

N° 2
La Cuestión Habitacional en la
Ciudad de Buenos Aires y las características de la
pobreza estructural *

Informe de Situación Social de la Ciudad de Buenos Aires

Coordinación Proyecto URB-AL Red 10. "Metodologías y herramientas para la creación de observatorios de inclusión social"- Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

María Valeria Isla Blum

Lic. Alejandra De Gatica

Elaboración de Contenidos

Lic. Clide López

Material elaborado en el marco del Proyecto de Fortalecimiento Institucional de la Subsecretaría de Gestión Social y Comunitaria, Secretaría de Desarrollo Social, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Enero 2003.

El Hábitat y la Ciudad de Buenos Aires

La problemática socio habitacional:

1. En la Argentina
2. En la Ciudad de Buenos:
 - 2.1 Perfil de la problemática socio habitacional
 - 2.2 Cómo atender esta problemática

El Hábitat y la Ciudad de Buenos Aires

El concepto de hábitat se refiere en términos generales a una vivienda que satisface las necesidades de albergue, protección y desarrollo personal del grupo que lo habita, en las condiciones medias de desarrollo social, industrial y tecnológico vigente en una sociedad.

Puesta la mirada en nuestra sociedad actual para que una vivienda cumpla con esos requisitos debería considerarse:

- ✂✂ Calidad y estado constructivo de la unidad habitacional
- ✂✂ Adecuación del tamaño de la vivienda respecto al número de personas que la ocupan.
- ✂✂ Disponibilidad de servicios internos (baño con descarga, distribución de agua, electricidad)
- ✂✂ Disponibilidad de infraestructura externa
- ✂✂ Equipamiento social (acceso a servicios de salud, educación, comercios de aprovisionamiento, transporte)
- ✂✂ Situada en un medio ambiente sano. (áreas no contaminadas, no inundables, alejada de basurales...)

En un país como Argentina donde en el año 2000 el 90 % de la población es urbana, tener acceso a la vivienda es tener acceso a la ciudad.

Las ciudades constituyen sin duda la principal riqueza de las sociedades modernas ya que en ellas se concentran elevadas proporciones de recursos humanos y de capital que contienen la mayor parte de su potencial de desarrollo.

Las ciudades disponen de la capacidad del entorno en el que se asientan para generar habitabilidad e impulsar la creación de nuevos empleos, siendo depositarias de buena parte de los recursos culturales y generadoras de mejoras sociales, y de la innovación. Pero también

albergan procesos de injusticia y desigualdad, y provocan procesos de degradación ambiental difícilmente controlables.

Los retos que se plantean las ciudades para los próximos años se derivan de la necesidad de corregir estas grandes contradicciones:

- ≪≪ Consegir un marco de desarrollo sostenible que satisfaga condiciones de habitabilidad dignas, y que las mantenga a largo plazo, de forma que se puedan legar a las generaciones venideras.
- ≪≪ Alcanzar la generalización del derecho a la ciudad, entendido como el establecimiento de una serie de garantías de calidad de vida, generalizables a todos los ciudadanos, incluyendo el acceso a la vivienda, el empleo, los servicios, y al uso de los espacios públicos. Ello supone la producción de ciudad más allá de la mera urbanización.

Los mismos implican un mayor liderazgo de los poderes locales en la propia definición y desarrollo de la ciudad, así como una mayor participación de la sociedad civil en este desarrollo.

La Ciudad de Buenos Aires que, junto con los partidos del Gran Buenos Aires, conforman el Área Metropolitana, está ocupada por casi 2.800.000 habitantes. En el período inter censal 1991 – 2001 perdió unos 200.000 habitantes, pasando de 2.965.403 habitantes a 2.768.772, este descenso de población es objeto de diferentes y variadas interpretaciones ya que la ciudad de Buenos Aires es parte de un país donde se han producido profundas transformaciones.

Al considerar este hecho el Arq. César Vapñarsky, investigador del centro de Estudios Urbanos y Regionales del CONICET, explica que cada vez una mayor parte de la ciudad funciona como centro de operaciones, de trabajo, trámites y estudios de una periferia más amplia conformada por la aglomeración del Gran Buenos Aires, cada vez hay menos gente que reside en la ciudad aunque pasa parte del día en ella.

La investigación Sobre “Dinámica inmobiliaria y transformaciones metropolitanas, la producción del espacio residencial en la región metropolitana de Buenos Aires en los ‘90” realizada por la Arq. Iliana Mignani, describe con claridad el proceso de urbanización y segregación social desarrollado particularmente en la década del 90. Al respecto se señala que luego de la implementación de la Ley de reforma del estado y de Emergencia Económica (1989), la puesta en marcha del plan de “Convertibilidad” en mayo de 1991 se produjo una reactivación de la industria de la construcción y el mercado inmobiliario, acompañada esta reactivación por obras que construyeron redes de autopistas, de infraestructura y saneamiento y que a su vez fueron

disparadores de nuevos procesos de urbanización y de los cambios en el patrón de metropolización.

También se indica que la inversión privada en materia de emprendimientos inmobiliarios, tanto en la ciudad de Buenos Aires como en la región Metropolitana se localizó preferentemente en el área central y barrios de más alto Standard, sobre el borde costero del Río de La Plata y los ejes de las autopistas.

En cuanto a los usos se expresa: "en la ciudad de Buenos Aires se orientó particularmente hacia el consumo, el esparcimiento, las viviendas de alto Standard, los servicios avanzados y usos suntuarios y en la región metropolitana hacia los barrios privados los respectivos servicios. Esta especialización en los usos y selectividad en la localización, comienza a configurar una nueva geografía metropolitana donde no todas las áreas reciben igual monto de inversiones y desarrollo urbano".

Por otro lado hay que destacar que el fenómeno poblacional ya referido a la ciudad de Buenos Aires es desigual si observamos el comportamiento según los barrios y donde se localizan: en ese sentido los datos disponibles del Censo 2001, confirman que barrios localizados en la zona del norte decrecieron, hecho que también ocurrió en los barrios del centro, mientras que aquellos ubicados en el área del sur tales como Nueva Pompeya, Villa Lugano, Villa Soldati, aumentaron su población.

Este comportamiento diferencial seguramente tiene varias explicaciones sin embargo las causas que motivan ambas tendencias parecieran estar claramente relacionadas con la actual estructura social que caracteriza la ciudad de Buenos Aires, donde la brecha entre pobres y ricos se acentuó notoriamente.

El decrecimiento de los barrios del norte tiene particularmente, una relación con el fenómeno del desplazamiento de familias con un poder adquisitivo alto alto/medio que optan por un nuevo estilo de vida eligiendo la vivienda en un country como vivienda definitiva.

Mientras que el aumento de población de los barrios de zona sur se lo relaciona especialmente con el crecimiento que se ha producido en la villas (en su mayoría se concentran en la zona sur). En estos diez últimos años la población que vive en las 15 villas y los 3 núcleos habitacionales transitorios que hay en la ciudad pasó de 50.000 a 110.378 habitantes.

La problemática socio habitacional

Para abordar la problemática socio habitacional lo haremos a partir de dimensiones que permiten describir tanto los aspectos físicos de la unidad habitacional, como el nivel de ocupación, y la forma de tenencia de la vivienda por parte de la familia u hogar, entendiendo que las mismas dan cuenta en forma suficientemente comprensible de las dificultades habitacionales existentes. Para ello consideramos la precariedad de la unidad habitacional, donde se localiza, el nivel de ocupación y la forma de tenencia.

¿Qué se entiende por Vivienda deficitaria?

La vivienda puede ser deficitaria por sus condiciones físicas es decir por precariedad o por hacinamiento (sobreocupación)

Para medir precariedad se toma la vivienda desde tres dimensiones :

- ≠≠ Calidad y estado constructivo de la unidad habitacional
- ≠≠ Servicios internos con que debe contar esa vivienda para no ser considerada deficitaria
- ≠≠ Servicios externos o infraestructura

Para detectar hacinamiento:

Se registra la relación entre tamaño de la vivienda y el número de personas u hogares que la ocupan. La sobreocupación de los cuartos indica el hacinamiento por cuarto y hay hacinamiento por hogar cuando conviven en una vivienda más de un hogar.

La localización de la vivienda es una dimensión que también hace a la calidad de vida que ofrece la vivienda y tomamos : la vivienda ubicada una zona urbanizada (consolidada) o en un área sin urbanizar (villas de emergencia)

Tenencia de la vivienda

Existe una relación inversa entre forma de tenencia y calidad de la vivienda, las viviendas no precarias son ocupadas bajo figuras de propiedad o alquiler (formas legales), en el caso de las viviendas precarias existen porcentajes significativos de familia cuya forma de tenencia es la ilegal o irregular ocupación de hecho de la vivienda, por ejemplo "propietario sólo de la vivienda".

El análisis de los datos sobre estos aspectos permite cuantificar y cualificar el déficit habitacional, es decir identificar todas las familias que no alcanzan los estándares medios esperados y da la posibilidad de describir a su interior, una multiplicidad de situaciones que van desde la ocupación de una vivienda que requiere ser reemplazada hasta aquella que para alcanzar los niveles de habitabilidad adecuados, demanda una ampliación.

La magnitud del problema y sus componentes son los datos que habitualmente se han tomado para caracterizar la demanda a ser atendida a través de las políticas y programas socio-habitacionales. El reconocimiento de la realidad habitacional segmentada por las características del déficit y la condición socioeconómica de las familias que padecen estas carencias han sido el punto de partida.

Sin embargo en la actualidad la problemática socio habitacional se ha visto ampliada por la crisis que afecta al país. Incluye además de las familias en situación de déficit aquellas que no pueden sostener el servicio habitacional con que cuentan. Los niveles de ingresos familiares (tanto de la población activa como la de jubilados / pensionados) y las altas tasas de desocupación complejizan el tratamiento de la situación habitacional y hacen necesario identificar la población en condiciones de vulnerabilidad en esta temática.

1. En la Argentina

La cantidad de hogares en todo el país que tienen problemas habitacionales ya sea por el estado deficitario de la vivienda (materiales con la que está construida / falta de servicios) y / o por sobre ocupación de la unidad habitacional (hacinamiento por cuarto y/ o por hogar) es realmente considerable.

Del análisis de los datos del censo Nacional de Población y Vivienda de 1991¹ realizado por la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, surge que en la Argentina unos 3.000.000 de hogares tenían problemas habitacionales (33 %) en ese momento:

¹ Los datos del censo de Población y Vivienda 2001 están en elaboración.

- ≈ ≈ 651.766 hogares en viviendas que por las características de los materiales son irrecuperables
- ≈ ≈ 1.573.804 hogares en viviendas que presentan rasgos de precariedad (falta de terminaciones, carencia de instalaciones sanitarias)
- ≈ ≈ 479.960 hogares en buenas viviendas con hacinamiento por cuarto
- ≈ ≈ 424.2000 hogares que comparten la vivienda con por lo menos otro hogar (hacinamiento por hogar)

Del mismo se desprende también que dos de cada tres familias que tenían situaciones deficitarias podían resolver sus problemas de vivienda a través de obras de refacción o completamiento. Sin embargo lo que se señala es que casi la totalidad pertenece a los sectores de ingresos bajos y medio bajos, que por sus características no podían acceder a las líneas de financiamiento ofertadas en ese momento en el mercado y deberían ser sujeto de atención de la política de vivienda con intervención gubernamental directa.

El informe sobre situación habitacional elaborado por el SIEMPRO a partir de la última Encuesta de Desarrollo Social de 1997 señala que el total de hogares que necesitan acceder a una vivienda que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad alcanza a más de 3.500.000,² estimación que no toma en cuenta el hacinamiento por cuarto, lo que incrementaría ese déficit, por lo que no sólo se redujo en el déficit en los seis años transcurridos entre ambas mediciones sino que aumentó.

Además de indicar que la situación engloba, naturalmente, diferentes tipos de situaciones habitacionales, los cuales se caracterizan por tener diferentes niveles de gravedad y complejidad; dicho estudio da cuenta también de la relación directa entre niveles de ingreso y las condiciones habitacionales al señalar que:

² Los criterios utilizados por el SIEMPRO para realizar la estimación del déficit fueron los siguientes: a) en principio, necesitan una vivienda todos aquellos hogares que están habitando en unidades que no cumplen con los requisitos de construcción y saneamiento, b) también lo necesitan aquellos que comparten la vivienda, c) finalmente, se extiende esta necesidad a aquellos núcleos secundarios que se allegan a otros, aceptando el estándar que sostiene que un núcleo conyugal es igual a un hogar independiente.

- El 70% de los hogares que ocupan viviendas de buena calidad pertenecen a los tres quintiles de mayor ingreso per capita.
- El 72% de los hogares que ocupan viviendas deficitarias pertenecen a los dos quintiles de menor ingreso per capita.

El cuadro siguiente muestra como se distribuyen los hogares según el nivel de ingresos, la calidad de la vivienda que ocupan y la existencia de la cantidad de hogares por vivienda.

Hogares por calidad integral de la vivienda que ocupan según quintil de ingreso per cápita del hogar y según hogares por vivienda

Total urbano en localidades de 5 mil y más habitantes, 1997

Calidad integral	Total	Quintil 1 y 2	Quintil 3 a 5	Un hogar por vivienda	Dos y más hogares por vivienda
Total	8.166.292	3.378.922	4.753.765	7.791.961	374.331
Buena	5.434.389	46,7	80,7	66,9	58,5
Regular	849.010	13,6	8,1	10,4	10,0
Deficitaria	1.853.523	39,4	10,8	22,3	30,7
Ignorada	29.370	0,3	0,4	0,3	0,8

Fuente: SIEMPRO – Informe situación habitacional en base a datos EDS. Agosto 1997

2. En la Ciudad de Buenos Aires

Para la caracterización de la problemática habitacional de la Ciudad de Buenos Aires se dispone de la información relevada por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas realizado en noviembre del año 2001, que registra 2.725.094 personas que conforman 1.024.231 hogares particulares, residiendo en la Ciudad de Buenos Aires.³

Estos datos permiten identificar cuales son las formas predominantes de habitar – según “tipo” de vivienda – en esta ciudad y cuantificar el número de hogares y personas que tienen problemas habitacionales por ocupar una vivienda precaria y/o por sobreocupación de la unidad habitacional.

³ No esté incluida la población censada en la calle ni la que vive en hogares colectivos.

El "tipo" de vivienda claramente predominante es "departamento": el 70.9 % de los hogares se aloja en un departamento, que por definición conceptual es una vivienda no deficitaria, igual que las casas "tipo A" (un 23.2 % de los hogares vive en una casa de ese tipo), mientras que el 5.9 % del total de hogares capitalinos vive en una vivienda precaria.

En 1991 el porcentaje de hogares que vivían en departamentos era del 73 %.

Hogares particulares por tipo de vivienda - 2001

Total de hogares particulares	Total	%
En casa	248.926	24.3
Casa tipo A	237.827	23.2
Casa tipo B	11.099	1.1
Departamento	725.110	70.9
Pieza hotel/pensión	18.608	1.8
Pieza de inquilinato	20.826	2.0
Rancho / casilla	8.226	0.8
Lugar no destinado fines hab.	2.535	0.2
TOTAL	1.024.231	100.0

Fuente: Censo Nacional de Población, hogares y viviendas 2001. INDEC

Según la información contenida en el cuadro anterior, el 94.1 % de los hogares residentes en la Ciudad de Buenos Aires viven en una vivienda no precaria, sin embargo no todos los hogares que ocupan una unidad no deficitaria dejan de tener un problema de vivienda, casi unos 7.000 hogares que ocupan una buena vivienda viven hacinados, ya que hay 3 o más personas por cuarto.

A estos 7.000 hogares que se los caracterizan como deficitarios por hacinamiento, se suman los hogares que viven en una vivienda que no alcanzan los niveles mínimos de habitabilidad. Son aquellos que viven en una casa "tipo B", en una pieza de hotel/pensión o de inquilinato, en una casilla o rancho, en un local no destinado a fines habitacionales., y alcanzan el número de 61.294 hogares constituidos por unas 175.000 personas.

La situación de precariedad en muchos casos se agrava por el hacinamiento: el 15,5 % de los hogares que ocupan una unidad habitacional precaria viven hacinados (3 o más personas por cuarto), es decir tiene en forma simultánea ambos problemas: precariedad y tamaño inadecuado.

Hogares deficitarios en la Ciudad de Buenos Aires - 2001

Déficit habitacional	Hogares	Personas
Sólo hacinamiento	6.623	36.346
Sólo precariedad	51.802	124.913
Precariedad y hacinamiento	9.492	49.975
Total	67.917	211.234

Fuente: Censo Nacional de Población, hogares y viviendas 2001. INDEC

Los datos anteriores están describiendo las condiciones habitacionales en relación a la vivienda sin embargo la localización de la vivienda también es un claro indicador de las condiciones de habitabilidad (en general se presentan asociadas precariedad y problemas de localización), las villas de emergencia constituyen la expresión más contundente de las malas condiciones de localización.

En la Ciudad de Buenos Aires la localización en villas es un problema serio por las condiciones urbanas que presentan y por la magnitud de personas afectadas por dichas condiciones; según el último censo nacional residían en ellas 108.856 personas (28.125 hogares) que se distribuyen según los datos del cuadro siguiente:

Informe de Situación Social de la Ciudad de Buenos Aires

INFORME ESTADISTICO N° 3 POBLACION EN VILLAS Y ASENTAMIENTOS

VILLA N°	D.E	FRAC.	POBLACION			HOGARES	Hogares ausentes*
			VARON	MUJER	TOTAL		
31	1	7	4044	4194	8238	2190	80
31 BIS	1	7	2068	1936	4004	1226	73
Asentamiento Reserva Ecológica	4	9	193	162	355	133	6
26	5	5	235	220	455	114	2
NHT Zavaleta y asentamiento	5	6	2440	2392	4832	1253	133
21/24	5	6	8054	8018	16072	4267	211
Asentamiento Morixe	7	9	79	59	138	42	
Asentamiento Ciudad Universitaria	10	4	51	25	76	31	
6	13	8	3996	4017	8013	1897	45
13 BIS	19	1	313	307	620	160	7
01/11/2014	19	1	10865	10934	21799	6003	496
Villa dulce	19	5	142	138	280	78	
NHT Av. Del Trabajo	20	6	853	891	1744	391	1
15	20	6	4951	4923	9874	2627	196
17	20	6	402	383	785	197	2
19	21	1	1649	1681	3330	794	15
16	21	6	57	62	119	34	
20	21	3	8213	8135	16348	3979	146
3	21	4	3553	3580	7133	1714	56
Piletos y Carrillo 2	21	4	1366	1279	2645	670	10
Calacita	21	4	297	352	649	182	12
Asentamiento ex AU 7	21	8	276	271	547	143	10
TOTAL			54097	53959	108056	28125	1501

Notas: censado el día 17 y 18 de noviembre y fuera de término

* incluidos en el total de hogares

Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos 2001

El proceso de crecimiento de la población en villas de emergencia y núcleos habitacionales transitorios ha sido muy rápido, se duplicó en el transcurso de los diez años que van desde el Censo Nacional de Población y Vivienda (1991) anterior, fecha en que se contabilizaron 50.940 personas.

**Evolución Población residente en villas de emergencia y asentamientos
Ciudad de Buenos Aires. Años 1962 al 2001**

Año	1962	1976	1980	1991	2001
Población	42.462	213.823	37.010	52.608	108.056

Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos – Cdad. de Bs.As. SEC Ene-Feb 2002

La Ciudad de Buenos Aires se caracteriza por ser la ciudad Argentina que concentra la tierra urbana más cara, la población de mayores niveles de ingreso, nivel educativo más alto y el parque habitacional – en términos relativos – menos deficitario.

En comparación con otras jurisdicciones del país tiene los niveles más bajos de precariedad y hacinamiento sin embargo presenta una situación habitacional muy contrastante, ya que son muchas las familias que viven en condiciones altamente deficitarias tanto en lo habitacional como en lo ambiental. Datos puntuales pero significativos en relación a como viven las personas o familias con menos recursos surgen del propio Censo que registra:

- ≈≈ 28.225 hogares residentes en villas de emergencia
- ≈≈ 29.491 hogares no disponen de un lugar para cocinar con instalación de agua,
- ≈≈ 50.052 hogares utilizan garrafas para cocinar
- ≈≈ 19.881 hogares tienen inodoro sin descarga de agua o directamente no tienen inodoro.
- ≈≈ 14.051 hogares son propietarios sólo de la vivienda que ocupan y no del terreno.

Desde la fecha que se aplicó la cédula censal y se recogieron los datos que hoy se presentan la situación general, económica y social del país y de la ciudad, empeoró al aumentar las tasas de desocupación, los niveles de pobreza e indigencia y sin duda agudizándose también las condiciones habitacionales.

La Comisión Municipal de la Vivienda estima que unas 500.000 personas (100.000 familias) residentes en esta ciudad tienen serios problemas habitacionales, especialmente las personas y familias que viven en casas tomadas, conventillos, piezas de hoteles, viviendas localizadas en villas y aquellas en situación de calle, sumándose a las condiciones físicas deficitaria del hábitat la precariedad en la tenencia. El fenómeno de las personas en situación de calle creció notoriamente en un tiempo muy corto cambiando el perfil de quienes adoptaban la calle como su casa.

A este importante sector de la población, que se encuentra en situación de muy alta vulnerabilidad y riesgo social, se suman las familias que por efecto de la crisis pierde su empleo y consecuentemente los ingresos necesarios para cubrir los gastos habituales vinculados a la vivienda (alquiler, cuota, servicios, expensas, impuestos) que pasan a engrosar la demanda que recurre al Estado en busca de su solución.

De modo que a una demanda histórica – sin capacidad de acceder a una vivienda a través del mercado o programas de vivienda social como las que se producen a través del FONAVI – se agrega una demanda que proviene de sectores medios y bajos, imposibilitada de sostener el servicio habitacional que ocupa.

2.1. Perfil de la problemática socio habitacional

El cuadro siguiente describe un perfil de problemáticas socio habitacionales, donde se combina la situación habitacional por localización, forma de tenencia y niveles de ingreso, que hoy se presentan en la ciudad de Buenos Aires.

Informe de Situación Social de la Ciudad de Buenos Aires

Tipo de vivienda	Tenencia	Localización	Problema	Causa	Perfil social de la flia./ persona	Categorización/Ingresos
Casa / dpto no deficitaria	propietario	Área urbanizada	Dificultad pago Servicios Expensas mantenimiento	Ingresos insuficientes Falta de ingresos por desocupación	Sector medio medio/bajo	L.P?
Casa / dpto no deficitaria	Propiedad hipotecada	Area urbanizada	Dificultad de pago cuotas	Ingresos insuficientes. Falta de ingresos por desocupación.	Sector medio Medio / bajo	No L. P?
Casa / dpto no deficitaria	propietario	Area urbanizada	Mantenimiento / refacción	Ingresos insuficientes. Falta de ingresos por desocupación. Falta de crédito para ese fin.	Sector medio medio /bajo	No L. P.
Casa/ depto deficitaria	propietario	Area urbanizada	Tamaño / hacinamiento	Falta de ahorro y de acceso al crédito para acceder a viv. Más grande	Sector medio /bajo bajo	No L. P.
Casa / depto No deficitaria	Inquilino	Area urbanizada	Dificultad para pago alquiler Servicios expensas	Ingresos insuficientes por desocupación	Sector medio Medio/bajo	L. P?
Casa / dpto no deficitario	Inquilino	Area urbanizada	Dificultad para pasar a ser propietario	Ingresos que no permiten el acceso al crédito privado	Sector medio Medio/bajo	No L. P.
Casa / dpto Deficitario (por precariedad o hacinamiento)	Inquilino	Area urbanizada	Dificultad de acceso a viv. adecuada	Ingresos insuficientes para pago alquiler más elevado	Sector medio Medio/bajo	L. P? <i>NBI</i>
Casa / dpto no deficitario	Por cesión	Area urbanizada	Dificultad de acceso a tenencia formal y estable	Ingresos insuficientes para cubrir: 1)gasto de alquiler y exp. 2) gastos de inicio de contrato y garantía. Dificultad para acceder al crédito de mercado para compra	Sector medio/bajo bajo	No L. P.

Informe de Situación Social de la Ciudad de Buenos Aires

Tipo de vivienda	Tenencia	Localización	Problema	Causa	Perfil social de la flia./ persona	Categorización s/Ingresos
Casa / <i>Departamento</i> . sin terminar inmueble uso no habitacional.	ocupado	Area urbanizada	Precariedad. Inmueble para uso no habitacional. Inseguridad legal	Ingresos insuficientes para alquiler o pago cuota viv. social. Falta de ingresos por desocupación	Sector bajo.	L. I. <i>NBI</i>
Casa precaria	Propietario lote y viv. <i>adjudicado por planes de regularización</i>	Villa de emergencia <i>NHT</i>	Falta de urbanización, servicios, equipamiento y mejoramiento/ reemplazo viv. actual	Falta de intervención del estado para urbanizar y proveer de servicios. Falta de recursos y materiales para mejorar la viv.	Sector bajo	L. P. L. I. <i>NBI</i>
Casa precaria	Propietario solo de la viv.	Villa de emergencia <i>NHT</i>	Falta de regularización dominial, urbanización, servicios, equipamiento y	No intervención del estado para regularizar y urbanizar. Falta de materiales para mejorar / completar/ reemplazar la viv. Ingresos insuficientes para acceder a viv. de mercado o asumir los gastos de mejoramiento.. Sin ingreso por desocupación	Sector bajo	L. P L.I <i>NBI</i>
Conventillo	inquilino	Area urbanizada	Precariedad, falta de servicios	Ingresos insuficientes para alquilar una vivienda no deficitaria. Dificultades para garantía e inicio de un contrato de alquiler. Ingresos insuficientes para paagr cuota, más servicios de una viv. provista por el estado	Sector bajo	L.P <i>NBI</i>

Informe de Situación Social de la Ciudad de Buenos Aires

Tipo de vivienda	Tenencia	Localización	Problema	Causa	Perfil social de la flia./ persona	Categorización s/Ingresos
Conventillo	Ocupante gratuito	Area urbanizada	Precariedad, falta de servicios / hacinamiento. Falta de seguridad en la tenencia	Ingresos insuficientes para alquilar una vivienda no deficitaria. Dificultades para garantía e inicio de un contrato de alquiler. Ingresos insuficientes para pagar cuota, más servicios de una viv. provista por el estado	Sector bajo	L. I. <i>NBI</i>
Hotel / pensión	inquilino	Area urbanizada	Falta de seguridad jurídica (la figura es de pasajero) y de Condiciones de habitabilidad <i>hacinamiento</i>	Ingresos insuficientes para pagar el alquiler de una vivienda. Y /o gastos de inicio de contrato y conseguir garantía.	Sector bajo	L. P <i>NBI</i>
Hotel / pensión	Alojado programa GBA	Area urbanizada	Transitoriedad	Ingresos insuficientes para cubrir gastos habitacionales. Sin ingresos por desocupación		L. P L.I
Familias sin vivienda	desalojada		Ubicadas en la vía pública	Ingresos insuficientes para alquilar. Falta de ingresos por desocupación.	Sector bajo	L. I.
Personas sin vivienda	desalojada		Ubicadas en la vía pública	Ingresos insuficientes para alojarse en un hotel / alquilar. Falta de ingresos por desocupación.	Sector bajo	L. I
Personas sin vivienda	Alojadas en hogares – programa GBA	Area urbanizada	Transitoriedad	Falta de ingresos por desocupación.	Sector bajo	L. I.

2.2 ¿Cómo abordar esta problemática?

El análisis de esta gama de situaciones ayudará a estructurar líneas de soluciones donde se articulen recursos financieros, operatorias y actores y se ofrezcan alternativas de acceso al servicio desde la propiedad, el derecho de uso, el alquiler, el comodato.

2.2.1 Líneas de créditos

Línea de créditos blandos para sectores sociales medio / medio bajo que están sobre L. P o transitoriamente por debajo de ella, que permitan el acceso para resolver:

a) situaciones de emergencia

dirigido a familias que coyunturalmente disminuyeron sus ingresos por las condiciones actuales del mercado de trabajo:

- ✂✂ propietario de casa / depto no deficitario con dificultades de pago servicios, expensas, mantenimiento,
- ✂✂ propietario de casa / dpto no deficitario con dificultades de pago de cuotas de vivienda hipotecada
- ✂✂ inquilino casa / dpto no deficitario con dificultades pago alquiler / servicios/ expensas

b) situaciones estructurales:

- ✂✂ propietario de casa no deficitaria que requiere ampliar para resolver problema de hacinamiento
- ✂✂ propietario de departamento que necesita acceder a una unidad más grande por hacinamiento
- ✂✂ propietario de casa que requiere completamiento / terminaciones para salir del nivel de precariedad
- ✂✂ inquilinos que tiene cierta capacidad de ahorro y aspiran a ser propietarios
- ✂✂ inquilino que necesita pasara una vivienda más grande y no puede costear los gastos en un solo pago de lo que implica el traslado.
- ✂✂ Inquilino que ocupa vivienda deficitaria y podría pagar un alquiler un poco más elevado para mejorar sus condiciones habitacionales y no puede afrontar los gastos iniciales
- ✂✂ familia que se aloja en hoteles o en viviendas prestadas/cedidas y que pueden pasar a la situación de inquilino y que requiere de un crédito para los gastos iniciales
- ✂✂ formación de nuevas familias en condiciones de afrontar un alquiler mensual y que requieren de un crédito para afrontar los gastos iniciales
- ✂✂ formación de nuevas familias en condiciones de tomar un crédito para acceder ala propiedad de su vivienda.

Línea de créditos blandos (con subsidio explícito más alto que el sector anterior y debería considerarse la posibilidad de periodos de gracia en situaciones transitorias extremas) para sectores sociales de nivel bajo que están bajo la línea de pobreza:

a) situación de emergencia: para evitar la situación de desalojo:

- ▣▣ inquilino que por disminución de ingresos o desempleo no puede pagar alquiler, servicios, expensas
- ▣▣ familia / persona alojada en hotel que por disminución de ingresos o desempleo no puede pagar el servicio
- ▣▣ propietario de vivienda y terreno adquirido en cuotas y que por disminución de ingresos o desempleo no puede pagar las cuotas

b) situación estructural

- ▣▣ propietario de terreno que debe construir su vivienda
- ▣▣ propietario de terreno y vivienda deficitaria que debe mejorar/ completar / ampliar la unidad
- ▣▣ ocupante gratuito que tiene la posibilidad de acceder a la propiedad del terreno o vivienda que ocupa, por ejemplo casas tomadas que se puede acordar la compra.
- ▣▣ Familias asociadas bajo cooperativas/ mutuales dispuestas a compra colectiva de un inmueble para luego adecuarlo a las necesidades de los grupos familiares que lo adquieren.

2.2.2 Subsidios

Dirigidos a familias y/o personas que están bajo L.P o L.I. y se encuentran en situación de emergencia habitacional:

- ▣▣ por desalojo
- ▣▣ por pérdida de la vivienda por catástrofe

2.2.3 Adjudicación de vivienda llave en mano

Dirigido a familias no propietarias que no pueden acceder a una vivienda de mercado y tienen capacidad de pago de una cuota, además de los gastos de servicios, impuestos, expensas que implica el acceso a la propiedad.

2.2.4 Adjudicación de vivienda evolutiva

Dirigido a familias no propietarias bajo L.P / L I. Esta modalidad puede plantearse en propuestas individuales o colectivas.

2.2.5 Banco de materiales y Asistencia técnica para construcción/ completamiento/ mejoramiento de la vivienda.

Dirigido a familias bajo L. P / L I:

- ≡≡ propietarias de terreno, terreno y vivienda precaria, propiedad colectiva de inmueble a reciclar.
- ≡≡ familias localizadas en villas de emergencia que ya se hizo el ordenamiento urbano.

El banco de materiales debería incluir kits sanitarios, paneles que a igual calidad del servicio habitacional sean más convenientes por costos y tiempo de instalación (actualmente algunas universidades y ONGs disponen de prototipos).

2.2.6. Atención integralmente de las familias que están ocupando inmuebles

Dirigido a familias que están bajo L.I / L. P. Se requiere en primer término resolver la situación de tenencia. Sólo debería plantearse líneas de intervención en los casos que los ocupantes pueden acceder a la propiedad o al derecho de uso por un tiempo suficiente que justifique las inversiones que se realizan para adecuar la vivienda.

2.2.7. Recuperación de inmuebles deteriorados ubicados en el casco histórico de la Ciudad.

Este tipo de operatorias combinan el interés de recuperar parte del patrimonio histórico con el uso social de las viviendas que se reciclan dirigidos a promover procesos de integración e inclusión social. En tal sentido los destinatarios responden a diferentes perfiles, cuando se trata de edificios cuya planta baja ha sido de uso comercial se promueve igual uso ofreciendo el acceso a precio de mercado y las viviendas en alquiler, propiedad, comodato según la situación socio económica de las familias que ocuparán dichas viviendas.

Cuando hay un derecho de uso, por ya estar ocupando ese inmueble antes de la intervención, las familias sin ninguna capacidad de pago podrían acceder bajo la forma

de comodato, para aquellas que están por encima de la L. P. debería plantearse un alquiler con derecho a compra con los niveles de subsidio similares a otras operatorias para ese sector socio económico, o directamente el acceso a la propiedad.

2.2.8 Rehabilitación y refuncionalización de edificios:

Son patrimonio del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires para brindar alojamiento a las personas que carecen de ella a través de comodatos, alquiler con opción de compra (sería conveniente que el planteo incluya unidades habitacionales para familias y también para personas solas), u otras alternativas de tenencia que posibiliten el acceso de los que menos pueden.

2.2.9. Acciones de renovación urbana

Dirigido a la población que reside en villas de emergencia. Este tipo de intervención implica:

A nivel colectivo:

- ▣ ordenamiento territorial (apertura de calles, veredas, rellenos)
- ▣ provisión de infraestructura
- ▣ provisión de equipamiento social

A nivel de cada familia:

- ▣ acceso a la propiedad del lote a través del proceso de regularización dominial
- ▣ mejoramiento o reemplazo de la vivienda
- ▣ traslados cuando lo requiera el ordenamiento del territorio
- ▣ participación en programas sociales integrales previstos.

El abordaje de estos procesos de renovación urbana pueden hacerse con alcances distintos:

Un programa puede intervenir en todos los niveles de adecuación de los espacios tanto públicos como privados incluyendo mejoramiento/ completamiento/ construcción de la vivienda, o hacerse cargo de las intervenciones públicas en su totalidad y en el nivel privado intervenir parcialmente o no hacerlo.

El concepto de renovación urbana o mejoramiento de barrios responde a una actitud gubernamental que conlleva un vuelco en la concepción de su accionar frente a la cronicidad e incremento de los barrios informales. Es un abordaje que abandona las

concepciones basadas en la “erradicación” y construcción de viviendas “llave en mano”, inscribiéndose en las líneas de acción ligadas a reducir la vulnerabilidad y frenar el incremento de la pobreza, en algunas de sus múltiples dimensiones.

Reconoce antecedentes en América Latina en donde se han ido instrumentado programas de características similares en cuanto a su filosofía y métodos de intervención. Su común denominador lo constituye:

- ✍ ✍ la radicación de la población en las áreas urbanas en que ya se encuentran asentadas; con la consiguiente valorización de los esfuerzos ya comprometidos por la comunidad en la construcción de su propio hábitat y la eliminación del fantasma de la expulsión.
- ✍ ✍ la recuperación y potenciación de las mejoras ejecutadas por los propios pobladores en la resolución de sus problemáticas habitacionales; asimismo, la oportunidad de organizarse, actuar colectivamente e incrementar su injerencia en las decisiones del Estado, valorizando su rol de ciudadanos.
- ✍ ✍ la integralidad de las acciones, que con flexibilidad articulan diversas intervenciones, particularmente dirigidas al Desarrollo Urbano- ambiental, Social y Humano.

La ejecución de los programas de renovación urbana deben diseñarse con la participación de las familias que residen en el lugar y todos los actores cuyo involucramiento aporten y acrecienten los recursos para garantizar soluciones adecuadas a los parámetros hoy vigentes respecto a dónde y cómo habitar. (Universidades, escuelas técnicas, centros de investigación, ONGs, empresas, etc.).

2.2.10. Programas de promoción e instalación de las tarifas sociales para cobertura de servicios :

Electricidad, agua, gas, que garantice el acceso de los sectores más vulnerables.

2.2.11 Programas sociales que complementen el acceso a la vivienda y hagan sustentables la nueva situación habitacional:

Sólo es factible mejorar la calidad de vida de la población más vulnerable si se instrumentan acciones integradas.(acuerdos con educación, salud, desarrollo económico, medio ambiente).Desde el Estado la política habitacional podría hacerse más sustentables a través de:

- ☞ identificación de nuevos recursos institucionales para atender los diferentes problemas habitacionales
- ☞ asociación con actores en condiciones de sumarse en la puesta en marcha de las soluciones requeridas
- ☞ identificación de nuevas fuentes de financiamiento
- ☞ Conformación de un banco de inmuebles, en principio con los inmuebles que hoy son patrimonio del gobierno, y luego se debería ir incorporando activos que permitan sostener una estrategia de servicio a los sectores con problemas de acceso a su vivienda.

En jurisdicciones donde hay tierras vacantes se promueve la conformación de bancos de tierra para que el estado disponga de ellas cuando debe implementar programas de vivienda evitando en cierta medida estar expuesto a la especulación que el mercado produce ante la demanda de un bien tan escaso.

En el caso de la ciudad de Buenos Aires, la centralidad, la escasez de reservas, el alto valor del suelo urbano harían más aconsejable un banco de inmuebles que un banco de tierras.

- ☞ Inclusión de componentes de capacitación, acompañamiento y gestión social: estas acciones cooperan a hacer sustentable los proyectos de soluciones o mejoramiento del hábitat.