

EL CAMBIO DE PARADIGMA EN LA DEFINICIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN ARGENTINA

Ricardo Turano

Edelmiro Speranza

Universidad de Flores, Argentina

ricardoturano@gmail.com

Resumen

El presente trabajo evalúa y compara los criterios de las políticas habitacionales que se produjeron en la Argentina durante los ciclos de gobierno entre 2003 a 2015 y desde 2015 a la actualidad. Se expone el impacto de dichas decisiones en el territorio y las condiciones socio-habitacionales de la población a la que estuvieron dirigidas las políticas públicas de vivienda.

Se presenta el análisis de cómo a partir de cambios de gestión en el gobierno se producen procesos disruptivos en las políticas de vivienda que dificultan el desarrollo de soluciones habitacionales.

Asimismo se plantea un estudio comparativo entre estas dos etapas, en referencia a qué modelo de ciudad responden cada una de las políticas en materia de vivienda social y cómo se manifiesta el rol del Estado (Constructor vs. Facilitador) en la instrumentación de problemas socio-territoriales.

El cambio de gobierno en 2015 produjo un cambio de paradigma en el desarrollo de las políticas de vivienda que se desarrollaron en la Argentina en los últimos 12 años. Mientras que, durante el período 2003/2015 las iniciativas para paliar el déficit estuvieron concentradas en diferentes programas de vivienda, a partir del 2016 la Secretaría de Vivienda y Hábitat definió dos alternativas para la presentación de proyectos: La generación de un único Plan Nacional de Viviendas con diferentes líneas de acción, y la incorporación de las Asociaciones público-privadas.

En esta nueva dirección de generación de políticas habitacionales se fueron encontrando pautas que de alguna manera responden a la Nueva Agenda Urbana que surgió dentro del Marco de ONU-Habitat III

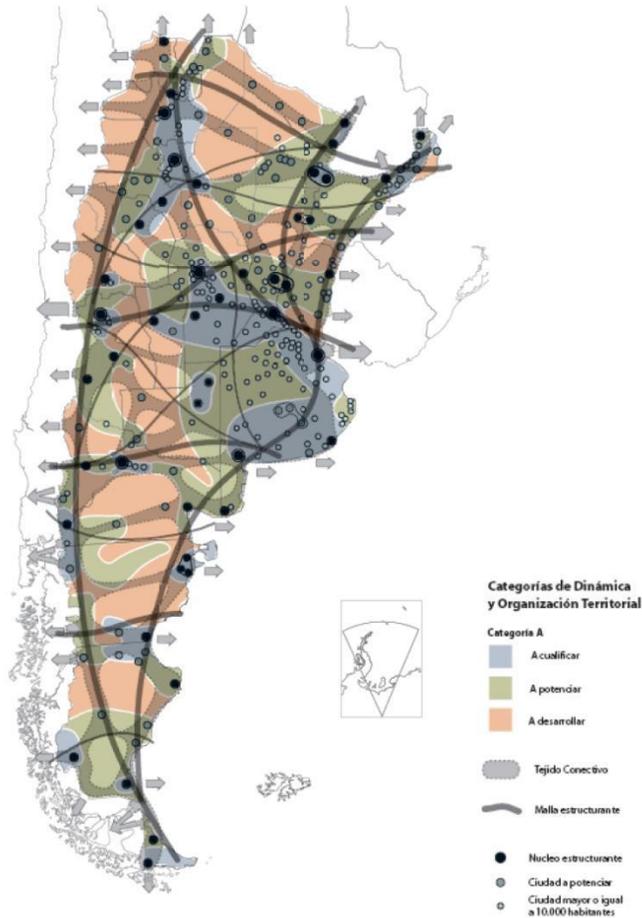
Palabras clave: Políticas habitacionales y urbanas -Déficit de vivienda – Territorio

INTRODUCCIÓN. CONCEPTOS REFERIDOS A LA POLÍTICA DE VIVIENDA

La Argentina posee uno de los niveles de urbanización más altos de la región llegando casi al 90%. Si bien esta cifra es muy alta, resulta dispar entre las regiones que componen la geografía del país. (El sector Nordeste no alcanza al 76%). Asimismo, la concentración de la población es notoriamente desigual. El área de la región Central concentra casi el 50% de los habitantes.

El último período inter censal arrojó que las ciudades que más crecen son las denominadas intermedias (50 mil a 100 mil habitantes).

El Plan Estratégico Territorial (PET), puesto en marcha en 2004, y llevado a cabo por la Secretaría de Planificación, elaboró un plan de desarrollo de Modelo Territorial al considerar que “el desarrollo territorial es el proceso mediante el cual se acrecientan las capacidades de un determinado territorio en pos de hacerlo disponible para un uso social”



1. Modelo territorial deseado según el primer avance del Plan Estratégico territorial
Fuente: Ministerio de Planificación Territorial

La vivienda en la Argentina tiene, por medio del Artículo 14 Bis de la Constitución Nacional rango de derecho. Aunque tiene la misma larga historia de lucha y reconocimiento jurídico que el derecho a la educación y a la salud, no ha alcanzado en la Argentina la misma profundidad de desarrollo, respeto y cumplimiento, al decir de Baldiviezo.

El Estado debe llevar a cabo políticas que tengan como objetivo asegurar el acceso a la tierra, al financiamiento, materiales, servicios e infraestructura. La vivienda *per se* no es suficiente para producir los cambios de un grupo social (Gazzoli, 2006)

Hasta hoy los gobiernos no han sabido encontrar la solución para la integración social y para poder acceder al **Derecho a la ciudad**, toda vez que se apunta a la resolución del objeto arquitectónico “vivienda”, sin poner como prioridad el interés social por el habitante de esa vivienda. Se trata de un problema complejo donde el otorgamiento de un techo no es condición suficiente para resolver el hábitat residencial.

En ese sentido la **Nueva Agenda Urbana** el concepto de Derecho a la Ciudad resultó en el documento final apenas esbozado en el Objetivo 11:

“Compartimos el ideal de una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presente como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos. Hacemos notar los esfuerzos de algunos gobiernos nacionales y locales para consagrar este ideal, conocido como “el derecho a la ciudad”, en sus leyes, declaraciones políticas y cartas.”

El Derecho a ciudad involucra la demanda por acceso a espacios públicos, suelo urbano, vivienda, servicios y equipamientos de calidad, entre otros. En parte, y debido al fortalecimiento de movimientos sociales en la búsqueda de políticas de inclusión urbana, el derecho a la ciudad también se ha materializado en una mayor participación ciudadana en nuestro país la emergencia de normativa urbana, como la Ley de Acceso Justo Al Hábitat (Ley 14.449) de la provincia de Bs. As., que en su Artículo 11 Define el Derecho a la ciudad y a la Vivienda. Esto generó un avance al concebir a la ciudad como bien común, reconociendo la función social de la propiedad e introduciendo instrumentos de inclusión urbana, y que constituye un aporte hacia la discusión global sobre “derecho a la ciudad” y sobre su rol en crear ciudades más equitativas.

Los antecedentes de los procesos de discusión de este tema expresados en varias cartas de derechos humanos como la Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en el 2000, la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad de Porto Alegre en el 2001, la Carta de Derechos y Responsabilidades de Montreal en el 2006, la carta de la Ciudad de México del 2010, y la Carta de de Derechos Humanos de Gwangju en Corea del Sur, del 2012 resultan fundamentales para que varios gobiernos introdujeran el tema en sus legislaciones locales.

Volviendo al tema de la Vivienda...

El acceso a la definición de vivienda supone un valor mayor que la obtención de un producto. Oscar Yujnovsky la define como una configuración de servicios habitacionales que deben dar satisfacción a necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad y accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupos sociales y se definen en el devenir histórico.

En tanto Bordieu nos dice que: La casa en tanto que es morada estable de un hogar permanente, es un bien social y, por lo tanto, una inversión social, ligada a la satisfacción de necesidades básicas que ocupa un papel decisivo en la calidad de vida de las personas.

El uso de suelo periférico para proyectos de vivienda social, bajas densidades de ocupación, carencia de servicios, falta de equipamiento e infraestructura, ubicación inadecuada respecto a los centros de empleo provocada por los cambios operados en los perfiles productivos de los centros urbanos, y en su localización, contribuyen a la generación de un déficit de ciudadanía. De ello se deduce la imperiosa necesidad de mejorar el acceso al suelo como medio para atenuar los factores que estimulan la degradación social y la inequidad.

Es por ello que se debe promover proyectos de vivienda social que hagan ciudad, se integren en el tejido de la ciudad y que no sean sólo viviendas en función de los intereses y necesidades de las mayorías sociales, a la vez que contribuyan a la generación de nuevas centralidades y a la mejora de los entornos urbanos. En términos de Bernardo Secchi se debe “intentar atenuar la injusticia espacial”, como un *plus* de los que se entiende como injusticia y marginación social, cultural y económica.

La Nueva Agenda Urbana dentro los principios y compromisos dentro del punto b) del objetivo 14, establece, [...facilitar el acceso equitativo para todos a la infraestructura física y social y los servicios básicos, así como una vivienda adecuada y asequible.

La pregunta que surge de esta definición es: ¿Para quién se sugiere una vivienda asequible?

1. LA ACCIÓN PÚBLICA DEL PLAN FEDERAL DE VIVIENDA (2003-2015)

Tras la crisis que atravesó la Argentina en los primeros años del nuevo milenio, el gobierno que asumió la presidencia en aquel momento -año 2003- impulsó el desarrollo de nuevas políticas de vivienda e infraestructura urbana y regional. Los ejes que las definieron, fueron la dinamización de la construcción y la generación de empleo. Numerosos programas surgieron dentro del Plan Federal de Viviendas con recursos del tesoro y que fueron transferidos a los gobiernos provinciales en forma de subsidios no reintegrables, lo que representó un giro de recentralización en materia habitacional.

Este plan, de carácter nacional, incluyó una serie de programas con diferentes líneas de acción: Construcción de viviendas nuevas (Programa Techo Digno), Intervención integral en asentamientos informales (Villas y asentamientos, Programa de Mejoramiento de Barrios -PROMEBA-), Mejoramientos habitacionales en el parque de viviendas construido (Programa Mejor Vivir), la Provisión de vivienda por medio de sistema de Cooperativas y la provisión de infraestructura por medio de varios programas. (Provisión de Agua Potable -PROPASA-, y Desarrollo Social en áreas fronterizas -PROSOFA-, entre otros).

Los Institutos Provinciales de Vivienda (IPV) fueron los encargados de la elaboración de los proyectos, las licitaciones, el seguimiento de las obras, la selección de los postulantes, las adjudicaciones de las viviendas y el recupero del capital invertido.

Una de las decisiones más importantes fue la recentralización nacional para superar la emergencia, luego del escenario del período post-crisis (2001/2002), para la reconstrucción de la gobernabilidad democrática con su confianza en la acción del Estado y la dirigencia política. (Rodulfo, 2006)

El gran cambio que se produjo en materia habitacional durante el período 2003-2015 fue el de poner en la agenda pública el tema de la Vivienda. Dicha decisión se reflejó en la inversión destinada a este tema, del 6% ó 7% del PBI que oscilaba hasta ese momento, pasó a un incremento presupuestario del 14%¹. (Prioridad vinculada con la necesidad de reactivar la economía mediante la inversión en obra pública por su efecto dinamizador). La reorganización institucional, basada en el liderazgo del Estado en materia de desarrollo económico e integración social, caracterizó este período.

Como aspectos positivos de la Política Federal de Vivienda se destaca la participación de organizaciones sociales con modalidades de cooperativas de trabajo, sistemas de ayuda mutua, y de auto-construcción asistida bajo equipos técnicos.

El alcance del período de referencia llegó a constituir más del 25% del stock de producción de viviendas, lo que significó un alcance récord de producción por parte del Estado.

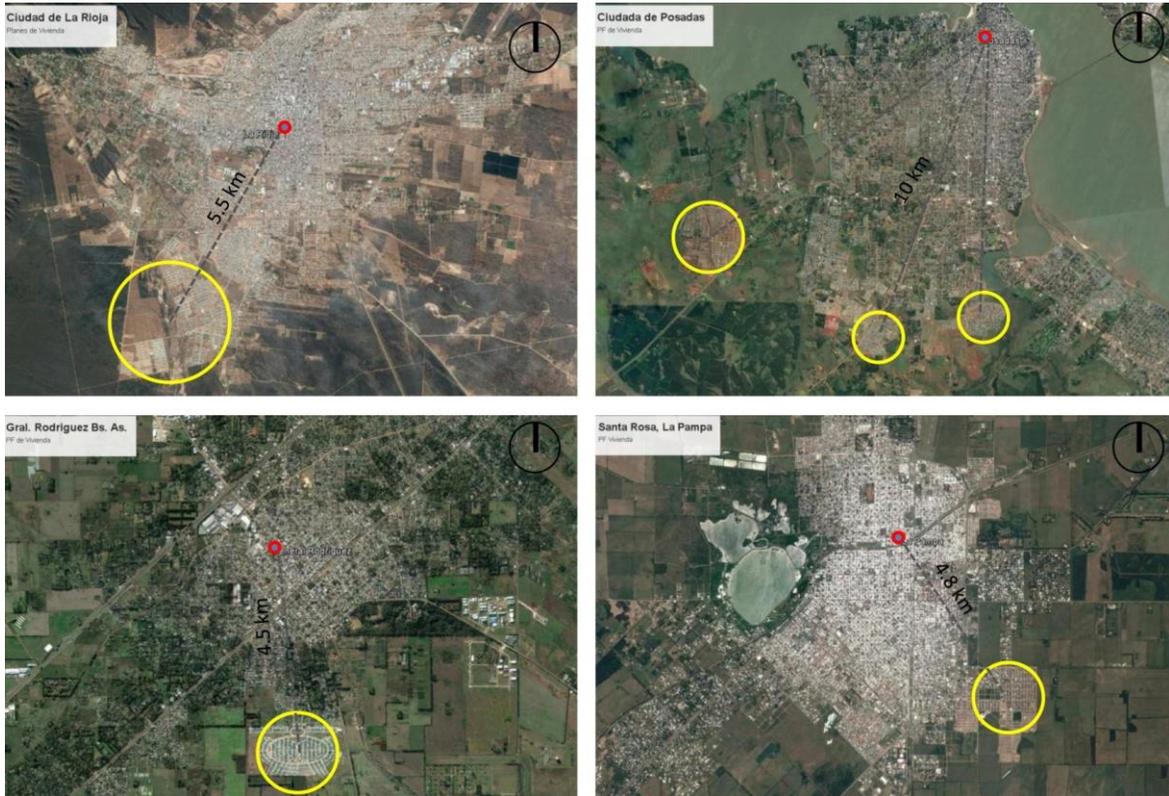
Hasta diciembre de 2012, según datos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación, se llevaron adelante 900.700 soluciones habitacionales que beneficiaron a más de 4 millones de habitantes. Se entiende por soluciones habitacionales a las respuestas dadas a las distintas necesidades relacionadas con la vivienda: construcción de unidades nuevas, espacios colectivos, ampliaciones o mejoramiento de las viviendas existentes.

Si bien los esfuerzos fueron mayores, la política de hábitat no llegó a orientarse a resolver de forma progresiva las condiciones deficitarias de habitabilidad, lo que hubiera implicado superar el mero horizonte de la reactivación productiva o económica. Es así que en muchos casos la “política de vivienda” quedó restringida, en una política de “construcción de casas”. (Lentini, 2015)

Algunas de las problemáticas urbanas de los proyectos de vivienda estuvieron ligadas a localizaciones periféricas, pobreza del espacio público, déficits de equipamiento, dificultades de movilidad y una arquitectura de baja calidad caracterizada por la homogeneización de sus diseños. En cuanto a la tipología de vivienda implementada, exceptuando las grandes ciudades, fue de vivienda unifamiliar, es decir, el planteo de relación un lote-una casa, lo que se generó una amplia expansión y fragmentación del tejido urbano.

¹ Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)

La falta de suelo apto accesible para urbanizaciones residenciales, fue siempre el principal escollo para generar conjuntos dentro de la trama urbana, todo esto, sumado a la carencia de nexos de infraestructura, servicios y equipamientos sociales básicos. Otro inconveniente se vincula por cercanías de ríos y lagunas debido a su latente crecida, áreas con pasivos ambientales o locaciones segregadas. Esta situación ha conllevado a la necesidad de trabajar sobre el concepto de Derecho a la Ciudad, y definir el acceso a la vivienda con una orientación integral social y urbanística que supere el patrón de lo económico.



2. Localizaciones de algunos Planes Federales de Vivienda. Los casos ejemplifican la falta de entorno construido por su ubicación periférica.

El Estado, encargado de llevar infraestructura a las localizaciones de sus conjuntos contribuyó, en muchos casos, a los privados. No aplicó herramientas de captación de plusvalías urbanas, lo que hubiera contribuido a las inversiones públicas por haber mejorado en muchos casos el valor del suelo de los propietarios de terrenos del entorno.

Algunas ciudades en Argentina comenzaron a desarrollar ese potencial por medio de generación de normativas para aplicar el principio de plusvalías. En muchos casos contribuyeron como un principio operativo del ordenamiento territorial.

La provincia de Buenos Aires, sancionó en 2012, la Ley de Acceso Justo al Hábitat que contiene directrices para la recuperación y redistribución social de la valoración inmobiliaria. Resultará fundamental realizar tareas de monitoreo para poder, a futuro, verificar su alcance en la práctica.



3. Estratificación de la vivienda social.

El caso corresponde al Barrio del Bicentenario en la localidad bonaerense de Marcos Paz. Por resolución de ACUMAR (Autoridad Cuenca Matanza Riachuelo) se brindaron soluciones habitacionales a familias asentadas en la vera del Río Matanza "camino de sirga", que se encontraban bajo condiciones de hacinamiento y precariedad.

Con una política de relocalización basada en una sentencia judicial y no en una política integral de urbanización de la cuenca.

1.1 EL PRO.CRE.AR BICENTENARIO

Una vez marcada la tendencia de salida de la crisis y con un PBI en crecimiento, hacia mediados del 2011 se produce una nueva iniciativa del gobierno en materia habitacional. La creación del Programa de Crédito Argentina Bicentenario (PROCREAR), que proyectó la entrega de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas. El programa recuperó el rol del Banco Hipotecario como ente financiador del sistema. Los fondos provenientes del sistema previsional de la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES) fueron los encargados para la aplicación de los recursos y el Ministerio de Economía el "ideólogo" de la gestión. La adjudicación de los créditos se realizó por medio de los sorteos de la lotería Nacional.

El programa se encargó de la entrega de créditos "blandos" destinado a las clases medias, con plazos entre 20 y 30 años para la construcción de nuevas viviendas o para adquirir aquellas que fueran construidas por medio del programa. Esta iniciativa produjo el retorno por parte del Estado a apoyar el acceso a la vivienda a los sectores medios.

La línea de acción del PROCREAR continuó el eje de impulsar la construcción de viviendas como fomento del empleo y la producción. (Raúl Wagner, 2012).

1.2 CARACTERÍSTICAS MÁS SALIENTES DEL PERÍODO CONSIDERADO

Entre los factores positivos podemos mencionar:

- a) La recentralización de la política habitacional con programas nacionales
- b) El desarrollo de conjuntos habitacionales por parte del Estado (en su mayoría de casas individuales)
- c) Fortalecimientos en la asociación de los sectores de la industria y los gremios de la construcción
- d) La recuperación del financiamiento hipotecario con recursos propios
- e) Desestimación de las regulaciones de los mercados
- f) La generación de empleo y reactivación económica
- g) La reducción del déficit cualitativo en el período intercensal 2001-2010

Algunos de los conflictos de la acción del período fueron:

a) Dependencia presupuestaria del tesoro nacional, al no tener un fondo específico sujeto a la coyuntura económica del país. (baja cuota de recupero, p. ej. en los planes del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) el recupero de inversión no supero el 40%, además de carencia de titulación dominial de la propiedad)

b) Inconvenientes en la localización de proyectos de vivienda por falta de política urbana.
Falta de suelo apto accesible

c) Falta de articulación con políticas municipales

d) Concentración de la producción en grandes empresas

e) Ausencia de mecanismos de captación de plusvalías urbanas

2. EL CAMBIO DE GESTIÓN Y LOS NUEVOS PROCESOS (2015 – actualidad)

Con el cambio de gobierno, a partir de 2016, se esboza una redefinición del modelo de gestión. El rol del Estado en la política de vivienda como constructor que había caracterizado al período anterior, se reorientó a uno de facilitador y promotor, viabilizando la atención de hogares con capacidad de pago desde el mercado principalmente con crédito hipotecario.

Esto supone una vuelta al ideario neoliberal, dejando de lado al Estado como productor directo de vivienda y permitiendo las realizaciones privadas a través del mercado.

Se llevó a cabo además, la modificación de la Ley de Ministerios que replanteó la relación ministerial de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano. Mientras en el período precedente se encontraba bajo la órbita del Ministerio de Planificación, Inversión pública y Servicios se traslada al Ministerio del Interior, el programa PROCREAR que dependía del Ministerio de Economía anteriormente también se movió para pasar a la Secretaría de Vivienda y Hábitat concentrando así la política referida a la vivienda social todo en una misma Secretaría.

En lo referido concretamente a la gestión los programas de vivienda que hasta el momento se encontraban segmentados pasaron a concentrarse en un único plan, denominado Plan Nacional de Vivienda (PNV). Los nuevos ejes de acción fueron definidos por:

a) Construcción de Viviendas nuevas urbanas o rurales

b) Mejoramientos habitacionales,

c) Unidades habitacionales para la emergencia,

d) Rehabilitación de Conjuntos Habitacionales,

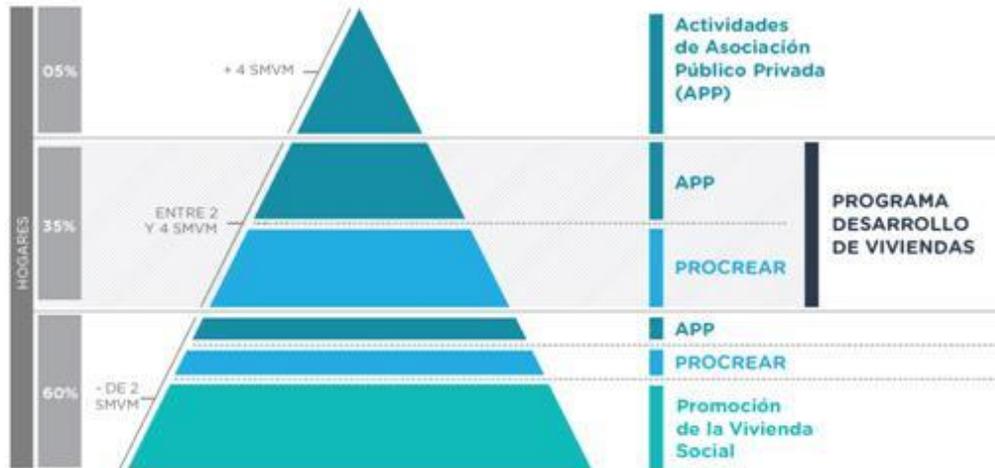
e) Regularización dominial y titulación,

f) Generación de lotes con servicios

g) Promoción de la planificación urbana.

Cabe señalar al respecto que este plan ha sido implementado por resolución y no por un marco normativo que lo instrumente lo que plantea un riesgo de discontinuidad ante cambios de gestión como se hará mención en este tema de “generación de ciclos disruptivos” , lo cual está en estrecha relación con la noción de “plan” que implica la organizaciones de acciones en el tiempo y que en el caso de problemas urbano-habitacionales exceden los cuatro años de una posible gestión . Como expresa en los documentos de trabajo del CIPPEC esto claramente representa un punto críticos en términos de la sostenibilidad de la política propuesta.

La nueva política habitacional implementó un menú de opciones con el fin de facilitar el acceso y/o el mejoramiento a la vivienda para diferentes grupos de hogares. Atención directa a los hogares que no poseen capacidad de ahorro ni sujetos de crédito (a este sector apunta el nuevo PNV), hogares cuyos ingresos se encuentran entre dos y cuatro salarios mínimos, vitales y móviles (SMVyM) y a través del despegue del mercado de crédito para hogares con ingresos medios. (Valor del SMVyM expresado en dólares)



4. Fuente: Secretaría de vivienda del Ministerio del Interior, Obras públicas y vivienda

2.1 LA REFORMULACIÓN DEL PRO.CRE.AR

El programa se readapta para ser del tipo ABC -Ahorro, Subsidio y Crédito-. Es por ello que concentra la atención de la demanda de vivienda de los hogares con ingresos equivalentes de 2 a 4 SMVM, el segmento intermedio en la pirámide del gráfico más arriba. Los hogares con ingresos inferiores a 2 SMVM se destinan a programas de atención directa, con un menú de opciones focalizado en la urbanización y el mejoramiento de los barrios, y microcréditos para mejoramiento del hogar y su infraestructura, apuntando a revertir el déficit cualitativo que los afecta, y la entrega directa de vivienda para los sectores con menores recursos.

Se pretende que el Estado, en su rol de facilitador del mercado de vivienda, estimule la participación del sector privado, generando una mayor oferta residencial en propiedad y un alquiler que redunde en menores precios, con el fin de dinamizar el proceso natural de “filtrado” en el mercado, mejorando la oferta de viviendas a las que acceden los hogares de menores ingresos cuando los de mayores ingresos adquieren nuevas viviendas en el mercado.

Otro de los cambios referidos al tema del uso de suelo es el agilizar los procesos burocráticos asociados a permisos y registros de la propiedad y de la vivienda y reordenar incentivos, y comenzar a aplicar una serie de instrumentos innovadores de políticas de suelo para dotar a los municipios con los recursos necesarios para planificar y guiar la expansión, como por ejemplo el reajuste parcelario con participación público-privada, que obliga a los dueños del suelo a compartir los costos de la extensión de la infraestructura de movilidad y de servicios en áreas suburbanas. Este instrumento usado por ejemplo en Corea, y Japón ha dado resultados satisfactorios.

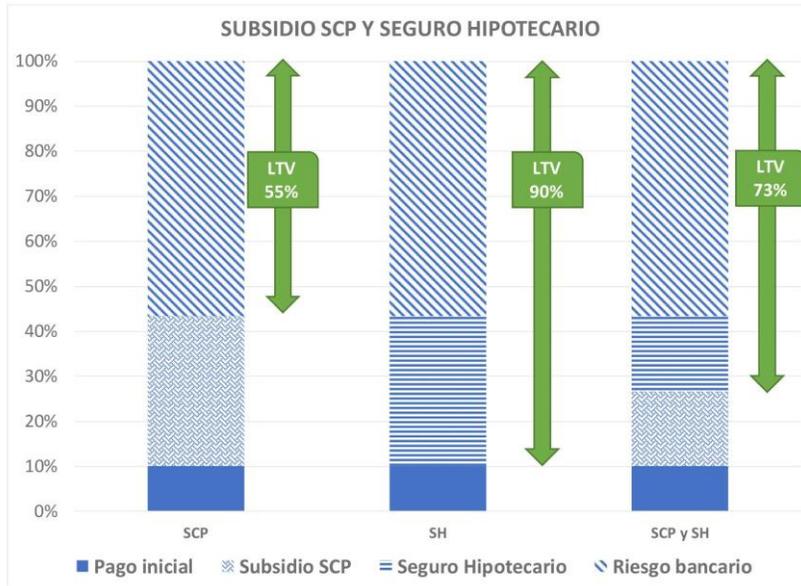
Un ejemplo local, es el municipio bonaerense de Trenque Lauquen, Argentina en 2011, se logró que los propietarios contribuyeran a financiar la infraestructura para la ampliación del perímetro urbano.

2.2 Seguros Hipotecarios y Securitización dentro del PROCREAR

Esta “nueva herramienta” (utilizada en nuestro país en la década del 90´) está pronto a ser aplicada en el marco del PROCREAR. Se trata un incentivo de los bancos para aumentar la proporción del monto prestado y de dirigir el préstamo hacia quienes, de otra manera, no podrían obtenerlo.

- El seguro hipotecario es una garantía por si no alcanza para recuperar el préstamo, en caso de ejecución.
- Objetivos buscados :

1. Ampliación del mercado hipotecario hacia familias inicialmente excluidas.
2. Reducción del monto de ahorro requerido para la compra por incremento del préstamo en relación al valor de la vivienda (LTV).
3. Reducción del costo de fondeo para los bancos y de las hipotecas a través de la securitización. (Generación de un Mercado de Capitales)



5. El subsidio hipotecario como sustituto del del subsidio SCP

La NAU en su objetivo 140 dice: Apoyaremos el desarrollo de productos adecuados y asequibles de financiación de la vivienda y ALENTAREMOS la participación de una gama diversa de instituciones financieras multilaterales, bancos regionales de desarrollo e instituciones de financiación del desarrollo, organismos de cooperación, prestamistas e inversores del sector privado, cooperativas, bancos de microfinanciación y prestamistas para que inviertan en viviendas asequibles y graduales en todas sus formas.

2.2 EL NUEVO CERTIFICADO DE APTITUD URBANÍSTICA

A partir de la experiencia con las dificultades en las localizaciones de algunos conjuntos de vivienda, la actual Secretaría de Vivienda genera una herramienta de evaluación rápida de proyectos urbanos de vivienda social. No se trata de un sistema de análisis exhaustivo, ni definitivo sino un método para reconocer, a primera vista, las debilidades de los proyectos y proceder a su corrección y mejoramiento. Su esquema se basa en seis ejes de análisis.

Desde el punto de vista territorial y para evitar consumo masivo de suelo, localizaciones periféricas, riesgos hídricos y ambientales, se definieron nuevos criterios para la selección de terrenos destinados a viviendas de interés social. Fue por ello que se decidió generar un nuevo Certificado de aptitud urbanística emitido por el Gobierno Nacional y evaluado por el área de Desarrollo Urbano.

El sistema de Evaluación urbanística, también dado a llamar *semáforo* se basa en seis ejes de análisis, a saber:

1. Características del terreno
2. Marco urbanístico
3. Condiciones ambientales del entorno
4. Infraestructura y servicios
5. Equipamiento y Conectividad

1. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Características del terreno	Inundabilidad	Riesgo hídrico EXCLUYENTE	Sin riesgo <input type="checkbox"/>	Riesgo medio <input type="checkbox"/>	Por debajo de cota de inundabilidad <input type="checkbox"/>	La evaluación se basará en la cota de inundación en un tiempo de recurrencia de 20 años solicitada a los organismos responsables de la provincia
		Riesgo pluvial EXCLUYENTE	Sin riesgo <input type="checkbox"/>	Riesgo medio <input type="checkbox"/>	Riesgo alto <input type="checkbox"/>	Riesgo de anegamiento se obtendrá de los datos locales de acuerdo a los niveles topográficos
	Accesibilidad	Pavimento	Junto al proyecto <input type="checkbox"/>	Entre 1 y 4 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Especificar tipo
		Mejorado	Junto al proyecto <input type="checkbox"/>	Entre 1 y 4 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Especificar tipo
		Cordón cuneta	Junto al proyecto <input type="checkbox"/>	Entre 1 y 4 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	
Características geológicas	Consistencia y Estabilidad		Buena <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Mala <input type="checkbox"/>	
	Resistencia		Buena <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>	Mala <input type="checkbox"/>	
Situación dominal del predio	Titularidad		Con escritura <input type="checkbox"/>	En curso <input type="checkbox"/>	Dominio imperfecto <input type="checkbox"/>	

6. Características del proyecto de urbanización.

2. MARCO URBANÍSTICO

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Planificación del Territorio	Existen planes urbanos y de uso del suelo para el sector		Si operativos <input type="checkbox"/>	Si, pero están obsoletos <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
	Existen planes de monitoreo y evaluación de dichos planes		Si operativos <input type="checkbox"/>	Parciales <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
	Existen programas de acción municipal definidos para el área	Obras y mejoras	Si operativos <input type="checkbox"/>	Parciales <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
	Densidad de edificación		Totalmente edificados (>70%) <input type="checkbox"/>	Parcialmente edificados (entre 70% y 50%) <input type="checkbox"/>	Escasa edificación (<50%) <input type="checkbox"/>	Tomar en cuenta la ocupación de las manzanas circundantes al terreno propuesto

3. CONDICIONES AMBIENTALES DEL ENTORNO

4. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Infraestructura	Red cloacal		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	Red de agua potable		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	Red pluvial		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	Red de Gas		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
	Red eléctrica		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A menos de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	A más de 4 cuadras <input type="checkbox"/>	
Servicios	Alumbrado Público		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A 1 cuadra <input type="checkbox"/>	A más de 1 cuadra <input type="checkbox"/>	
	Recolección de basura		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A 1 cuadra <input type="checkbox"/>	A más de 1 cuadra <input type="checkbox"/>	
	Barrido y limpieza		Junto al lote del proyecto <input type="checkbox"/>	A 1 cuadra <input type="checkbox"/>	A más de 1 cuadra <input type="checkbox"/>	
	Transporte público	Distancia a las paradas	Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	

5. EQUIPAMIENTO Y CONECTIVIDAD

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Equipamiento	28	Salud	Centro de atención Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	29	Educación	Guardería Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
			Pre-escolar Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
			Escuela primaria Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
			Escuela secundaria Menor a 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 10 y 20 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 20 cuadras <input type="checkbox"/>	
	33	Deportivo	Menor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 6 y 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 10 cuadras <input type="checkbox"/>	
34	Comercial	Menor a 5 cuadras <input type="checkbox"/>	Entre 6 y 10 cuadras <input type="checkbox"/>	Mayor de 10 cuadras <input type="checkbox"/>		

6. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

TEMA	SUBTEMA	TIPO	VERDE	AMARILLO	ROJO	ACLARACIONES
Urbano - ambientales	41	Conexión con el tejido del entorno urbano EXCLUYENTE	Conectado por el sistema de calles y manzanas <input type="checkbox"/>	Conectado solo por una calle <input type="checkbox"/>	No conectado por ninguna de las formas descritas <input type="checkbox"/>	
	42	Densidad relativa Relación entre densidad proyectada y del entorno	Entre 0,8 y 1,2 <input type="checkbox"/>	Entre 0,8 y 0,6 y entre 1,2 y 1,4 <input type="checkbox"/>	Menor a 0,6 y mayor de 1,4 <input type="checkbox"/>	Proyectos en áreas menores a 60 mil M2 y aquellos que no surjan de esparcimiento en villas. La Densidad Relativa se obtiene de dividir la densidad habitacional del entorno inmediato (500 mts. a la redonda) por la densidad del proyecto
	43	Áreas públicas de esparcimiento Extensión de acuerdo a la densidad	Mayor a 8 m ² por persona <input type="checkbox"/>	Entre 8 y 4 m ² por persona <input type="checkbox"/>	Menos de 4 m ² por persona <input type="checkbox"/>	Se analizan las áreas públicas de esparcimiento a una distancia máxima de 20 cuadras
	44	Respeto la topografía original	Si <input type="checkbox"/>	Parcialmente <input type="checkbox"/>	No <input type="checkbox"/>	
	45	Tratamiento de aguas	Si <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	Recuperación y tratamientos de aguas negras y/o grises y/o de lluvia
Diseño sustentable	46	Incorpora diseño y estrategias amigables con el medio ambiente en el proyecto de urbanización	Plan de gestión de los residuos de obra <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	
		Métodos de generación de energía propia <input type="checkbox"/>			No <input type="checkbox"/>	Como paneles fotovoltaicos, colectores solares térmicos, generadores eólicos, energía hidráulica/mareomotriz.
Población	48	Forestación	Incorpora forestación autóctona <input type="checkbox"/>	Incorpora forestación foránea adaptada <input type="checkbox"/>	No incorpora forestación <input type="checkbox"/>	En los espacios de esparcimiento y en calles
	49	Identificación de los destinatarios	Si <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	
	50	Incorpora viviendas para los discapacitados	Si <input type="checkbox"/>		No <input type="checkbox"/>	

6. Planillas de los criterios de evaluación de proyectos de vivienda para la obtención del Certificado de Aptitud Urbanis

A efectos de la evaluación urbanística de cada proyecto, la herramienta se basa en la combinación de dos escalas: cantidad de población de la ciudad y la escala de intervención definida por el impacto de cada proyecto.

APLICACIÓN DE PLANILLAS SEGUN ESCALA DE INTERVENCION Y CIUDAD			
CIUDAD/HABITANTES (EN MILES)	INTERVENCION	CANTIDAD DE VIVIENDAS	SEMAFORO
C1 + 200	IG*	> 1.000	S1
	II*	> 400 ≤ 1.000	
	IM*	> 100 ≤ 400	
	IC*	> 0 ≤ 100	
C2 50 a 200	IG	> 400	S2
	II	> 200 ≤ 400	
	IM	> 50 ≤ 200	
	IC	> 0 ≤ 50	
C3 10 a 50	IG	> 100	S3
	II	> 50 ≤ 100	
	IM	> 20 ≤ 50	
	IC	> 0 ≤ 20	
C4 hasta 10	IG	> 50	S4
	II	> 25 ≤ 50	
	IM	> 10 ≤ 25	
	IC	> 0 ≤ 10	

*IG: Intervención Grande

*II: Intervención Intermedia

*IM: Intervención Mediana

*IC: Intervención Chica

7. Planilla que combina la escala de la ciudad evaluada con el impacto del proyecto

Tres condiciones se consideraron excluyentes para la evaluación de los proyectos:

- La ausencia de pasivos ambientales en el terreno y el entorno inmediato
- La certificación de no inundabilidad, extendido por la autoridad competente.
- La regularización perfecta de dominio en el predio a construir el proyecto

El sistema funciona actualmente con un esquema de ponderación de las distintas variables para la viabilidad de los proyectos y forma parte del sistema de aprobación para la financiación de proyectos presentados por las provincias.

El objetivo 13 acerca de cómo se imaginan ciudades y asentamientos humanos en su punto a) promueve a la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, el acceso universal y asequible al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía y los medios de vida..

2.3 LA NUEVA LEY DE CONCERTACIÓN PÚBLICO-PRIVADA

La Argentina posee un crecimiento vegetativo del orden de 160.000 hogares que demanda la generación de una vivienda adecuada.

Con el propósito de aumentar la cantidad de soluciones habitacionales, se pretende a través de la incorporación del privado incentivar tanto a la oferta como también brindar más herramientas que faciliten el acceso a la demanda.

Este nuevo programa apunta contribuir a la reducción de ese déficit dinámico aumentando la disponibilidad de recursos con los que cuenta la Secretaría de Vivienda para poder hacer frente a este desafío. En el contexto de las limitaciones fiscales existentes, esta reducción busca combinar mayor eficiencia en el diseño, en la planificación, en la implementación de proyectos y en el aprovechamiento de nuevas modalidades de financiamiento.

En este sentido, las Asociaciones Público Privadas (APP)², apuntan a contribuir y transformarse en una modalidad provechosa para el desarrollo de infraestructura y la vivienda. Varios países cuentan con experiencia en APP, con relativos éxitos en la aplicación de esta modalidad.

APP y vivienda inclusiva. Antecedentes internacionales

En las décadas recientes numerosos países han incorporado o reforzado la presencia del sector privado en la producción y administración de vivienda social o de bajo costo, como vivienda propia, en alquiler o leasing. En Gran Bretaña las Housing Associations (Asociaciones de Vivienda) existen desde el siglo XIX como proveedores y administradores de complejos de viviendas de ingresos mixtos, incluyendo unidades para distintos niveles económicos, en venta y alquiler.

En todos los casos las entidades privadas y del tercer sector se ocupan del desarrollo, construcción y mantenimiento de los edificios y espacios comunes, cobrando el alquiler y/o los gastos de mantenimiento a los destinatarios de vivienda social, quienes pueden o no recibir un subsidio para pagarlo. Aquellos que adquieran la vivienda a crédito participan de los gastos de mantenimiento de espacios públicos. En Los Estados Unidos existe una larga tradición de vivienda social de alquiler construida y/o administrada por entes privados o administradores contratados por el Estado. En los últimos años los programas HOPE VI y CHOICE Neighborhoods han incluido desarrolladores inmobiliarios en el desarrollo y construcción de barrios de ingresos mixtos. Numerosos estados de Estados Unidos tienen programas de vivienda inclusiva para asegurar que los desarrolladores privados construyan un porcentaje de viviendas para población de un nivel de ingreso inferior al promedio de la localidad o el barrio. En Corea del Sur las Nuevas Ciudades desarrolladas y construidas desde los años 60 incluyen desarrollo mayorista de suelo por parte del estado, con participación privada en la construcción de la infraestructura, compartiendo la plusvalía del suelo apto para construir comercializado en este formato. (Guiraldes, 2017)

El sector privado dedicado al Desarrollo de Vivienda en Argentina se ha concentrado en los últimos años en los niveles altos y medio altos de la demanda, mediante la construcción de unidades terminadas desarrolladas por fideicomisos al costo y fondos de inversión privados. Con el propósito de reorientar las inversiones privadas a los sectores medio bajos y medios se pretende, por medio de esta herramienta, acercar a un nuevo sector para acceder a la vivienda.

Basados en la experiencia existente en el sector de viviendas en otros países latinoamericanos, especialmente en México, Colombia y Brasil y teniendo en cuenta las lecciones aprendidas, se está desarrollando este proyecto dentro del nuevo marco normativo citado, en la búsqueda de soluciones instrumentadas y consensuadas desde instituciones gubernamentales, que contemplen sus aspectos sociales, ambientales, económicos, presupuestarios y financieros, en el marco de una política general de inversiones, que lidera la Subsecretaría de Participación Público Privada (SSPPP)³.

Y aquí la NAU en su Objetivo 91 dice: Apoyaremos a los gobiernos locales para que determinen sus propias estructuras administrativas y de gestión, de conformidad con la legislación y las políticas nacionales, según proceda, a fin de adaptarse a las necesidades locales. Alentaremos marcos normativos adecuados y apoyaremos a los gobiernos locales para que se alíen con las comunidades, la sociedad civil y el sector privado con el fin de desarrollar y gestionar infraestructuras y servicios básicos, y (por último

² Ley de participación público-privada N° 27.328 y su Decreto Reglamentario N° 118/2017.

³ Organismo dependiente de la actual Secretaría de Vivienda dependiente del Ministerio del Interior

agrega) velaremos por que se preserve el interés público y se definan con claridad objetivos, responsabilidades y mecanismos de rendición de cuentas concisos.

2.4 PROGRAMA PARA LA EMERGENCIA

Dentro de las nuevas líneas de acción propuestas surgió la implementación de un nuevo programa a fin de brindar respuestas inmediatas y efectivas ante situaciones de crisis y emergencias climatológicas. En Argentina el principal riesgo de desastre se produce por inundaciones. Principalmente en el área NordEste del país por las crecidas de los ríos de la zona.

La creación del Sistema Nacional de Gestión Integral del Riesgo (SINAGIR) con el fin de fortalecer y optimizar las acciones destinadas a la reducción de riesgos, el manejo de crisis y la reconstrucción (organismo que reemplazó al SIFEM creado en el 99´ se creó como una herramienta de manejo del riesgo desde todas sus dimensiones -análisis, prevención, preparación y respuesta-. Dentro de ese marco y con una línea de acción incluida en el PNV se generaron distintas pruebas piloto con distintos sistemas constructivos y tipológicos como respuesta a situaciones de crisis ocurridas en el país (inundaciones en el litoral, alud en Jujuy o las intensas lluvias en Comodoro Rivadavia).

La Nueva agenda Urbana control de Riesgo de Desastres. Objetivo 65 . Enuncia:

“Nos comprometemos a facilitar la ordenación sostenible de los recursos naturales en las ciudades y los asentamientos humanos de una forma que proteja y mejore los ecosistemas urbanos y los servicios ambientales, reduzca las emisiones de gases de efecto invernadero y la contaminación del aire y promueva la reducción y la gestión del riesgo de desastres, mediante el apoyo a la preparación de estrategias de reducción del riesgo de desastres y evaluaciones periódicas de los riesgos de desastres ocasionados por peligros naturales y antropogénicos ...”

Es decir, el apoyo a la planificación para la resiliencia urbana y climática a través de instrumentos de planificación urbana y territorial y el diseño urbano

Como respuesta en el territorio se brindaron módulos habitacionales provistos por containers con escaso resultado, debido a su complejidad en el transporte y rigidez del diseño. Viviendas provistas por la Ong TECHO con funcionamiento en la provincia de Entre Ríos con la incorporación del módulo sanitario y la provincia de Santa Fe por su gestión participativa en la construcción de las viviendas.

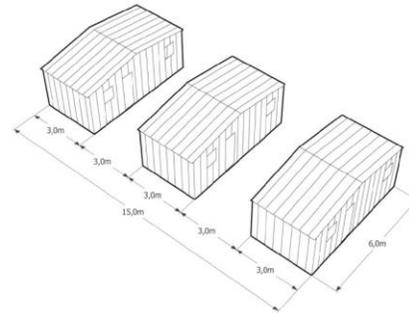


10 Módulos ECOSAN





15 Viviendas TECHO



7. Imágenes de las pruebas piloto de unidades habitacionales para la emergencia

6. ALGUNAS ALTERNATIVAS POSIBLES DE INCIDENCIA POSITIVA DEL ESTADO NACIONAL EN EL DESARROLLO DE POLÍTICAS HABITACIONALES

“El urbanismo tiene importantes y concretas responsabilidades en el agravamiento de la desigualdad, el proyecto de ciudad debe ser uno de los puntos de partida de cualquier política dirigida a su eliminación o minoración” (Bernardo Secchi)

- Fortalecer e impulsar mecanismos de participación activa y consulta en todas las etapas de un proyecto de vivienda ya que la participación social se manifiesta como una variable en términos de apropiación de las viviendas construidas por parte de sus destinatarios.

- Encarar el tema del déficit no como la generación de vivienda, sino como un problema de promoción social

- Políticas de tierras para la generación de suelo apto urbanizado. Falta de ley de tierras que convierta en capital social lo que a menudo es un bien de atesoramiento (Borthagaray, 2006).

- Herramientas de gestión (ej. gravámenes impositivos) para el parque de Viviendas desocupadas⁴ / ociosas, y/o terrenos baldíos.

- Regulación normativa para la generación de suelo y ordenamiento territorial

- Apoyo a las iniciativas que emergen de algunas municipalidades para implementar políticas de manejo de suelo.

7. CONSIDERACIONES FINALES

La "vivienda" –además de implicar la interrelación temática, espacial y temporal con otras actividades endógenas y exógenas complementarias (trabajo, aprovisionamiento, esparcimiento, etc.), requiere de suelo, infraestructura (saneamiento, energía, transporte y comunicaciones, entre otras) y equipamiento social (Salud, educación, seguridad, etc.) y urbano (tratamiento y disposición final de residuos sólidos, líquidos y gaseosos, potabilización de agua, transformación de energía, centros de transferencia y logística de transporte, etc.). Y, fundamentalmente, resulta clave la formulación de una política habitacional marco –de donde surgirán planes, programas y proyectos, en este orden– que contemple los mecanismos institucionales necesarios para la adecuada gestión.

Tentativamente, una política habitacional sería debería ocuparse de considerar y resolver la integralidad y equidad de las demandas de coyuntura relativas al conjunto completo de componentes mencionados y además atender las necesidades prospectivas, fijando objetivos y metas en un horizonte de planificación de mediano-largo plazo, con revisiones y ajustes periódicos.

⁴ Se calcula que existe sólo en el conurbano bonaerense 350 mil viviendas deshabitadas, cifra irrisoria frente a los casi 3 millones en España y 5 millones en México.

Es por ello que consideramos que debería haber un manejo institucional que garantice la provisión de fondos, la calidad de los programas y la coordinación federativa para la ejecución de proyectos y gestión de la obra así como la equitativa satisfacción de vivienda, suelo accesible e infraestructura como una sola acción. Vivienda, infraestructura y planificación desde la concepción integrada del hábitat.

El objetivo 148 en La Nueva Agenda Urbana esboza esta idea:

Fortalecer e impulsar **mecanismos de participación activa** y consulta, no para crear consensos pasivos, sino para incluir a las personas como sujetos activos en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano y territorial

7.1 Acerca de la Nueva Agenda Urbana.

Resulta necesario realizar una lectura de los objetivos propuestos en la Nueva Agenda Urbana con una mirada local, en ese sentido, la CEPAL ha publicado El Plan de Acción Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe (PAR) el cual pretende ser la expresión regional referido a este tema. El PAR promueve la elaboración de políticas basadas en evidencia de las dinámicas de la urbanización, y establece recomendaciones de acciones e intervenciones potenciales, así como también orientación política relevante y prioritaria para todos los países en América Latina y el Caribe para el logro del desarrollo urbano sostenible..

7.2 La cuestión de la ausencia de continuidad de políticas habitacionales

Todas estas consideraciones de lógica conclusión para la obtención de un hábitat digno en toda su magnitud, en nuestro país (Argentina), se ven distorsionadas por una ausencia de continuidad programática de las acciones inter-gubernamentales. Hemos observado que en el último medio siglo, todo gobierno que asume el poder dentro de los valores lógicos de la alternancia democrática, rara vez continúa con las políticas que su antecesor venía desarrollando.

En el caso del tema que nos ocupa en este trabajo, la vivienda social, que resulta motivo de una investigación que nuestro equipo lleva adelante en la Universidad, los procesos de falta de continuidad generan una interrupción en la continuidad de planes y programas. Si bien este no es el motivo fundamental para obtener una reducción de la seria crisis social que genera la ausencia de vivienda digna para importantes sectores de la sociedad, esta discontinuidad detectada aporta elementos que impiden una clara reducción del déficit en este rubro, toda vez que el cambio sistemático de programas, aparte de “crack” que genera toda interrupción de un programa, el problema se ve acrecentado por la lentitud en la aplicación de los nuevos programas a ejecutar.

Es desde este punto de vista que podemos afirmar que la solución al problema planteado no se resuelve con un “buen diseño” del objeto arquitectónico ni solamente con planes de desarrollo urbano de calidad, sino con un claro concepto político de aceptación de una continuidad en los gobiernos, de políticas que rescaten aquellos valores dignos de ser recuperados y que serían de fácil reconocimiento por la sociedad toda.

En términos concretos el problema es político-técnico antes que una solución eminentemente tecnológica.



9. Línea de tiempo que muestra los distintos tipos de gobierno con sus diferentes decisiones en material de vivienda.
Fuente: Elaboración propia

7.3 Manual de Diseño Urbano

A partir de las premisas establecidas en las propuestas resultado de nuestro trabajo de investigación, donde se considera que debería darse un giro en los mecanismos de producción en la construcción del hábitat que garantice persistencia en las políticas a aplicar en este campo, estamos elaborando un material al que damos en llamar MANUAL DE DISEÑO URBANO, pero teniendo muy en cuenta los problemas de las rigideces que el sistema de “manualización” de las políticas en general han producido en los ensayos realizados en el pasado, en este trabajo (MdeDU) en elaboración, habrá de tener en cuenta incorporar, aparte de los lineamientos técnicos y reglamentarios específicos necesarios, además de incorporar una revisión local los postulados de la Nueva Agenda Urbana y los objetivos de desarrollo sustentable a nivel mundial, una mecánica de funcionamiento que dinamice la acción. La diferencia se basa en la forma de explicación-aplicación del mismo, toda vez que no debería tratarse de un manual estático cuyo destino sea los anaqueles del IPV (o Institución) que lo reciba, sino un mecanismo dinámico basado en el análisis crítico de lo actuado hasta el momento, que detecte virtudes y defectos en la producción del hábitat realizado por el mismo sujeto hasta hoy, con miras a generar acciones novedosas. Para garantizarlo, deberá incorporar trabajos-taller por sectores y en red entre los distintos organismos. Se trataría de una transposición de la “objetivación a la subjetivación”, esto es, pasar del “objeto” arquitectónico-urbanístico como principio y fin único en la construcción del espacio habitable, a la fundamental observación y trabajo del “sujeto” destinatario y ejecutor de dicho objeto. Se entiende que esta dinámica incluye acciones que involucran distintos actores sociales. (usuarios, ONGs, profesionales de ingeniería, sociología, arquitectura, urbanismo, por solo nombrar los más básicos).

BIBLIOGRAFIA

- Ballent, A. (2001) "El Techo" Revista de Arquitectura - SCA Nro. 198.
- Barreto, M.A. y Lentini, M. (2015) "Hacia una política integral del hábitat: Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina" CAFÉ DE LAS CIUDADES - Bs. As.
- Bekinschtein, E, Calcagno, L. Risso Patrón, D. (2013) "Proyecto Rehabitar – Hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado Argentino", CPAU-SCA-SDUyV, Buenos Aires.
- Borja, J. (2014) "Revolucion urbana y derechos ciudadanos" CAFÉ DE LAS CIUDADES - Bs.As
- Borja, J. Carión, Fe. Y Corti, M. editores " Ciudades para cambiar la vida" Una respuesta a Hábitat III (2016). Café de las ciudades Editorial
- Castells, M. (1974) "La cuestión urbana" SIGLO XXI – Bs.As.
- Cohen Michel, *et alter* (2016) "Hábitat en deuda: Veinte años de políticas urbanas en América Latina", Café de las ciudades Editorial
- Cuenya, B. (1994) "Evaluación de proyectos. Habitat popular y desarrollo social" CEUR . Bs.As.
- Cuenya, B. (2011) "Grandes proyectos urbanos e Impactos en la centralidad de la metrópolis" CADERNOS METROPOLE- Vol 13 N.25
- Davis, M (2006) "Planeta de ciudades miseria" AKAL – Madrid.
- García, R. (2006) "Sistemas complejos. Conceptos, métodos y fundamentación epistemológica de la investigación Interdisciplinaria" GEDISA. Bs. As.
- Gazzoli, Ruben (2006) "Vivienda Social: Investigaciones, Ensayos y entrevistas" Nobuko
- Harvey, D. (2012) "Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana" AKAL – Salamanca.
- Harvey, D. (2007) Breve historia del Neoliberalismo. Madrid. Editorial Akal.
- Lefebvre, H. (1968) "El derecho a la ciudad" – CASANOVA - Barcelona
- Montaner, Josep María, Muxí, Zaida (2013) "Arquitectura y política" GG Ediciones
- Pelli, Victor S. (2006) "Habitar, participar, pertenecer" Nobuko ediciones
- Rodríguez, M.C. De Virgilio, M.m. (2016) "Territorio, políticas habitacionales y transformaciones urbanas" Espacio Editorial
- Rodulfo, M. (2007) "Políticas habitacionales. Alternativas de intervención y gestión". UCA – Nobuko Bs.As.
- Scatolini, Luciano (2014) "Hábitat. Hacia un nuevo paradigma urbano" UNLP
- Speranza, E. (2011) "Políticas de Inclusión en una sociedad en crecimiento" Revista CONAVI Nro.35 – Consejo Nacional de la Vivienda - Buenos Aires
- Subirats, J. (2001) "Experiencias de participación ciudadana en los municipios catalanes". – Escola de Administracion Publica de Catalunya - Barcelona
- Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (2012) "PROMEBA – PROSOFA . Políticas de Hábitat para la inclusión" – Bs. As.
- Tella, G. (2014) "Planificar la ciudad" - NOBUKO – Bs.As.
- Vapñarsky, C., Gorojovsky, N. (1990) "El crecimiento urbano en la Argentina" GEL – Bs.As.
- Wacquant, L. (2007) "Los condenados de la ciudad. Gueto, periferias y Estado" SIGLO XXI – Bs.As.
- Yujnovsky, O. (1984) "Claves Políticas del problema habitacional argentino 1955-1981" – GRUPO EDITOR LATINOAMERICANO – Bs.As.

ISBN 978-987-4415-46-2

