

## 3.2 FINANCIAMIENTO

### La vivienda: un derecho inaccesible en Córdoba Capital

Daniela Gargantini, Miguel Martiarena, Verónica Greppi y Joaquín Peralta

#### Introducción

La desigualdad y las tensiones en la construcción de los territorios, con su consecuente y creciente fragmentación socio-económica, constituyen características históricamente subyacentes en las ciudades latinoamericanas.

La integración a la economía y a redes globales exige a las ciudades adaptarse a ciertos requerimientos de la economía imperante (“adaptación inclusiva”) y exige una apertura de los mercados internos a la competencia mundial. En este sentido si bien la reactivación del papel activo de los estados y el surgimiento de gobiernos “post-neoliberales” tras la crisis capitalista iniciada en 2008, expresan correlaciones de fuerzas sociales más favorables al acotamiento del poder del capital global y una mayor presencia y recentralización de la acción estatal en sectores estratégicos, los agentes sociales que responden a una lógica económica en pos de la competitividad ejercen todavía fuertes condicionamientos en el ingreso y permanencia de las ciudades en el sistema mundial y continúan exigiendo aumentar la productividad local.

Sin embargo, este proceso de integración con la economía y a redes globales que configura el modelo de desarrollo imperante sigue excluyendo a mayorías que aún no gozan de derechos básicos, como resulta el derecho a la ciudad<sup>1</sup>. Se produce así lo que Borja y Castells caracterizan como la dualización de las ciudades: “dinamismo productivo y fuerte conexión externa a las redes globales, conviviendo con desconexiones internas hacia sectores considerados funcionalmente innecesarios o socialmente perturbadores” (Borja- Castells, 1997). Se vende así la porción competitiva de la ciudad y se esconde a la porción inviable para el sistema, manifestándose en el espacio urbano la dualidad ocupacional y social.

Frente a esta realidad, el creciente proceso de inaccesibilidad a un hábitat digno en nuestras ciudades —específicamente a la vivienda— constituye una de las principales evidencias de un modelo de desarrollo urbano que lejos de ser inclusivo, reproduce situaciones de inequidad y exclusión.

<sup>1</sup> El derecho a la ciudad no es una propuesta nueva. El término apareció en 1968 cuando el francés Henri Lefebvre escribió su libro *El derecho a la ciudad* tomando en cuenta el impacto negativo sufrido por las ciudades en los países de economía capitalista, con la conversión de la ciudad en una mercancía al servicio exclusivo de los intereses de la acumulación del capital.

Frente a los efectos causados por el neoliberalismo construye una propuesta política que parte de la ciudad para reivindicar la posibilidad que la gente vuelva a ser dueña de la ciudad; instaurar la posibilidad del “buen vivir” para todos, y hacer de la ciudad “el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva”.

El derecho a la ciudad es el derecho de toda persona a crear ciudades que respondan a las necesidades humanas. Esta reivindicación de la posibilidad necesaria de crear otra ciudad, se basa en los derechos humanos.

Sin embargo, es importante aclarar que el derecho a la ciudad no es un derecho más, es el derecho a hacer cumplir los derechos que ya existen formalmente. Por eso el derecho a la ciudad se basa en una dinámica de proceso y de conquista, en el cual los movimientos sociales son el motor para lograr el cumplimiento del derecho a la ciudad. Un paso fundamental en la construcción del derecho a la ciudad ha sido la elaboración de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad articulada por Hábitat International Coalition (HIC) (ver Foro Social, 2004).

Esta tendencia se ha ido reproduciendo en las últimas décadas, encontrando un claro correlato con la construcción de urbanizaciones tipo *countries* o barrios cerrados, la habilitación de megaurbanizaciones y emprendimientos inmobiliarios de escala, y las políticas habitacionales erradicadoras, frente al crecimiento de asentamientos informales, la escasa intervención estatal en la regulación del mercado de suelo y los limitados recursos estatales efectivamente afectados para satisfacer ciertos derechos sociales, entre otras cuestiones.

Frente a ello los focos de conflicto y violencia social han crecido de manera exponencial, poniendo de relieve los efectos sociales y urbanos que generan los procesos de segregación y violación de derechos.

Ante a este marco contextual, este artículo pretende evidenciar, a partir del análisis crítico y georreferenciado de la interrelación de datos socio-habitacionales, el grado de inaccesibilidad a la vivienda que la ciudad de Córdoba manifiesta. Para ello se analizan pormenorizadamente una serie de variables consideradas claves en materia de accesibilidad al hábitat en materia de vivienda: composición cuanti y cualitativa del déficit habitacional; grado de accesibilidad a la vivienda (a partir de la relación ingreso medio del hogar/costo del metro cuadrado construido, posibilidades de acceso a créditos hipotecarios y acceso a vivienda en alquiler); situación de tenencia y nivel de ocupación del parque habitacional hoy disponible en la ciudad. Este análisis permite evidenciar las situaciones de violación al derecho a la vivienda que se manifiestan en la ciudad de Córdoba y hacia las cuales deberían dirigirse las políticas públicas locales a fin de revertirlas.

Dicho análisis forma parte de los resultados de los procesos de investigación desarrollados junto a investigadores del grupo temático de Desarrollo Urbano de la Red Nuestra Córdoba<sup>2</sup>, los cuales buscan producir conocimiento pertinente a fin de incidir en la formulación de políticas habitacionales y urbanas que contemplen las realidades puestas en evidencia.

#### El derecho a la ciudad y el derecho a la vivienda

En función del marco introductorio desarrollado, este trabajo parte de considerar a la vivienda como un proceso social complejo e integral, que trascendiendo los atributos constructivos y económicos, debe permitir que la vida privada doméstica sea realizada adecuadamente. Desde esta concepción, el acceso a una vivienda y a un hábitat digno resulta una parte sustancial del derecho a la ciudad. En materia habitacional,

<sup>2</sup> Proyecto “Conflictos urbanos y violaciones al derecho a la ciudad en Córdoba capital” Directora: Gargantini, Daniela. 2012-2014. Financiación: Universidad Católica de Córdoba.

Proyecto “Detección priorizada y proposición de estrategias de superación de conflictos urbanos y violaciones al derecho a la ciudad en Córdoba capital” Directora: Gargantini, Daniela. 2014-2015. Financiación: \$10.000, Universidad Católica de Córdoba.

este derecho promulga que las ciudades, en el marco de sus competencias, deben - entre otros puntos:

- facilitar una oferta adecuada de vivienda y equipamientos urbanos para todos los ciudadanos;
- adoptar medidas para garantizar que los gastos de vivienda sean soportables para los ciudadanos, teniendo en cuenta sus ingresos;
- garantizar que las viviendas reúnan condiciones de habitabilidad, estén ubicadas en un lugar adecuado y se adapten a las características culturales y étnicas de quienes las habitan;
- establecer programas de subsidio y financiamiento para la adquisición de tierras e inmuebles, de regularización de la tenencia del suelo y de mejoramiento de barrios precarios y ocupaciones informales;
- garantizar a los grupos vulnerables prioridad en las leyes, las políticas y los programas habitacionales;
- proteger a los inquilinos de la usura y los desalojos arbitrarios, regulando los alquileres de inmuebles para habitación;
- garantizar a los ciudadanos el derecho a la seguridad de tenencia de la vivienda que habitan, por medio de instrumentos jurídicos que la garanticen y los protejan frente a desalojos, expropiaciones o desplazamientos forzados o arbitrarios;
- favorecer la efectiva implementación del derecho a la vivienda adecuada, implementando formas progresivas que tiendan a la provisión de una solución de vivienda definitiva;
- reconocer como interlocutores directos a las organizaciones y movimientos sociales que reivindican y trabajan por hacer efectivos los derechos vinculados a la vivienda (Foro Social, 2004).

## La accesibilidad al hábitat en materia de vivienda en la ciudad

Entre las variables determinantes en relación a acceso a la vivienda, las investigaciones efectuadas han priorizado las que se desarrollan a continuación. Dicha selección ha respondido no solo a la importancia de cada una de ellas en dicho acceso, sino también a la disponibilidad de datos actualizados disponibles a nivel local<sup>3</sup> (ver Tablas 1 y 2).

<sup>3</sup> Se analizaron documentos de fuentes primarias y secundarias derivadas del censo provincial (2008) y nacional (Indec, 2010) y otras fuentes de información disponibles por diferentes actores y organizaciones locales, considerando la totalidad de la población de la ciudad de Córdoba.

Algunas de las dimensiones analizadas y variables seleccionadas se incluyeron en un sistema de informaciones geográficas y representadas en el plano de la ciudad en mapas cloropléticos, que permiten la visualización rápida de la información y su comparación.

Si bien dicho análisis georreferencial exhaustivo excede este trabajo, las diferentes capas de variables fueron analizadas según su tipo por distribución y/o radios de influencia o accesibilidad lineales, determinando su área de cobertura. Los mapas resultantes permitieron identificar sectores urbanos con conflictos potenciales o manifiestos, según la mayor o menor densidad de capas superpuestas. También permitieron extraer información demográfica de la población de dichos sectores, categorizando el impacto según la vulnerabilidad, obtenida de la desagregación de los radios censales (DIGEC, 2008) en relación a la superficie construida, clasificada utilizando una imagen satelital Landsat del 7 de junio de 2010.

## Composición del déficit: déficit habitacional cuantitativo

Tabla 1: Provincia de Córdoba según departamentos. Total de hogares por tipo de vivienda. Año 2010.

Departamento	Total Hogares	Tipo de vivienda							
		Casa	Rancho	Casilla	Departamento	Pieza de inquilinato	Pieza en hotel familiar o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
Total Provincial	1.031.843	885.651	6.341	3.081	129.774	3.737	1.477	1.290	492
Capital	414.237	311.306	1.857	1.374	96.038	1.959	1.231	439	33

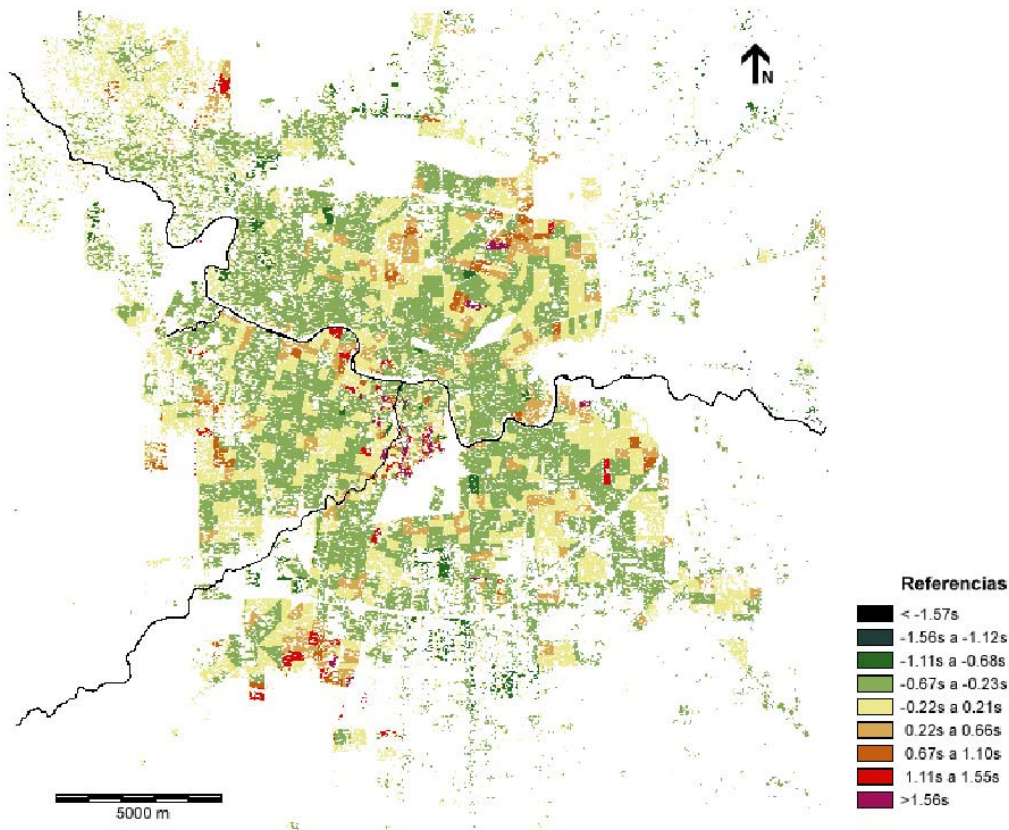
Fuente: Indec, 2010. Disponible en: [http://web2.cba.gov.ar/actual\\_web/estadisticas/censo2010/index.htm](http://web2.cba.gov.ar/actual_web/estadisticas/censo2010/index.htm) (consulta: 5 de marzo 2014)

Tabla 2: Provincia de Córdoba según departamentos. Viviendas ocupadas por cantidad de hogares en ellas. Año 2008.

Departamento	Total de viviendas ocupadas	2	2 o más hogares
Total Provincia	960.438	920.934	39.504
Capital	374.539	356.702	17.837

Fuente: INDEC, 2010. Gargantini en: Gargantini et al(2014) en base a Censo Provincial (2008) Disponible en: <http://estadistica.cba.gov.ar/Poblaci%C3%B3n/Viviendas/tabid/86/language/es-AR/Default.aspx>. (consulta: 5 de marzo 2014)

Figura 1: Vivienda por cantidad de hogares en la vivienda: Vivienda con más de un hogar. Déficit por hacinamiento de hogares



Fuente: Gargantini et al en base a: Indec (2010) e imagen Landsat 7 de julio de 2010.

Según datos del último Censo de población y vivienda (Indec, 2010) 6.893 hogares cordobeses (1,66% del total de hogares de la capital cordobesa) presentaban déficit por precariedad habitacional.

A este dato deberían adicionársele los hogares que compartían vivienda. Según los datos disponibles (del Censo Provincial 2008)<sup>4</sup>, las viviendas habitadas por dos o más hogares ascendía a 17.837 viviendas (4,76% de las viviendas).

#### Composición del déficit: déficit habitacional cualitativo

Según datos provistos por el Censo provincial de Córdoba, año 2008, el 0,9% de los habitantes de la ciudad viven en viviendas con precarias condiciones sanitarias (sin inodoro con descarga de agua). Según el censo 2010 el 3,8% de los hogares habitan viviendas con precarias condiciones sanitarias (Hogares por tenencia de botón, cadena, mochila para limpieza de inodoro (Indec, 2010).

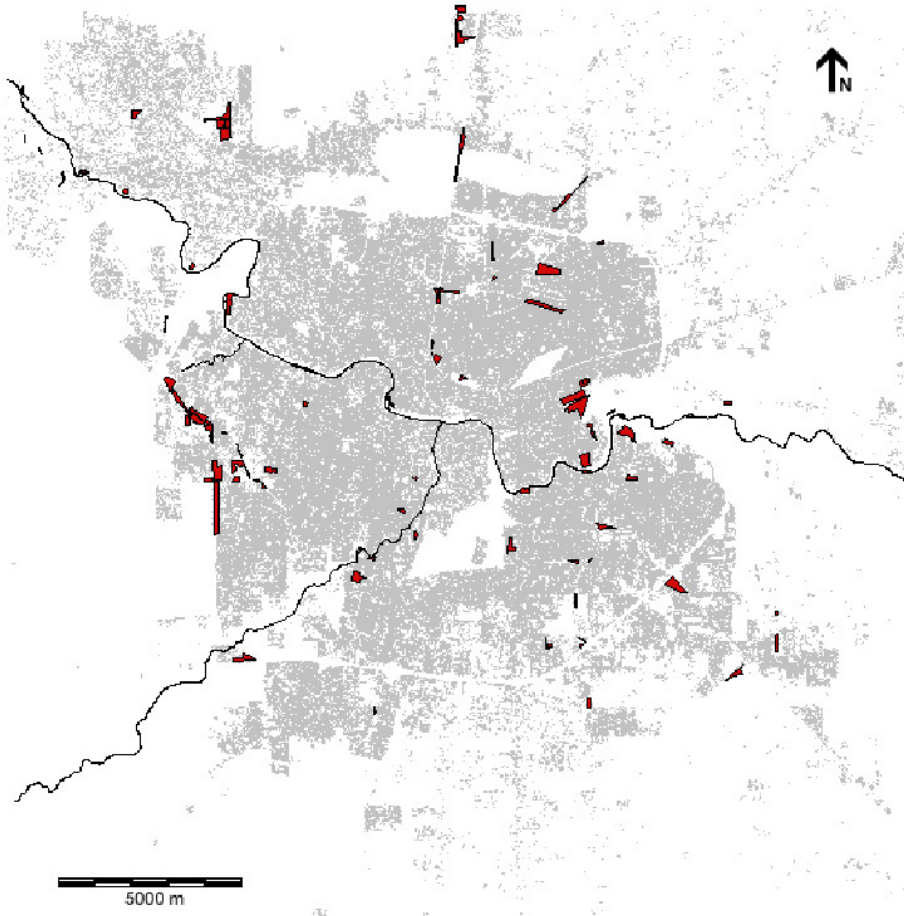
Junto a esta situación, el 7,8% de los habitantes padecen hacinamiento por cuarto.

Comparativamente, los datos iniciales estarían indicando que las políticas públicas que la ciudad requiere deberían estar enfocadas mayoritariamente hacia el mejoramiento habitacional y urbano. Sin embargo, las líneas de acción puestas en marcha durante la última década en la ciudad se concentraron en políticas de construcción de vivienda nueva en grandes conglomerados, que no parece responder al perfil del déficit que presenta la ciudad.

Con respecto al nivel de precariedad, la misma no se encuentra mayoritariamente concentrada en la periferia sino dentro de la ronda de circunvalación. Esto encuentra coincidencia con los asentamientos precarios y en consonancia con la alta densidad poblacional de las zonas centrales y medias, a diferencia de las periféricas que cuentan con baja densidad poblacional.

<sup>4</sup> Datos disponibles en: <http://estadistica.cba.gov.ar/Población/Viviendas/tabid/86/language/es-AR/Default.aspx> (Consulta: 9 de marzo de 2014)

Figura 2



Fuente: Proyecto PICTOR REDES N° 20464. Organización Un Techo para Mi País. Empresa Provincial de Energía Eléctrica Córdoba. C.Tecco, S. Fernandez et al. Google Earth 2010. Base Cartográfica: Imagen Landsat 7 de julio de 2010. Digitalización: Arq. Virginia Monayar. Mapeo: Alexis Letzen, Observatorio Urbano de Córdoba Año: 2011

Esta situación parece cambiar si se consideran no solo las condiciones constructivas de la vivienda sino las condiciones sanitarias de la población.

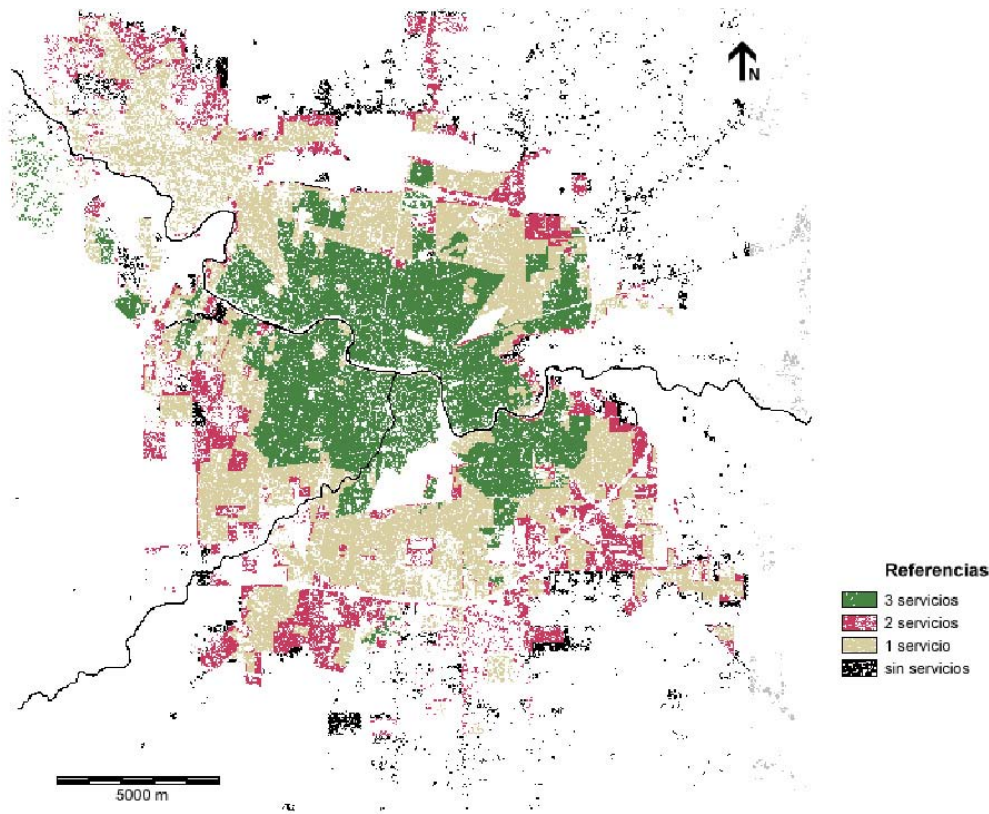
En este sentido las bajas condiciones sanitarias se concentran mayoritariamente en la periferia, coherentemente con la escasa o nula disponibilidad de infraestructura básica como agua potable y sistemas cloacales.

Se corroboran además los argumentos arriba explicitados, donde se enuncia que el hacinamiento resulta una de las situaciones que mayor incidencia posee en el déficit local, enfatizando la necesidad de políticas de mejoramiento y ampliación por sobre las de construcción de viviendas o unidades habitacionales nuevas.

“El porcentaje de hacinamiento posee mayor concentración en la periferia (por fuera del anillo de circunvalación), en coincidencia con la ubicación de sectores sociales de bajos recursos, los cuales suelen poseer estructuras familiares compuestas por numerosos miembros e inclusive constitución de hogares mixtos” (Red Ciudadana Nuestra Córdoba, 2011).

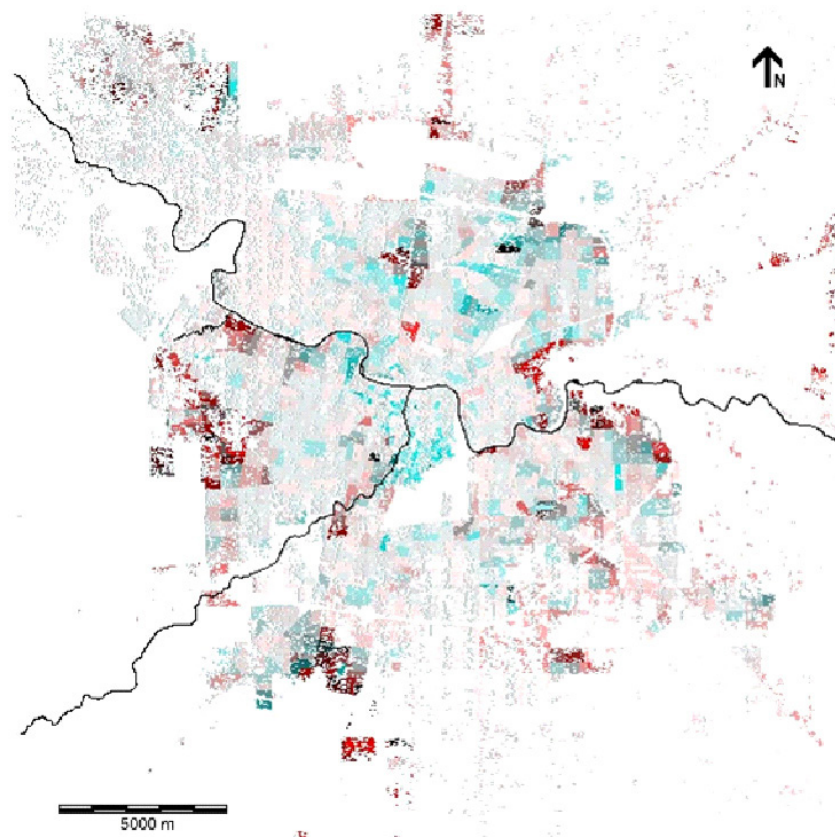


Figura 3: Cobertura integrada de servicios: gas, cloacas y agua.



Fuente: elaboración propia en base a Municipalidad de Córdoba (2008), Red Ciudadana Nuestra Córdoba (2012) e imagen Landsat, 7 de julio de 2010.

Figura 4: Imagen anaglífica.



Referencia:

**Rojo:** Hogares por tenencia de botón, cadena, mochila para limpieza de inodoro: No tiene.  
**Cian:** Vivienda por cantidad de hogares en la vivienda: Vivienda con más de un hogar (Déficit por hacinamiento de hogares).

Fuente: Gargantini et al en base a: Indec (2010) e imagen Landsat 7 de julio de 2010.

## Relación existente entre el ingreso medio del hogar en relación al costo del metro cuadrado construido

A octubre del 2013 el valor del metro cuadrado de construcción en la ciudad de Córdoba, según la Dirección de Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba, ascendía a \$4583,74<sup>5</sup>. La relación ingreso medio del hogar (\$8757)<sup>6</sup> y el valor del metro cuadrado de construcción resultaba en 1,91m<sup>2</sup> por ingreso medio mensual familiar. Es decir, que con un ingreso medio se podía construir 1,91 m<sup>2</sup>.

Este dato sirve para determinar en el tiempo cómo se manifiesta esta relación. Así, en 2010 la relación era de 1,91 m<sup>2</sup>, y en 2011 era de 1,86 m<sup>2</sup>, lo que pone de manifiesto una disminución anual constante de la capacidad económica de un hogar medio para construir hasta el 2012, volviendo a recuperar la relación alcanzada en el 2010 durante el año 2013 (ver Figura 5).

## Relación existente entre el ingreso medio del hogar en relación al costo de una vivienda básica

Para realizar este estudio comparativo se tomaron de referencia las líneas de crédito más difundidas en los últimos años en la ciudad: Crédito Tu Hogar-BANCOR (línea provincial) y PRO.CRE.AR. (línea nacional).

### Crédito Tu Hogar-BANCOR

Considerando una vivienda básica tipo IPV de 75 m<sup>2</sup>, con instalaciones sanitarias y eléctricas (2 dormitorios, living-comedor, cocina, baño y lavadero), el producto del costo del metro cuadrado por la superficie cubierta de dicha vivienda asciende a \$343.780,50. Si se agrega el costo financiero<sup>7</sup> se obtiene una cuota de \$4056 (sistema francés) a 20 años.

Dicha línea de crédito exige un ingreso mensual mínimo del hogar de \$5000, lo cual supone que solo el 60% de los hogares cordobeses de mayores ingresos pueden acceder a esta fuente de financiamiento.

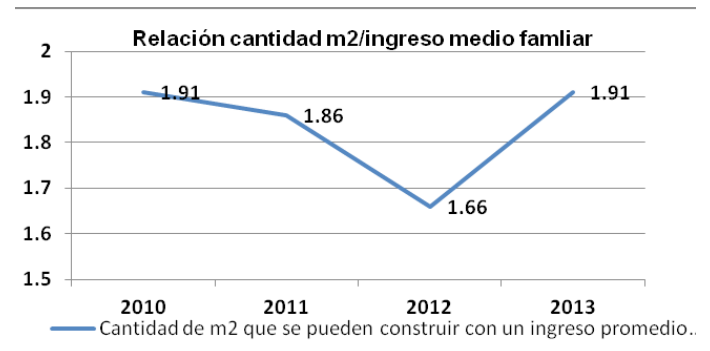
Si se aplica la ecuación habitual que exige que una familia solo pueda disponer con el fin vivienda el 20% de sus ingresos, un hogar debería tener un ingreso mensual superior a \$20.280. Bajo estos criterios, solo un porcentaje de los hogares comprendidos en el decil de mayores ingresos podría postular a este tipo de fuente financiera sin comprometer otras necesidades vitales.

5 Si bien el último costo disponible corresponde a enero del 2014 (\$4760), a fin de poder hacer la comparación con el ingreso medio familiar, se optó por tomar el valor correspondiente a octubre de 2013: \$4583,74. Fuente: Dirección de Estadísticas y Censo de la Provincia de Córdoba. Disponible en: <http://estadistica.cba.gov.ar/Economía/ConstrucciónVivienda/CostodelaConstrucción/tabid/378/language/es-AR/Default.aspx> (consulta: 9 de marzo de 2014).

6 Ingreso medio del hogar para Gran Córdoba. Tercer trimestre de 2013 Fuente: Indec. EPH, 2013. Disponible en: [http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id\\_tema=1395](http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id_tema=1395) (consulta: 5 de marzo de 2014).

7 Bajo parámetros de la línea de préstamos hipotecarios del Banco de Córdoba "Tu Hogar", disponibles en: <http://www.bancor.com.ar/>

Figura 5



Fuente: Gargantini en: Gargantini et al (2014) en base a Indec. EPH, 2013. En: [http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id\\_tema=1395](http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id_tema=1395) (Consulta: 5 de marzo de 2014)

### PRO.CRE.AR.

Según la simulación de cálculo bajo las condiciones establecidas por PRO.CRE.AR.<sup>8</sup>, para ingresos equivalentes al ingreso familiar mensual promedio (\$8757) a 20 años (240 cuotas), la cuota inicial sería de \$3311. Esto supone que un hogar estaría destinando el 37,80% de sus ingresos a cubrir la cuota, lo que imposibilitaría cubrir adecuadamente otras necesidades.

Si se destinara solo el 20% de los ingresos mensuales a la vivienda, el ingreso mensual familiar debería ascender a \$16.555, condición que cumplen solo los hogares ubicados en el decil de mayores ingresos (ver Figura 6).

## Relación existente entre el ingreso medio del hogar en relación al costo promedio de alquiler por barrios o zona

Otra variable representativa resulta el acceso a viviendas de alquiler. Para el mencionado análisis se procedió a obtener información de sitios de mayor publicación de avisos clasificados de los medios de comunicación más importantes de la ciudad de Córdoba con alcance masivo a la población- el valor medio de alquiler de una vivienda urbana de clase media de dos dormitorios entre los 60 m<sup>2</sup> y los 90 m<sup>2</sup>. Dicho cálculo se realizó a partir de la selección de diez casos de diez barrios de la ciudad, agrupados según jurisdicción de los diez Centros de Participación Comunal (CPC). Los impuestos y servicios no fueron considerados, debido a su variabilidad (ver Tabla 3).

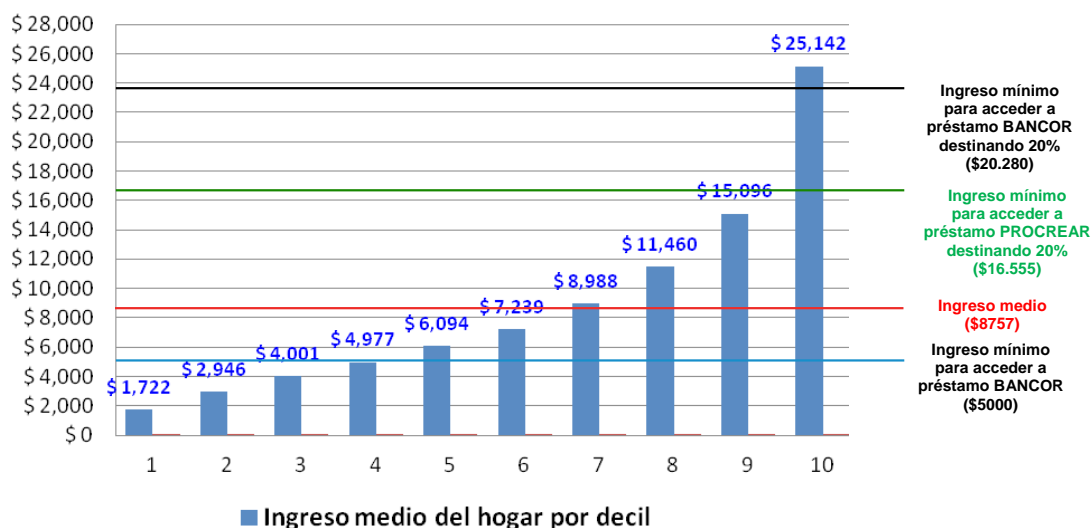
Teniendo en cuenta el ingreso familiar promedio para el período analizado (junio-julio 2013), esto es \$8757, un alquiler promedio en la ciudad de Córdoba exige destinar entre el 24% y el 32% del ingreso mensual familiar.

Estos valores hacen inaccesible un alquiler para el 50% de los hogares, dado que perciben ingresos menores al monto de un alquiler promedio, o deben destinar como mínimo un 50% de sus ingresos mensuales a cubrir los costos de rentar un lugar donde vivir.

8 Simulador PROCREAR disponible en: <http://www.hipotecario.com.ar/Productos/PrestamosHipotecarios/SimuladorProCreAr.aspx> (consulta: 9 de marzo 2014).

**Figura 6: Distribución del ingreso total familiar y su relación con los ingresos familiares mínimos mensuales necesarios para acceder a préstamos hipotecarios**

Gran Córdoba. Tercer trimestre 2013



**Referencias:**

En línea continua roja: Ingreso medio familiar promedio (\$8.757)

En línea continua azul: Ingreso mínimo familiar mensual para acceder a préstamo hipotecario del Banco de Córdoba (\$5.000).

En línea de trazo negra: Ingreso mensual familiar necesario para poder destinar un aporte para acceder o mejorar la vivienda bajo préstamos BANCOR destinando un porcentaje no mayor al 20% del mismo (\$20.280).

En línea de trazo verde: Ingreso mensual familiar necesario para poder destinar un aporte para acceder o mejorar la vivienda bajo préstamos PRO.CRE.AR. destinando un porcentaje no mayor al 20% del mismo (\$16.555).

**Fuente:** Gargantini en: Gargantini et al (2014) en base a Indec. EPH, 2013.

En: [http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id\\_tema=1395](http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id_tema=1395) (Consulta: 5 de marzo de 2014).

Asumiendo que un hogar debe destinar hasta un 20% de sus ingresos al fin vivienda, y asumiendo un valor promedio de alquiler mensual de \$2462, solo los hogares que perciben ingresos iguales o superiores a \$12310 estarían en condiciones de asumir un alquiler en la ciudad (ver Figura 7).

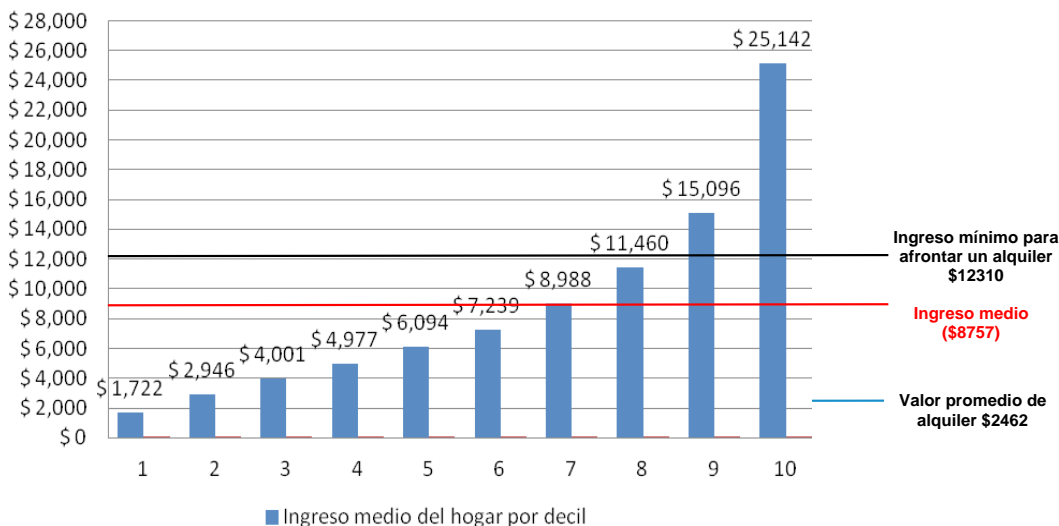
Georreferencialmente los valores del alquiler están relacionados tanto con la calidad de vida en el sector, como con la oferta. Es esta última variable la que determina que algunos de los valores más bajos se encuentren en la zona del centro y Nueva Córdoba, así como en el cuadrante noreste y este, en concordancia con las características socio-económicas de las ciudades conurbadas a Córdoba hacia esa dirección. Los valores altos se agrupan en franjas que se extienden hacia la periferia, esto puede verse hacia el noroeste, siguiendo el río Suquía, y hacia el suroeste, siguiendo al arroyo La Cañada, zonas de crecimiento de alta gama (Ver Figura 8).

Tabla 3: Valores de alquileres por zona de influencia de CPC. Córdoba capital. Junio-julio 2013.

Zona de influencia de CPC	Valor promedio	Desviación estándar	Rango de valores de alquileres
CPC N.º 1- Centro América	\$2540	\$371,78	\$2168 a \$2912
CPC N.º 2- Monseñor P.Cabrera	\$2480	\$304,78	\$2175 a \$2785
CPC N.º 3- Argüello	\$2920	\$361,48	\$2558 a 3281
CPC N.º 4- Colón	\$2357,50	\$337,90	\$2020 a 2695
CPC N.º 5- Ruta 20	\$2591	\$299,13	\$2292 a \$2890
CPC N.º 6- Villa El Libertador	\$2430	\$291,74	\$2138 a \$2722
CPC N.º 7- Empalme	\$2450	\$386,58	\$2063 a \$2837
CPC N.º 8- Pueyrredón	\$2395	\$334,19	\$2061 a \$2729
CPC N.º 9- Rancagua	\$2165	\$449,72	\$1715 a \$2615
CPC N.º 10- Centro	\$2290	\$316,93	\$1973 a \$2607
<b>Total ciudad</b>	<b>\$2462</b>	<b>\$345,42</b>	<b>\$2117 a \$2807</b>

Fuente: Gargantini, D. y Geppi, V. en: Gargantini et al (2014).

Figura 7: Valor promedio de alquiler. Ingreso medio familiar en la Ciudad de Córdoba



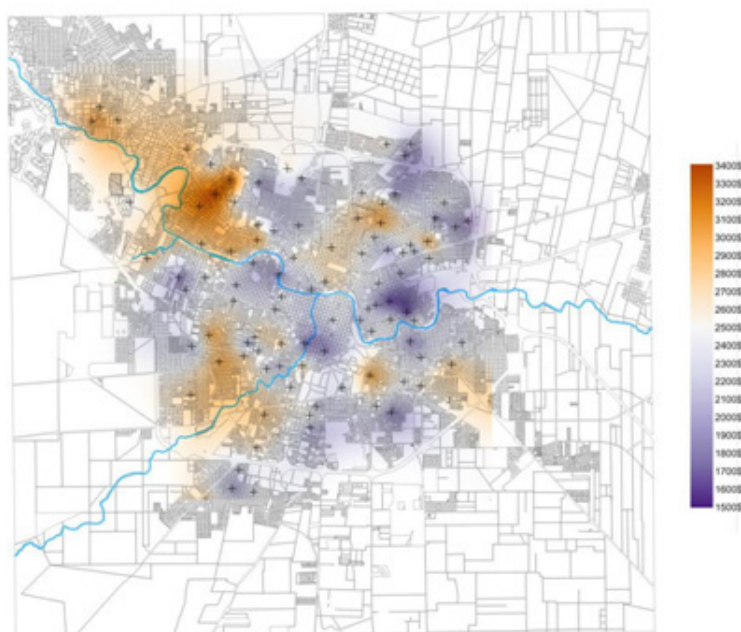
Referencias:

En línea continua azul: Valor promedio de alquiler en la Ciudad de Córdoba (\$2462).  
 En línea de trazo negra: Ingreso mínimo familiar mensual para afrontar un alquiler promedio (\$12310).

Fuente: Gargantini, D. y Greppi, V. en: Gargantini et al (2014).



Figura 8: Valor del alquiler de vivienda estándar de dos dormitorios. Junio/julio de 2013.



Fuente: elaboración propia Gargantini, D. y Greppi, V.- Georreferenciación Martiarena, M. (2014) en base a relevamiento en: Gargantini et al (2014).

### Situación de tenencia del parque habitacional

En relación a esta variable, el Censo 2010 manifiesta que el 60,03% de los hogares de la ciudad de Córdoba son propietarios de la vivienda y del terreno que ocupan.

En base a la misma fuente 52.936 hogares (12,78%) presentan situaciones de irregularidad en la tenencia del lugar que habitan.

Tabla 4: Provincia de Córdoba según departamentos. Hogares según régimen de tenencia de la vivienda/terreno. Año 2010

Departamento	Total Hogares	Régimen de Tenencia					
		Propietario de la vivienda y del terreno	Propietario solo de la vivienda	Inquilino	Ocupante por préstamo	Ocupante por trabajo	Otra situación
Total Provincial	1.031.843	671.638	19.974	220.858	76.239	20.536	22.598
Capital	414.237	248.687	11.363	110.880	30.707	1.734	10.866

Fuente: Indec, 2010. Disponible en: [http://web2.cba.gov.ar/actual\\_web/estadisticas/censo2010/index.htm](http://web2.cba.gov.ar/actual_web/estadisticas/censo2010/index.htm) (consulta: 5 de marzo 2014)

### Nivel de ocupación del parque habitacional: porcentaje de viviendas desocupadas

Tabla 5: Provincia de Córdoba según departamento. Total de viviendas según condición de ocupación de la vivienda. Año 2008

Departamento	2008								
	Viven personas	Se usa como comercio / oficina / consultorio	Está en alquiler o venta	Está en construcción	Se usa para vacaciones o fin de semana	Está cerrada por motivos desconocidos	Está abandonada	Todas las personas están temporalmente ausentes	Total
Total Provincial	960.438	27.071	23.578	23.583	37.064	40.350	22.428	61.178	1.195.690
Capital	378.745	15.084	11.474	5.411	1.534	12.436	4.561	30.535	459.780

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. Disponible en: <http://estadistica.cba.gov.ar/Poblaci%C3%B3n/Viviendas/tabid/86/language/es-AR/Default.aspx> (consulta: 5 de marzo 2014).

Según datos del Censo Provincial 2008, el 83,37% de viviendas estaban ocupadas y el 16,63% desocupadas.

Es importante considerar que para esa misma fecha existían en la ciudad 407.866 hogares y 459.780 viviendas.

Según valores censales del 2010 (INDEC, 2010), el porcentaje de viviendas desocupadas representa el 18,78% de las existentes en la ciudad de Córdoba. De un total de 472.871 viviendas totales existentes en la ciudad, 88.823 se encuentran deshabitadas<sup>9</sup> (ver Tabla 6).

Considerando que para el 2010 se registraban en la ciudad 414.237 hogares, los datos censales estarían manifestando que hay más viviendas construidas que hogares. Sin embargo, el déficit habitacional se mantiene, lo cual pone en evidencia que la construcción de viviendas con fines de capitalización de ahorros particulares, sin una clara orientación hacia los sectores que necesitan acceder a dicho bien, no se traduce en una reducción del déficit habitacional.

## Reflexiones finales

El derecho a la ciudad no es un derecho más, sino que es el derecho a hacer cumplir los ya existentes reconocidos en los instrumentos regionales e internacionales de derechos. Este supone generar las condiciones para el uso y usufructo equitativo de la ciudad por parte de todos los ciudadanos.

En este sentido, el derecho a un hábitat digno y a una vivienda donde desarrollar adecuadamente la vida doméstica forma parte de los derechos contemplados dentro del derecho a la ciudad. Sin embargo el acceso a una vivienda se encuentra actualmente dificultado e inclusive negado para grandes porcentajes de la población y los hogares cordobeses.

En este sentido y en términos de incidencia, los análisis e interrelación de datos obtenidos en materia habitacional tras la investigación presentada permiten enfatizar que las políticas públicas locales deberían hacer particularmente énfasis en:

- favorecer procesos de mejoramiento habitacional por sobre la construcción de vivienda nueva;
- mejorar las condiciones sociales, educativas y de disponibilidad de infraestructura básica como agua y cloacas;
- implementar mecanismos de control de precios y acceso a materiales así como desarrollar estrategias de gestión de los recursos y financiamiento acorde a las reales capacidades de pago y ahorro familiares;
- favorecer mecanismos de control de precios y acceso a viviendas de alquiler;
- iniciar líneas de acción vinculadas a la regularización de la tenencia de inmuebles;

Tabla 6: Provincia de Córdoba. Total de viviendas por departamento. Año 2010.

Departamento	Total de viviendas	Viviendas particulares		Viviendas colectivas
		Habitadas	Deshabitadas	
Total Provincia	1.235.956	920.934	253.658	3.745
Capital	472.871	356.702	88.823	454

Fuente: Indec, 2010. Disponible en: <http://www.censo2010.indec.gov.ar/resultadosdefinitivos.asp>

-poner en funcionamiento estímulos y acciones que capitalicen los ahorros particulares existentes orientándolos hacia los sectores medios y bajos que hoy necesitan acceder a una vivienda digna.

En definitiva, esto supone ampliar el campo de acción de las políticas habitacionales en pos de abordajes integrales que integren fuertemente variables económicas, sociales y legales, trascendiendo la mirada estrictamente arquitectónica históricamente consagrada. Consecuentemente, en términos formativos y profesionales, esta ampliación del campo de acción exigirá un replanteamiento del perfil y rol del arquitecto, hoy ausente en los ámbitos responsables de su modificación.

## Bibliografía y fuentes consultadas

- BORJA, J. y CASTELLS, M. (1997). Local y Global. La gestión de las ciudades en la era de la información. España: United Nations for Human Settlements (Hábitat). Taurus- Pensamiento. Grupo Santillana de Ediciones.
- DIGEC-DIRECCIÓN DE ESTADÍSTICAS Y CENSO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA (2008). Censo Provincial de Población de Córdoba. Córdoba, Argentina: Dirección General de Estadísticas y Censos de la Provincia.
- FORO SOCIAL DE LAS AMÉRICAS (2004). Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. Quito, Ecuador. Disponible en: [http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com\\_docman&task=cat\\_view&gid=93&Itemid=67](http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=cat_view&gid=93&Itemid=67) (Consulta; 01/08/2012).
- GARGANTINI, D.- MARTIARENA, M.- DÁMICO, D.- PERALTA, J.- GREPPI, V.-ROMERO, H.G.- REINOSO, P.- CELS, E. (2014) Elaboración de informe base para publicación Proyecto CONFLICTOS URBANOS. Mimeo. No publicado.
- Indec (2010) Censo Nacional de Población y Vivienda.
- Indec (2013) Encuesta Permanente de Hogares (EPH) Disponible en: [http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id\\_tema=1395](http://www.indec.mecon.ar/principal.asp?id_tema=1395) (Consulta: 5 de marzo de 2014).

-Línea de préstamos hipotecarios del Banco de Córdoba "Tu Hogar" Disponible en: <http://www.bancor.com.ar/> (Consulta: 5 de marzo de 2014).

-RED CIUDADANA NUESTRA CÓRDOBA (2011) Indicadores ciudadanos Nuestra Córdoba. Disponible en: [http://www.nuestracordoba.org.ar/sites/default/files/Indicadores\\_Nuestra-Cba\\_2011.pdf](http://www.nuestracordoba.org.ar/sites/default/files/Indicadores_Nuestra-Cba_2011.pdf) (Consulta: 5 de agosto de 2014).

-Simulador PRO.CRE.AR. Disponible en: <http://www.hipotecario.com.ar/Productos/PrestamosHipotecarios/Simulador-ProCreAr.aspx> (consulta: 9 de marzo 2014).

### **Daniela Gargantini**

Doctora en Arquitectura por la Universidad Nacional de Rosario (Argentina). Magíster en Hábitat y Vivienda, con especialidad en Promoción y Gestión del Desarrollo Local (España) y Gestión local del hábitat. Investigadora del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET-Argentina) y miembro del equipo técnico del Centro Experimental de la Vivienda Económica (Córdoba). Profesora titular de grado y posgrado en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Córdoba, Universidad Católica de Santa Fe y Universidad de Deusto (España).  
Contacto: [dmgargantini@gmail.com](mailto:dmgargantini@gmail.com)

### **Miguel Martiarena**

Arquitecto, Magíster en Arquitectura Paisajista. Docente e investigador en la Universidad Católica de Córdoba (Maestría en Arquitectura Paisajista, Facultad de Arquitectura) y en la Universidad Nacional de Córdoba (Facultad de Cs. Agropecuarias). Participa en una consultora especializada en paisaje y ambiente, que realiza trabajos de diagnóstico y diseño de espacios públicos y privados y remediación de canteras.

### **Verónica Greppi**

Arquitecta y profesora universitaria en Arquitectura por la Universidad Católica de Córdoba. Jefa de Trabajos Prácticos en la Cátedra Problemática Sociohabitacional. FAUCC. Integrante del grupo temático de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Red Ciudadana Nuestra Córdoba.

### **Joaquín Emiliano Peralta**

Arquitecto (FAUD, UNC). Master in Programmazione di ambienti urbani sostenibili. MAPAUS. Università degli studi di Ferrara. Italia. Profesor Titular Cátedra IHAU B. (FAUD, UNC). Subdirector del Centro Marina Waisman de formación de investigadores (UNC). Docente investigador categoría III. Área: Historia Urbana. Temas recientes: Transformaciones Urbanas de Córdoba. 1910-2010. Miembro Grupo Desarrollo Urbano. Red Ciudadana Nuestra Córdoba.