



### POLÍTICA HABITACIONAL EN LA CIUDAD

# UN NUEVO ENFOQUE DE SUBSIDIOS A LA DEMANDA

La Ciudad de Buenos Aires constituye la metrópolis con más concentración poblacional del país. Con un crecimiento demográfico de 4,5 personas cada 1.000 habitantes en los últimos diez años, el Censo 2010 arrojó una población total de 2.890.151 personas. Una política habitacional integradora debe generar soluciones de vivienda que abarquen a todos los segmentos de la sociedad que no puedan acceder a un techo propio, focalizándose en las familias más vulnerables. La sustentabilidad en el diseño de políticas públicas es la clave para un plan estratégico de vivienda a futuro.



**E**l Instituto de Vivienda es el organismo responsable de llevar adelante la política de vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Sus funciones son las de reducir, mediante políticas activas, el déficit habitacional y garantizar el acceso a una vivienda digna para todos sus habitantes.

Desde el segundo semestre de 2011, se ha implementado un nuevo abordaje de la política habitacional a través del trazado de un plan estratégico que abarca las principales problemáticas de vivienda existentes en la Ciudad. El principal objetivo es establecer el crédito hipotecario como principal instrumento para reducir el déficit habitacional, consolidando al IVC como



Inauguración de Cooperativa El Caracol Ltda. ▼

referente del mercado hipotecario mediante un modelo que combine subsidio, ahorro y crédito, acorde con las necesidades y características de los distintos beneficiarios. El lanzamiento de los créditos "Primera Casa BA", en conjunto con el Banco Ciudad en junio de 2012, marcó un hito en este nuevo abordaje de la política habitacional de la Ciudad, permitiendo triplicar la cantidad de soluciones habitacionales otorgadas por el IVC y atender a los sectores más vulnerables. Estos créditos cuentan con tasas de interés por debajo de la inflación y a 20 años. De esta forma, por primera vez califican a los créditos familias con un salario mínimo vital y móvil. Durante el último año, los créditos lanzados por Banco Ciudad e IVC representaron aproximadamente el 20% de las transacciones con hipoteca que se realizaron en la Ciudad. Esto permite que más familias cumplan el sueño de la casa propia.

Sobre un universo de 1.423.973 viviendas en la CABA, cabe destacar ciertas premisas que sentaron la base para el diseño de nuestras políticas públicas. Con una con-

centración de la actividad político-financiera en el centro de la Ciudad, las condiciones más vulnerables de hábitat se dan en el sur, particularmente en las Comunas 4, 7 y 8.

## LA IMPORTANCIA DE SER DUEÑO

Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2010, sobre un universo de 1.150.134 hogares en la CABA, existe un 11,6% que presenta condiciones de tenencia precarias. Considerando

este diagnóstico, en 2011 se lanzó el programa "Mi Propiedad", para formalizar la situación dominial de miles de viviendas en los complejos construidos por el IVC. Consolidarse como "dueño" es el primer paso para poder proyectar hacia el futuro, y allí surge el rol del Estado, como facilitador de este proceso de escrituración. La CABA es una de las ciudades con mayor formalidad de viviendas de la región. Sin embargo, la situación actual aún requiere un arduo trabajo para lograr que cada habitante de una vivienda social pueda ser dueño de ésta. Para ello es necesario mantener los niveles de regularización actuales por los próximos 10 años. El nuevo proceso diseñado desde el programa "Mi Propiedad" implicó una serie de pasos, poniendo en marcha un mecanismo que termina en la escrituración formal de las viviendas y la reactivación de los planes de pago en aquellos casos que en el pasado presentaban incumplimientos. La principal dificultad fue poder avanzar con este procedimiento de modo ágil; la rigurosidad de cada trámite requería mu-

Familias beneficiarias del programa "Primera Casa BA" ▼





# Buenos Aires

INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



Firma de escrituras en Villa Soldati ▲

chos estadios administrativos y el proceso de escrituración demoraba varios meses en poder concretarse. A través de herramientas de digitalización e informatización se buscó incorporar soluciones de tecnología a cada etapa del proceso. Estas acciones han permitido gestionar las escrituraciones de un modo mucho más transparente y ordenado, generando archivos de respaldo e informes de gestión para cada proceso de adjudicación final.

A nivel barrial se busca acompañar estas medidas con obras de mejoras y regularización en la organización de consorcios, puesta en valor de espacios comunes y demás acciones que concienticen a la comunidad, revaloricen el barrio y generen sentido de pertenencia.

## GRANDES CONJUNTOS URBANOS: RESTAURANDO LA POLÍTICA HABITACIONAL

A lo largo de la historia, se han implementado diferentes políticas

territoriales y habitacionales que dieron como resultado un parque habitacional social heterogéneo y espacialmente circunscripto a zonas que fueron postergadas en su desarrollo dentro de la Ciudad. Nos referimos a conglomerados de vivienda social tales como General Savio, Soldati y Comandante Luis Piedrabuena, entre otros. Hoy el Instituto de Vivienda atiende la problemática de 25 complejos urbanos a través de obras de emergencia, mantenimiento, puesta en valor y provisión de servicios.

Desde el IVC queremos impulsar un modelo de gestión de complejos autosustentables, que no necesiten de la intervención estatal permanente para su mantenimiento, donde cada vecino sea dueño de su vivienda y haya consorcios en funcionamiento que garanticen una buena administración del Complejo. Se trabaja principalmente en el empoderamiento de los vecinos a través de la regularización dominal y consorcial, y un fuerte acompañamiento social buscando forjar la cultura comunitaria de los barrios.

Al mismo tiempo, se trabaja en el ordenamiento de obras y servicios, y en atender a las principales problemáticas de los Complejos.

En lo que respecta a la regularización dominal, hemos alcanzado niveles históricos de escrituraciones, fruto de un intenso trabajo de campo en todos los Complejos del IVC. A la fecha se realizaron 1.500 regularizaciones dominiales que se suman a las más de 3.000 efectuadas en 2012.

## ACCESO INTEGRAL AL CRÉDITO Y DESAFÍOS A FUTURO

En la actualidad, según el Censo 2010, se observa que en la Ciudad de Buenos Aires hay 71.919 hogares –es decir, el 6,3% de los hogares de la Ciudad– que necesitan acceder a una nueva vivienda para solucionar el problema habitacional (déficit habitacional cuantitativo), ya que presentan alguna de estas situaciones: la vivienda es considerada irrecuperable, com-

parten la vivienda con otro hogar o no tienen ningún tipo de vivienda. A este dato hay que agregar aquellos otros 60.651 hogares –5,3% de los hogares de la Ciudad– que se hallan en viviendas deficitarias pero que, de intervenir en ellas y mejorarse, dejarían de ser precarias. A ello se suman los hogares que, si bien se encuentran en viviendas no precarias, presentan una situación de hacinamiento de cantidad de personas por cuarto.

La dificultad en el acceso al crédito afecta a todos los sectores de la sociedad, resultando en un 29% de la población de la Ciudad de Buenos Aires que alquila su vivienda y sólo un 4% de las operaciones inmobiliarias que se concretan a través de un crédito hipotecario.

En este contexto, y con la escasez de líneas hipotecarias de la banca privada, es responsabilidad del Estado generar soluciones de vivienda que lleguen a todos los niveles socioeconómicos, creando programas de distinto alcance y características. Los recientes programas "Primera Casa BA" y "Mi Casa BA" sientan precedentes únicos en la política habitacional, ofreciendo créditos a las tasas de interés más bajas del mercado e incorporando nuevas herramientas crediticias, como la Unidad de Cuenta Estable para la línea "Mi Casa BA".

Asimismo, continúan llevándose adelante con éxito los programas de créditos bajo la Ley N° 341, tanto individuales como a través de la conformación de cooperativas. De esta manera, la oferta de soluciones habitacionales del IVC recorre toda la pirámide social de la Ciudad de Buenos Aires a través de opciones de acceso al crédito, con herramientas a medida para cada



perfil de familia y ampliando hacia todos los ciudadanos la posibilidad de ser dueños de su primera casa. El foco en el desarrollo de nuevas líneas de crédito hipotecario ha permitido pasar de aproximadamente 500 soluciones habitacionales promedio al año (hasta 2011) producto de la construcción, a más de 1.500 a través de programas de crédito. En todas las líneas se incorporó un sistema de puntaje para garantizar que los créditos sean otorgados a quienes más lo necesitan, garantizando la transparencia y visibilidad en su selección.

## DESAFÍOS A FUTURO

Las soluciones de vivienda definitiva para los hogares en emergencia ambiental, como las familias de La Boca, el Camino de Sirga y Villa 20, son también ejemplo de las líneas de trabajo que venimos desarrollando durante los últimos años y de que todavía queda mucho trabajo por realizar, para poder transformar gradualmente la realidad habitacional de la Ciudad de Buenos Aires.

Tenemos hacia adelante el desafío de continuar trabajando en estas líneas de acción que nos permiti-

rán llegar a más de 1.500 soluciones habitacionales en 2013 y a más de 3.300 para el año 2014. Creemos que este cambio en la política habitacional permitirá a muchas más familias acceder a su primera vivienda. Eso, sin dudas, es una política acertada que garantiza mayor inclusión social y beneficia a los sectores más necesitados.

La solución al déficit debe ser adaptada a la demanda y no resolverse con una "solución universal". En este sentido, el rol del Estado debe ser, por un lado, el de articulador y movilizador de las acciones del sector público, social y privado hacia los sectores más vulnerables, y por otro, debe ser activo en la generación de nuevos canales de financiamiento, combinando subsidios directos e indirectos a la demanda. Integrando políticas de desarrollo que busquen un mismo objetivo estamos en condiciones de hablar de un plan de vivienda plena para la Ciudad de Buenos Aires. Sabemos que es posible multiplicar las soluciones habitacionales y cumplir el sueño del techo propio para miles de familias. Hacia allí vamos. ☉

|| EMILIO BASAVILBASO  
PRESIDENTE IVC CABA