de cuarto, la calidad constructiva, aislaciones, calidad sanitaria y toda otra situación que genera limitaciones o precariedades de habitabilidad.

El programa se articula y combina con otras líneas y operatorias del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, tales como Argentina Construye y con el Plan Nacional de Suelo Urbano, creado por Resolución 19/2020 del MDTH, de manera de abordar la seguridad jurídica del lote y la vivienda, con intervenciones habitacionales integrales y participativas de mediano plazo, que permitan a las comunidades desarrollar procesos con continuidad, mayor impacto y beneficios en general.

Acceso universal a los servicios básicos e instalaciones intra habitacionales. Posibilitar en las unidades habitacionales la provisión de instalaciones seguras de agua y con saneamiento básico completo en todo el circuito (ingreso, almacenamiento, tratamiento y evacuación de efluentes cloacales). La implementación de las instalaciones eléctricas y facilitar la gestión y otorgamiento de tarifa social son subsidio total o parcial acorde a los consumos reales de las familias en agua y energía eléctrica, prohibiendo los cortes de estos servicios así como planes de condonación y/o reducción de deudas.

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, urgente apertura, actualización y certificación del Registro, diseño, ejecución y financiamiento

de modo participativo de proyectos de hábitat integral, dando prioridad con amplia cobertura.

- Normativas y medidas provinciales de adhesión para su implementación de la Ley N° 27.453 y el establecimiento del cese de los desalojos.
- Creación y/o refuerzo de programas de escrituración de viviendas sociales e implementación priorizando la titularidad dominial por géneros (figura de bien de familia, exenciones, y categoría social del bien).
- Reformas en los sistemas impositivos con normativas que efectivicen la función social de la propiedad en los códigos tributarios provinciales y municipales con nuevas leyes Impositivas urbanas y rurales para la exención de loteos y sedes sociales, la categoría social de los inmuebles, y los impuestos o tasas anuales fijas; tomando como antecedente las reformas impositivas en Córdoba (Leyes N° 9.453 y 10.107 y las ordenanzas de la Municipalidad de Córdoba N° 11.711 y 11.761). Gestión de mecanismos de aplicación y amplia cobertura de las exenciones impositivas y regulaciones que permitan recuperar y redistribuir las rentas obtenidas como beneficio del desarrollo territorial.

Vivienda social en alquiler. Establecer políticas diversas de alquiler social y programas para poblaciones prioritarias, con especial atención a los géneros, generación (infancias y adultos mayores) y diversas vulnerabilidades relacionadas a enfermedades prevalentes.

Resolución de los desalojos. Suspender los desalojos forzosos junto con la puesta en práctica de un conjunto instrumentos de acceso a la justicia y de alternativas de realojamiento referida a la resolución de la problemática habitacional que involucra a las familias y poblaciones.

Regulación del mercado del suelo

Diseño e implantación de planes de regulación territorial municipal o regional como resultado de un proceso democrático sociopolítico multiactoral, favoreciendo la participación de la población y de las asociaciones representativas de la comunidad, tanto en la definición, implementación y seguimiento de planes, programas, proyectos y 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 socioespacial (zonificaciones, usos del suelo, factores de ocupación, factor monte nativo o factor espacios verdes, tendencias de crecimiento, protección y aumento de áreas verdes, entre otras). La regulación territorial y la consolidación del tejido urbano con la finalidad de garantizar un mejor aprovechamiento de los recursos, equipamientos, infraestructuras y los servicios y evitando que se generen impactos negativos en el entorno.

Otras estrategias de regulación provinciales y/o municipales 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 protegidas.

- 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 reurbanización de barrios populares poseedoras de la tierra en base el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) o bien que pudieran ser utilizables para el asentamiento en forma adecuada en quienes necesitan 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.
- Creación de bancos de inmuebles y de captación de suelo mediante la implementación de diversos mecanismos.
- 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, entre otros).
- Otras figuras, como Reajuste de tierras, Contribución por mejoras y Reformulación de los Convenios público-privado.

Políticas expresas de inclusión educativa y sanitaria. Captación e inclusión universal de la población escolar en el sistema educativo, así como en el acceso no discriminado a los servicios de Atención Primaria de la salud de poblaciones vulnerables prioritarias. En esta línea es importante fortalecer la dotación de equipamientos comunitarios o sedes en barrios y asentamientos, con instalaciones completas y seguras de agua, luz e internet de uso colectivo para reducir la desigualdad o brecha tecnológica y como soporte de múltiples servicios desde alimentación, economía popular, educación, cultura, entre otros.

REFERENCIAS

Adaszko, Dan y Salvia, Agustín (2010) Déficit de acceso a servicios públicos domiciliarios de infraestructura urbana. La situación habitacional en Argentina (2004-2009). Observatorio de la Deuda Social en Argentina. Universidad Católica Argentina.

Bosio, G.; Scardino, L.; Baima, M.; Buthet, C.; Rodríguez, M. (2015) Estrategias populares de acceso al hábitat y políticas públicas para favorecerlas. En CELS Derecho a la tierra y a la vivienda, aportes al consenso nacional para un hábitat digno. 1a ed. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: CELS. P. 93-113.

Goldin, Javier (2012) Informe en base a datos de la Dirección de Políticas Habitacionales según Censos 2001 y 2010.

HABITAR ARGENTINA. Consenso Nacional para el Hábitat Digno.

Disponible: <https://consensohabitar.org.ar/>

INDEC (2020) Condiciones de vida Vol. 4, n° 15. Indicadores de condiciones de vida de los hogares en 31 aglomerados urbanos. Informes técnicos / Vol. 4, n° 201. Primer semestre de 2020.

Jiménez, L. Mabel (2000) Actualización del diagnóstico de situación habitacional. Dirección Nacional de Políticas Habitacionales. Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Secretaría de Obras Públicas. Ministerio de Infraestructura y Vivienda. Buenos Aires, Argentina. Mimeo. En Gargantini, Daniela M. (2005) Gestión Local del Hábitat. Experiencias en municipios intermedios. Córdoba: Universidad Católica de Córdoba.

Ortiz, Enrique (1995) Derechos Humanos y Producción Social del Hábitat: Pilares de la Estrategia de HIC en América Latina.

Pelli, Víctor (2015) Prólogo en Barreto, M. y Lentini, M Hacia una política integral de hábitat. Buenos Aires, Argentina, Editorial Café de Ciudades.

Rodulfo, María Beatriz y Boselli, Teresa (2015) ¿Quo vadis FONAVI? Una perspectiva de la política habitacional en Argentina, en Barreto, M. y Lentini, M Hacia una política integral de hábitat. Buenos Aires, Argentina, Editorial Café de Ciudades.

Salas, Julián y Gesto, Belén (2020) *Habitabilidad Básica frente a la precariedad en Contra el Hambre de Vivienda en el tiempo del COVID-19*. Madrid-Santiago de Chile. ICHaB – ETSAM y Grupo COVID19 y precariedad.

TECHO (2013) Relevamiento de asentamientos informales 2013. Buenos Aires. Disponible: http://techo.herokuapp.com/downloads/Relevamientos_de_asentamientos_2013_BAJA.pdf