



Proyecto común :

ORGANIZACIÓN DE ÁREAS METROPOLITANAS E INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN

2

COORDINACIÓN:
MANCOMUNITAT DE MUNICIPIS DE L'ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA

www.ambextern.net

- Municipalidad de Malvinas Argentinas (Argentina)
- Ministerio del Interior de la República Argentina
- Gobierno de la ciudad de Buenos Aires (Argentina)
- Ajuntament de Mollet del Vallès (España)
- Municipalidad de Bellavista (Perú)
- Universitat Politècnica de Catalunya (España)
- Facultad de Arquitectura. Universidad Nacional de Rosario (Argentina)

Sumario

- 1 Editorial
- 2 **Promotores de vivienda social europea.** Artículo elaborado por el Sr. Emili Garcia i Miquel, economista de la Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.
- 6 **Área Metropolitana de Buenos Aires.** Breve descripción de la situación habitacional del conurbano. Extraído de www.forourbano.gov.ar, website administrado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas
- 7 Reseña de publicaciones
- 8 Encuentros o eventos

Editorial

En este número presentamos los principales promotores de vivienda social en Europa, la mayoría de los cuales se agrupan en el Comité Europeo de Coordinación del Habitat Social (CECODHAS), destacando la importancia creciente de la producción de vivienda social.

También presentamos el Área Metropolitana de Buenos Aires, Argentina, y sus principales retos, así como la iniciativa del Foro Urbano del Área Metropolitana de Buenos Aires, administrado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas, socio del proyecto. En este Foro Urbano se incentiva el intercambio de experiencias de las diferentes poblaciones que configuran el territo-

rio y la creación de un plan urbanístico conjunto y ordenado.

Los trabajos de nuestro proyecto siguen avanzando, con la recopilación de información de áreas metropolitanas por parte del departamento de Desarrollo Urbano y Diseño Arquitectónico de la Universidad Politécnica de Cataluña y la Universidad Nacional de Rosario, Argentina. En este sentido se solicita a los socios que aún no hayan remitido la información de la encuesta, lo realicen lo antes posible, para poder desarrollar con la máxima información posible el estudio pertinente.

Por último, me complace informarles que la Segunda Reunión del Proyecto de

“ Organización de áreas metropolitanas e instrumentos de intervención” se celebrará el próximo 23, 24 de marzo 2004 en Buenos Aires (Argentina) organizado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas. En breve recibirán la carta de invitación junto con el programa y todas las informaciones necesarias para confirmar su asistencia.

Para cualquier información sobre el proyecto puede consultar la página web www.ambextern.net o directamente con nosotros.

Espero poder saludarles personalmente en la reunión de Buenos Aires (Argentina) de marzo.



Los quince estados que integran la Unión Europea (UE), con una población de 377 millones de habitantes, año 2000, pasarán a ser veinticinco países y 450 millones de ciudadanos cuando el próximo año 2004 se amplíe con los diez países candidatos a los que se les dio luz verde en la Cumbre Europea de Copenhague celebrada en diciembre del 2002.

La superficie actual de la UE, antes de la ampliación, es de 3,19 millones de km² y su densidad de 118 habitantes por km², muy por encima de la densidad media mundial, 45 hab/km², o la densidad de los Estados Unidos de América, 28 hab/km², y similar a la de China, 129 hab/km², pero inferior que las densidades de la India, 299 hab/km², y el Japón, 333 hab/km² ¹

La población de la UE ha evolucionado en los últimos veinte años con una tasa de crecimiento anual acumulativo del 0,29%, siendo la inmigración la principal componente de dicha dinámica. El ritmo de aumento del número de hogares en el mismo período, 0,97% anual, representa un ritmo de crecimiento más de tres veces superior que el de la población, como consecuencia de la disminución del tamaño de los hogares que en el año 1980 era de 2,83 personas por hogar en tanto que en el año 2000 la cifra se había reducido a 2,47 ²

En una primera aproximación al tema de la vivienda, se hace patente que el crecimiento de población y el aún mayor aumento de los hogares, suponen necesidades de vivienda también crecientes. En este sentido, es importante resaltar la responsabilidad política de los distintos estados de cubrir dichas necesidades, en la medida que mayoritariamente los países de la UE reconocen el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, ya sea en sus respectivas Constituciones o bien en leyes específicas que delimitan dicha responsabilidad.

En el ámbito de cada país, las competencias en política de vivienda pueden ser compartidas por los gobiernos centrales, regio-

El régimen de propiedad es manifiestamente mayoritario, supera el 70%, en los siguientes países: España, 86% de las viviendas, Irlanda, 80%, Italia, 78%, y Grecia, 74%. Las viviendas en alquiler son mayoritarias en: Alemania, 62%, y Holanda, 52%. En el resto de países, el régimen de alquiler se sitúa entre el 31% del Reino Unido y el 46% de Francia. El alquiler social es especialmente importante, supera el 19% del parque de viviendas, en: Alemania, Austria, Dinamarca, Francia, Holanda, Reino Unido y Suecia.

nales y las administraciones locales, correspondiendo la gestión de promocionar viviendas de carácter social a una gran diversidad de actores: instituciones públicas estatales, regionales y municipales, sociedades anónimas, sociedades de economía mixta, cooperativas, fundaciones, asociaciones, corporaciones, organizaciones caritativas laicas o confesionales, etc.

La mayoría de los organismos promotores de viviendas sociales de la UE son miembros del Comité Europeo de Coordinación del Habitat Social (CECODHAS), organización sin ánimo de lucro, cuyos principios se manifiestan en la Carta Europea del Habitat Social ³

En dicha Carta, se constata que "...en la Comunidad Europea hay, al menos, 50 millones de personas por debajo del umbral de pobreza, de los cuales 30-35 millones están mal alojados y entre 3 y 5 millones de personas sin-techo". En la misma Carta se formulan ocho recomendaciones que pueden sintetizarse en los siguientes puntos:

- "Reconocimiento e integración del derecho a la vivienda en los textos comunitarios".
- "Implantación, en cada estado miembro, en nombre del principio de subsidiariedad, de una política del habitat para asegurar la aplicación efectiva del derecho a la vivienda".
- "Política de acceso a la vivienda que amplíe la oferta de alquiler y de facilidades de financiación para el acceso a la propiedad".
- "Sistema de ayuda equilibrada entre la ayuda a la piedra y la ayuda a la persona".
- "Continuidad en el compromiso de mantener, o mejorar, la cualidad técnica y arquitectónica de las viviendas sociales".
- "Tomar nota de la grave crisis urbana constatada en todos los países europeos. Asociar la política de vivienda a las políticas urbanas de las ciudades".
- "Reforzar la producción de viviendas sociales a partir de la intervención de los organismos del habitat social".
- "Sistemas de financiación específicos garantizados por los poderes públicos".

Con relación a la población de cada país, destacan por encima de la media europea de 81 viviendas de alquiler social por mil habitantes: Holanda, 143, Alemania, 118, Austria, 109, Suecia, 106, Francia, 93, Dinamarca, 88, y Reino Unido 87.

Además de la política de promoción de viviendas de alquiler social, el acceso a la propiedad es también objeto de ayudas públicas en forma de subvenciones y desgravaciones fiscales. Países como España y Grecia,

DIMENSIÓN SOCIAL DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

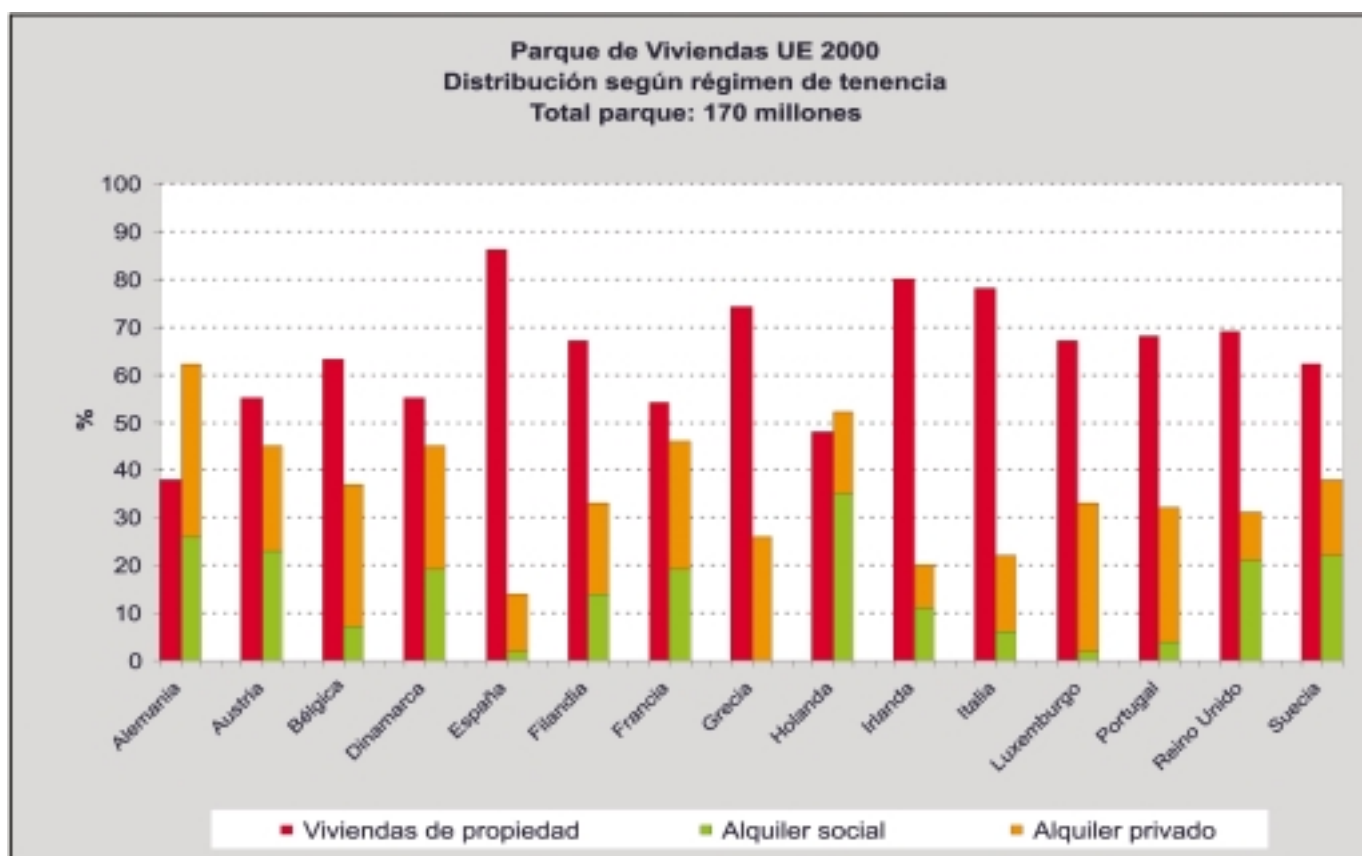
Las políticas de vivienda desarrolladas por los países de la UE, al optar en mayor o menor medida por facilitar el acceso a la propiedad o dar prioridad a las políticas de alquiler, han conformado de forma distinta las estructuras de sus respectivos parques de vivienda. Es en este sentido que el parque de viviendas de cada país constituye uno de los escenarios en los que se reflejan las distintas estrategias adoptadas y su conocimiento permite dar respuesta a cuestiones tales como: ¿Qué proporción existe en los países de la UE entre propiedad y alquiler? ¿Dentro del régimen de alquiler, cual es la dimensión de las viviendas de alquiler social? ¿Se consideran adecuadas las estructuras de los respectivos parques de vivienda? ¿Cómo se ajustan las políticas de vivienda?

En su conjunto, el parque de viviendas de la UE, año 2000, era de 170 millones de viviendas distribuidas según régimen de tenencia en un 61% de propiedad y un 39% de alquiler. Estas últimas, a su vez, se dividen en un 21% de alquiler privado y un 18% de alquiler social.



que presentan la más alta proporción de viviendas en propiedad, son los que preferentemente han aplicado este tipo de política.

Las diferentes estrategias de la política de vivienda en los países de la UE están evolucionando hacia un reequilibrio, un reajuste, de las tendencias históricas en aras de una mayor eficiencia social y económica. Por un lado, los países con escaso o nulo parque de viviendas de alquiler social, se plantean disponer de una oferta suficiente para atender a determinados



colectivos afectados por la exclusión social o por las insalvables limitaciones para acceder a los precios de mercado. Por otro, los países con importantes parques de alquiler social y gasto público asociado se desprenden progresivamente de las viviendas en beneficio de sus ocupantes, adoptando nuevas políticas más flexibles de promoción de viviendas sociales.

Aparecen, a su vez, nuevas prioridades para el conjunto de la UE relacionadas con la renovación de núcleos urbanos y la rehabilitación de viviendas que, como se apuntaba en la Carta Europea del Habitat Social, responden a la voluntad de asociar la política de vivienda a las políticas urbanas de las ciudades.

De tales políticas se desprende un conjunto de estrategias y objetivos que para los organismos públicos y privados dedicados a la promoción de viviendas, constituyen el marco de referencia de su actuación, así como también para las entidades coordinadas en la Federación Europea de Entidades Nacionales que trabajan con Personas Sin Hogar (FEANTSA -www.feantsa.org). "Esta federación de organizaciones no gubernamentales fue fundada en 1989 y está formada por más de 70 organismos procedentes de 20 países europeos, incluyendo los 15 miembros de la UE. La mayoría de los miembros de FEANTSA son redes de entidades de ámbito regional o estatal que desarrollan una amplia

gama de servicios de alojamiento y acompañamiento social. Frecuentemente trabajan en coordinación con las administraciones públicas y promotores de vivienda social. La colaboración de FEANTSA con CECODHAS les lleva a plantearse estrategias europeas comunes frente a la pobreza y el acceso a la vivienda".

El Comité Europeo de Coordinación del Habitat Social (CECODHAS) "es una organización sin ánimo de lucro que representa de forma permanente a sus organismos afiliados delante de las instituciones europeas e internacionales. Fundado en 1988, actualmente está formado por 49 miembros adheridos del sector de la vivienda social de los 15 países de la UE y 7 miembros asociados de otros países europeos. En su conjunto, los miembros adheridos han construido 35 millones de viviendas, 25 millones de viviendas en alquiler y 10 millones construidas para el acceso a la propiedad".

Los 25 millones de viviendas en alquiler administradas por los miembros del CECODHAS, representan el 83% del total del parque de viviendas en alquiler social de la UE, unos 30 millones de viviendas.

En el Cuadro adjunto, se incorporan en primer lugar los países de la UE, especifi-

cando en la siguiente columna la relación de promotores de vivienda social miembros del CECODHAS de cada país. Respecto a estos últimos, se indica su página "web", cuando se dispone, año de fundación, composición y los datos más significativos de su actividad: viviendas en alquiler administradas y viviendas construidas en el año de referencia.

La suma de la columna actividad anual de los organismos miembros es de 287.000 viviendas nuevas/año (el 15% del total de viviendas que se construyen en la UE, 1.900.000 viviendas/año según Housing Statistics in the European Union 2002) y 37.000 viviendas renovadas/año. La renovación de viviendas se corresponde a la actividad desarrollada por los promotores de los siguientes países: Bélgica, Finlandia, Francia e Italia.

Los criterios de adjudicación de la vivienda social se relacionan en la mayoría de los países de la UE con el nivel de ingresos de los solicitantes. Otros criterios que se incluyen de forma generalizada son: El número de personas que componen la familia y la situación de la misma (con disminuidos físicos a su cargo; habitando una vivienda insalubre; personas sin hogar, etc.).

Además de la descrita promoción de

viviendas sociales, en Alemania, Austria, Bélgica, Finlandia, Francia, Holanda, Irlanda y Reino Unido, se dan ayudas personales direc-

tas a las familias necesitadas para que disminuyan el esfuerzo económico en el pago de sus alquileres. En España y Grecia, las ayudas

personales directas consisten en subvencionar el precio de venta de las viviendas en función de los ingresos familiares.

PAISES Y ORGANISMOS MIEMBROS DEL COMITÉ EUROPEO DE COORDINACIÓN DEL HABITAT SOCIAL (CECODHAS)

(Website: www.cecodhas.org)

PAISES	Organismos	Website	Año de Fundación	Número de Miembros	Viviendas en alquiler administradas	Actividad anual: Número de Viviendas	Año de referencia
Alemania	GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen	www.gdw.de	1949	(1)	6.800.000	33.143	
Austria	GBV Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen	www.gbv.at	1946	198	460.000	17.000	2000
Bélgica	VHM Vlaamse Huisvertingsmaatschappij	www.vhm.be	1988	134	128.436	2.618	2000
	SLB Société du Logement de la Région de Bruxelles	sin información	1985	33	38.236	(2) 1.696	2000
	SWL Société Wallonne du Logement Fesocolab	www.swl.be	1984		100.220	(3) 13.274	2000
	FLW Fonds de Logement Wallon	sin información	1973	9	5.600		
Dinamarca	B.L. Boligselskabernes Landsforening	www.bl.dk	1919	701	(4) 512.000		2000
	AVS Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo	www.a-v-s.org	1988	101	230.637	28.217	1998
España	CONCOVI Confederación de Cooperativas de Viviendas en España	sin información	1988		8.336	38.230	1998
	Finlandia	YH-Yhtymä OY V.V.O - Yhtymä OY	sin información	1939 1969	12 77	79.529 40.500	(5) 5.471 2.784
Francia	Union Sociale pour l'Habitat	www.union-habitat.org	1925	(6) 900	4.000.000	(7)	
	SONACOTRA	www.sonacotra.fr	1956	3	(8)	(9)	
Grecia	OEK Workers' Housing Organisation	sin información	1954	1	0	9.831	1996
Holanda	Aedes vereniging van woningcorporaties	www.aedesnet.nl	1999	685	2.316.312	16.173	1999
Irlanda	ICSH Irish Council for Social Housing	www.icsih.ie	1982	130	13.500	3.907	2000
	NABCO National Association of Building Cooperatives	www.nabco.ie	1973	28	800	250	2000
Italia	FEDERCASA-ANIACAP	www.federCasa.it	1950	111	822.000	(10) 14.000	1998
	FEDERABITAZIONE: Federazione Nazionale Delle Cooperative Edilizie di Abitazione	www.confcooperative.it	1954	4.780	5.100	3.000	1994
	ANCAB Associazione Nazionale Cooperative di Abitazione	www.ancap.it	1961	2.800		9.600	2000
Luxemburgo	FLCM Fonds pour le Logement à Coût Modéré	sin información	1979	1	1.135	(11) 225	1998
	SNHBM Société Nationale des Habitations à Bon Marché	sin información	1919	1	150	90	1999
Portugal	FENACHE Federação Nacional de Cooperativas de Habitação Económica, F.C.R.L.	www.inscoop.pt/fenache	1980	80	0	3.000	
	IGAPHE	sin información	1987		24.000		
Reino Unido	NHF National Housing Federation	www.housing.org.uk	1935	1.400	1.500.000	30.000	2000/01
	SFHA Scottish Federation of Housing Associations	sin información	1976	195	145.000	5.500	
	NIHE Northern Ireland Housing Executive	www.nihe.gov.uk	1971		135.000	(12)	
	NIFHA Northern Ireland Federation of Housing Associations	sin información	1975	45	20.000	1.100	2000/01
Suecia	SABO Swedish Association of Municipal Housing Companies	www.sabo.se	1950	302	920.000	1.880	1999
	HSB Hsb Riksförbund	www.hsb.se	1923	(13)	370.500	387	2001

(1): Alemania. Miembros de GdW: 16 federaciones regionales, 3.200 organismos cooperativos.

(2): Bélgica. SLB Actividad anual: 14 viviendas nuevas, 1.682 viviendas renovadas. Año 2000.

(3): Bélgica. S.W.L. Actividad anual: 777 viviendas nuevas, 12.487 viviendas renovadas. Año 2000.

(4): Dinamarca. B.L.: 512.000 viviendas en alquiler administradas; 216.100 sector cooperativo, 295.950 sector sin ánimo de lucro. Año 2001.

(5): Finlandia. YH-Yhtymä OY Actividad anual 3.876 viviendas nuevas, 1.595 viviendas renovadas.

(6): Francia. Miembros de la Unión Sociale pour l'Habitat: ESH Les Entreprises Sociales pour l'Habitat www.esh-fr.org; Les offices de l'Habitat www.offices-habitat.org

FNARHLM Fédération Nationale des Associations Régionales d'Organismes d'HLM www.union-habitat.org/fnar

SACI Chambre Syndicale des Sociétés de Crédit Immobilier de France; FNCOOPHLM Fédération Nationale des Sociétés Coopératives d'HLM www.union-habitat.org/coop.

(7): Francia. Union Sociale pour l'Habitat: Actividad anual: 25.000 millones de FF en viviendas de alquiler, 8.000 millones en rehabilitación, 13.000 en mantenimiento.

(8): Francia. SONACOTRA alaja a 70.000 personas inmigrantes o en situación de exclusión social en sus 408 residencias sociales y 1.690 viviendas en alquiler.

(9): Francia. SONACOTRA: Actividad anual: 1.300 millones de FF. Año 2000

(10): Italia. FEDERCASA-ANIACAP. Actividad anual: 9.000 viviendas nuevas, 5.000 viviendas renovadas.

(11): Luxemburgo. FLCM: Actividad anual: 108 viviendas en alquiler nuevas, 117 viviendas nuevas en venta.

(12): Reino Unido. NIHE presupuesto anual 1999-2000: 550 millones de libras esterlinas.

(13): Suecia. Miembros de HSB: 39 asociaciones cooperativas regionales que agrupan a 3.900 cooperativas y 538.000 asociados

Fuente: Elaboración propia a partir de la información de CECODHAS www.cecodhas.org

LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN EL AREA METROPOLITANA DE BARCELONA

La favorable evolución del mercado inmobiliario español de los últimos seis años ha impulsado la oferta hasta cifras récord de construcción de nuevas viviendas en el último cuarto de siglo. Simultáneamente a la expansión del sector, se ha producido una escalada de los precios de las viviendas de tal magnitud que, en tan solo cinco años, éstos se han multiplicado por dos en zonas urbanas como el Area Metropolitana de Barcelona.

Este "boom" inmobiliario conlleva una cada vez mayor distancia entre los precios de

venta y alquiler del mercado y la capacidad de los ciudadanos con menos recursos económicos para acceder a una vivienda.

Situación que se agrava por la especificidad de la política de vivienda en España basada, en gran medida, en el estímulo de la promoción de viviendas protegidas en régimen de compraventa, de precio asequible, por parte de los promotores privados y públicos, y en una muy limitada promoción de viviendas de alquiler social.

Inciendo en la gravedad de la situación, en las fases expansivas del mercado inmobiliario los promotores privados tienden a optimizar beneficios y dejan de producir vivien-

das protegidas. Es por este motivo que actualmente sólo se construyen las viviendas protegidas que promueven los promotores sin ánimo de lucro del sector público y social, que cuentan con disponibilidades de suelo y financiación muy limitadas.

En el cuadro adjunto, puede observarse que la actividad de dichos promotores en el Area Metropolitana de Barcelona se sitúa en una media anual de 3.000 viviendas año, cifra que, como se apuntaba, se corresponde con el total de viviendas protegidas construidas en dicho ámbito, y que, en teoría, deberían cubrir las necesidades de crecimiento y renovación de una población de 3 millones de habitantes y un parque de 1,3 millones de viviendas.

PROMOTORES DE VIVIENDAS DE LOS SECTORES PÚBLICO Y SOCIAL QUE OPERAN EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BARCELONA

Promotor	Nombre	Website	Forma jurídica	Actividad anual Viviendas	Años de referencia
Sector Público:					
Gobierno Autonómico	INCASOL Institut Català del Sòl	www.gencat.net/incasol	Institución Pública de la Generalitat de Catalunya	724	estimación 2003/2004
Mancomunidad Metropolitana	IMPSOL Institut Metropolità de Promoció de Sòl	www.amb.es/impsol/index2.html	Mancomunidad Municipios Area Metropolitana de Barcelona (1)	690	estimación 2003/2004
Administración Comarcal	REGESA Societat Urbanística de Rehabilitació i Gestió, S.A.	www.regesa.es	Empresa Pública de la Comarca del Barcelonès (2)	342	media 2002/2003
Administración Local	PMHB Patronat Municipal de l'Habitatge de Barcelona	www.pmhb.org	Institución del Ayuntamiento de Barcelona	686	media 2001/2003
	Empresas municipales promotoras de vivienda de los Ayuntamientos de Badalona, Cornellà de Llobregat, Gavà, Sant Boi de Llobregat, Sant Joan Despi, Sant Just Desverm, Santa Coloma de Gramenet, Sant Cugat del Vallès y Viladecans		Sociedades Anónimas	217	media 1993/2003
Total Sector Público				2.699	
Sector Social:					
Sindicatos	CONC Comissions Obreres de Catalunya Habitatge Social, S.A.	www.conc.es	Sociedad Anónima gestora de cooperativas de viviendas	202	media 1994/2002
	UGT Unió General de Treballadors Qualitat Habitatge Social, S.A.	www.ugt.es www.qualitat-hs.com	Sociedad Anónima gestora de cooperativas de viviendas	98	media 1996/2000
Fundaciones	FIBS Fundació Família i Benestar Social		Fundación privada	40	media 2000/2003
Total Sector Social				340	
TOTAL PROMOTORES				2.999	

(1): Mancomunidad de 31 municipios

(2): Municipios de la Comarca del Barcelonès: Badalona, Barcelona, l'Hospitalet de Llobregat, Sant Adrià del Besòs y Santa Coloma de Gramenet.

Fuente: Elaboración propia.

En relación con el volumen total de viviendas que entran en el mercado anualmente, unas 19.000, las 3.000 viviendas protegidas representan el 15%, distribuyéndose entre unas 1.300 destinadas a los afectados urbanísticos por la remodelación de barrios y las restantes 1.700 viviendas a nuevos hogares, especialmente de gente joven. La mayor parte de éstas viviendas son en régimen de acceso a la propiedad y tan solo un pequeño porcentaje del 10%, unas 300 viviendas/año, son de alquiler.

En este orden de magnitudes, la oferta de vivienda social en el Area Metropolitana de Barcelona se manifiesta insuficiente para dar respuesta a las necesidades de las personas que no pueden acceder al mercado, especialmente las sin hogar o mal alojadas, los jóvenes, las familias monoparentales, etc. Lo mismo podría afirmarse respecto la situación de la mayoría de zonas urbanas españolas y europeas, recuérdese los 3-5 millones de personas sin-techo y 30-35 millones de

mal alojados denunciados en la Carta Europea del Habitat Social.

Barcelona, diciembre del 2003
Emili Garcia i Miquel, economista
 Mancomunitat de Municipis de l'Àrea Metropolitana de Barcelona
 garciae@amb.es

1 Europa de los Quince: cifras clave. Edición 2000. Comisión Europea.
 2 Datos elaborados a partir de las estadísticas de "Housing Statistics in the European Union 2002" y Eurostat.
 3 Elementos de un proyecto estratégico para el CECODHAS, Documentos de consulta, febrero 2002.

BREVE DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN HABITACIONAL DEL CONURBANO

El Área Metropolitana de Buenos Aires, ha absorbido históricamente el excedente ocupacional del resto del país y aún el de parte de las naciones limítrofes. Numerosas familias, dejando su lugar de origen para escapar a las crisis regionales y al no tener acceso al mercado formal de tierra y vivienda, pasan a engrosar nuestros asentamientos. A esto hay que sumarle la creciente pauperización de los sectores medios, que agudiza aun más la crisis habitacional del la Provincia de Buenos Aires.

La problemática del hábitat popular es una de las manifestaciones más importantes de desigualdad y de exclusión social. Los sectores de más escasos recursos no han podido implementar otra estrategia que la ocupación de predios libres, marginales o indeseados del proceso de desarrollo urbano.

El crecimiento del Area Metropolitana de Buenos Aires, se llevó a cabo en el marco de escasas y dispersas reglamentaciones de orden municipal y provincial. La expansión y localización no planificada definen formas de apropiación del suelo sumamente desordenada, con bajos niveles de calidad y seriamente comprometidas por la utilización de espacios no aptos para el asentamiento humano o por la implantación contigua de actividades incompatibles.

A partir de mediados de los años 70 con la promulgación de la Ley 8912, se restringió la subdivisión de la tierra sin infraestructura. A raíz de esto y debido al desarrollo descontrolado de actividades inmobiliarias especulativas que se apoyan en el general desconocimiento sobre los aspectos jurídicos de las relaciones de propiedad, numerosas familias comienzan a adquirir terrenos que surgen de loteos irregulares, siendo víctimas de grandes estafas, loteos ilegales, venta de derechos, acciones posesorias, etc.

Así, la irregularidad dominial pasa a ser uno de los problemas más importantes de la región, pues genera en las familias un grado de inestabilidad tal, que impide estrategias de inversión en el mejoramiento sus viviendas y en su hábitat.

El régimen de desregulación de los últimos años, la privatización de varios componentes del desarrollo urbano y las políticas de apoyos que privilegian a la producción privada en detrimento de la producción social, tiene impactos negativos importantes que generan el encarecimiento de la tierra, de la vivienda y los servicios. Las últimas reservas de tierra del Conurbano están siendo objeto de importantes negocios inmobiliarios, en especial el de los llamados "barrios cerrados", manifestación urbanística que deja al descubierto el contraste social en la apropiación del suelo.

Las estrategia tradicional de ocupación espacial que los sectores medios bajos cimentaron en el Gran Buenos Aires, basado en el loteo popular de bajo precio, con bajos niveles de provisión de infraestructura y la autoconstrucción de sus viviendas se ha detenido.

Según datos de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación a 1995, 1.125.000 hogares de la Provincia de Buenos Aires (más del 30%), padecían una situación habitacional deficitaria. De este déficit, el 72% corresponde al Gran Buenos Aires. El documento final del Proyecto PNUB ARG. 92/012 "Programa Nacional de Tierras" para el Plan Arraigo, afirma que el 70 % de los asentamientos irregulares del País se localizan en el Área Metropolitana de Buenos Aires.

NECESIDAD DE UNA POLÍTICA DE TIERRA Y VIVIENDA PARA EL AMBA

Ninguna política social que tenga como objetivos combatir integralmente la pobreza, la marginalidad y la desigualdad puede dejar de lado la problemática del déficit habitacional. Más aun, las políticas de mejoramiento del hábitat popular son condicionantes del éxito de las demás políticas sociales, en el marco de los principios del desarrollo urbano sustentable. Este concepto, que implica el logro simultaneo de objetivos de desarrollo económico y desarrollo social, a partir de un uso apropiado de los recursos naturales y la búsqueda de condiciones justas y equitativas en el control y acceso sobre los recursos esenciales para alcanzar una calidad de vida adecuada, no ha sido suficientemente abordado por los gestores de la planificación y el desarrollo urbano.

El uso de indicadores para la medición de la satisfacción de las necesidades

básicas, constituye el mecanismo más utilizado para la evaluación de las condiciones de equidad y bienestar de la sociedad. Sobre cinco indicadores de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), tres están vinculadas a la evaluación de las condiciones del hábitat: precariedad de la vivienda, hacinamiento y condiciones de saneamiento (presencia de retrete y provisión de agua).

Sin embargo, estas necesidades no han sido jerarquizadas adecuadamente. El Conurbano Bonaerense no posee políticas mejoramiento del hábitat que den respuesta en la escala y en la variedad necesarias.

Las desigualdades sociales se reflejan en el territorio, mediante desequilibrios que vulneran el principio de igualdad de oportunidades y comprometen el crecimiento equilibrado y ambientalmente sustentable de la sociedad. Estas desigualdades, están manifestadas en la diferencia cualitativa en los niveles de vida y en el acceso a los servicios básicos, dado que innumerables familias viven en condiciones de riesgo ambiental.

Es necesario dar respuesta a las familias que no pueden auto satisfacer su necesidad de vivir en condiciones seguras, salubres y estables, por lo cual es prioritario intensificar esfuerzos para erradicar la pobreza y la discriminación, para promover los derechos humanos y la satisfacción de necesidades esenciales. Mujeres, niños y hombres en condiciones de pobreza absoluta, requieren del Estado igualdad de oportunidades respecto a las formas de acceso a una solución habitacional adecuada.

Una política de mejoramiento del hábitat y del acceso a la tierra y vivienda, debe considerar que la demanda de soluciones está segmentada por tipo de déficit y que también lo está por las condiciones socioeconómicas de las familias. Por lo cual, el diseño de las acciones debe partir de reconocer y atender las particularidades implícitas en dicha segmentación. El análisis de la demanda indica que una parte importante de la misma no está en condiciones de pagar totalmente su vivienda, no importa la duración del financiamiento. Por ello las políticas de mejoramiento del hábitat para el Conurbano deben contemplar la posibilidad de subsidiar parcial o totalmente, según sea el caso, las soluciones habitacionales.

Cabe rescatar como positivo la aplicación de la Ley 24374, dirigida a otorgar títulos provisorios, a todos aquellos que hayan demostrado ser poseedores con causa lícita y en forma pacífica y continua de una vivienda. Sin embargo resta cubrir eficientemente aspectos tales como la difusión, promoción, orientación, realización de verificaciones e implementación de mecanismos de participación.

MODELO DE GESTIÓN

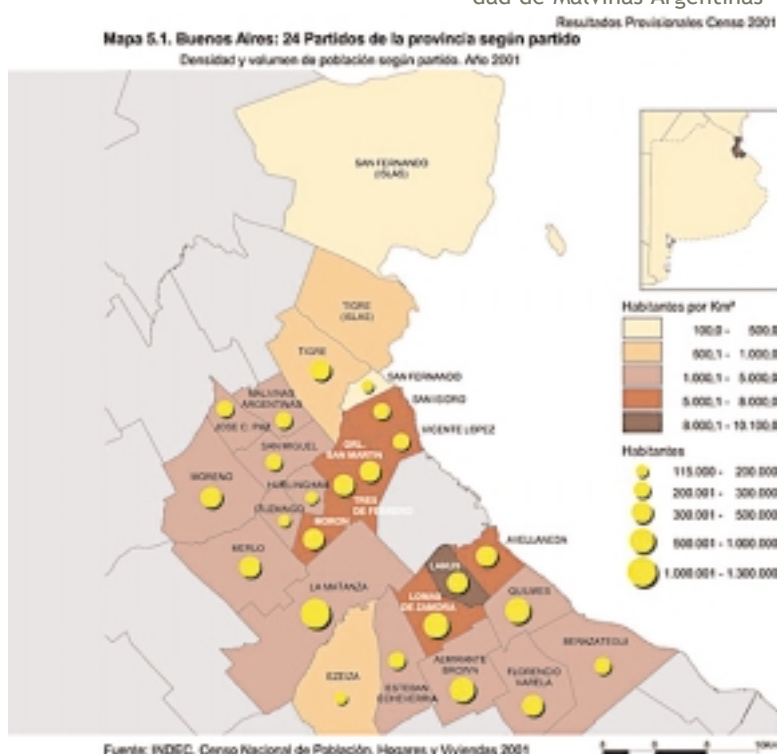
En el contexto de las nuevas relaciones entre la sociedad y el estado, enmarcadas en una creciente desregulación, cabe afirmar que el mercado por sí solo no es capaz de asegurar el acceso de las familias a un hábitat adecuado, siendo necesario el diseño de políticas reparadoras de la situación de déficit habitacional. En el nuevo rol del estado, le corresponde a los Municipios ser el protagonista principal, por ser la jurisdicción de Gobierno más cercana a la gente.

Si bien la creación del Sistema Federal de Viviendas, que ha descentralizado los fondos nacionales a las provincias, fue un paso importante, no resulta suficiente. Es necesario profundizar la descentralización, creando un régimen de asignación de los recursos que garantice un claro método de distribución de estos fondos a los municipios, los cuales además deberán definir sus propias políticas de hábitat.

Sin embargo, afirmar que el estado debe propender a que todos los ciudadanos tengan la posibilidad de acceso a un hábitat mejor, no significa que el mismo construya viviendas. Lograr este objetivo exige, en cambio, llevar adelante una política que articule los diferentes requerimientos de la comunidad, con las herramientas necesarias para la satisfacción de su demanda: recursos, asesoramiento, capacitación, transferencia de tecnología, etc.

La planificación urbanística debe asegurar un equilibrio apropiado de las diferentes demandas de suelo, de modo que este se utilice según el interés común. La formación de reservas de tierras es absolutamente necesario para esto, teniendo en cuenta que se trata de un recurso limitado, no renovable y que debe ser utilizado socialmente, sustrayéndolo en lo posible de la especulación.

Extraído de www.forourbano.gov.ar, website administrado por la Municipalidad de Malvinas Argentinas



Publicaciones

“En breve” Análisis económico de proyectos de mejoramiento urbano

La población urbana de América Latina aumentó vertiginosamente en los últimos cuarenta años, del 50% en 1960 al 75% en 2000 (108 y 389 millones, respectivamente), lo que la convierte en la región más urbanizada del mundo. Los municipios de la región están luchando por responder a su crecimiento en un ambiente económico difícil, por tal motivo, la provisión de servicios básicos de manera sostenible constituye un inmenso desafío.

El Banco Mundial está trabajando de cerca con gobiernos nacionales, regionales y municipales en el desarrollo y financiamiento de proyectos de mejoramiento urbano. Este documento com-

parte algunas experiencias con diferentes técnicas usadas por el Banco para estimar beneficios y costos económicos en proyectos de mejoramiento urbano¹. Estos proyectos generalmente combinan inversión en infraestructura y actividades para fortalecer generar capacidad y organizar a la comunidad y diferentes niveles de gobierno con el fin de asegurar el uso adecuado de los servicios y su sostenibilidad.

Ficha

Publicación periódica En Breve del Banco Mundial versión española Disponible en formato electrónico en el web www.worldbank.org



SANS-ABRI en Europe / HOMELESS in Europe

(SANS-ABRI en Europe / HOMELESS in Europe)

Es el título de la publicación periódica de la Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri, una organización no gubernamental que trabaja para despertar la sensibilidad ciudadana sobre el problema de las personas sin vivienda, ya sea a nivel europeo, ya sea a nivel nacional. Organiza conferencias y seminarios, promueve estudios y presiona a los responsables políticos para que se comprometan a llevar a cabo políticas eficaces para solucionar este problema.

La publicación lleva editados ya 17 números, a razón de 3 anuales en primavera, otoño e invierno. Desde la primavera de 2002 se edita únicamente en versión electrónica, en formato PDF.

Cada número aborda un tema monográfico: el último publicado, correspondiente a otoño 2003, trata de "El derecho a la vivienda como piedra angular de la estrategia de cohesión social del Consejo de Europa". Contiene artículos de personas que ejercen responsabilidades o que son expertos en este campo, los cuales versan sobre temas generales, jurídicos, políticos, sociales, así como relativos a países o ciudades concretas. Todos los escritos destacan por la amplia documentación y profundización sobre el tema.

Ficha

Publicación de la Fédération Européenne d'Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri (FEANTSA). 3 números al año. Versión francesa e inglesa. Disponible únicamente en formato electrónico en el web www.feantsa.org



CECODHAS Info

(CECODHAS Info)

Es una publicación periódica del Comité Europeo de Coordinación del Hábitat Social, una organización sin ánimo de lucro, que reúne la mayoría de organismos promotores de viviendas sociales de los países de la Unión Europea y de algunos países extracomunitarios.

Tiene una periodicidad bimensual/trimestral y comprende informaciones relacionadas con las actividades de dicha asociación, así como informaciones sobre el desarrollo de políticas europeas relacionadas con el sector de la vivienda. En una línea de marcado carácter informativo, permite conocer de primera mano la situación, la normativa, las actuaciones en marcha y los

planes de futuro de la vivienda social en Europa. Trata también de asuntos que, sin pertenecer estrictamente a este dominio, tienen una clara relación con él. Como ejemplos extraídos del último número, podemos citar la lucha contra la pobreza y la exclusión social, y la incidencia de la liberación del mercado energético. También sirve de portavoz de proyectos pilotos nacionales o locales que pueden ser referencia para otros lugares de Europa.

Ficha

Publicación del Comité europeo de coordinación de l'habitat social (CECODHAS). 4-5 números al año. Versión alemana, francesa e inglesa. Disponible también en formato electrónico en el web www.cecodhas.org



Encuentros o eventos

23-24 de marzo 2004

Buenos Aires, Malvinas Argentinas
2ª Reunión del Proyecto " Organización de áreas metropolitanas e instrumentos de intervención
urbal@amb.es

**Mancomunitat de Municipis de l'Àrea
 Metropolitana de Barcelona**
 c/ 62 nº 16-18 08040 Barcelona España
urbal@amb.es www.ambextern.net