

DT 31

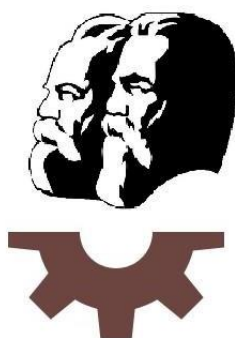
Plan de políticas públicas

Shock de oferta habitacional: Una estrategia contra la lógica de especulación inmobiliaria neoliberal para así combatir la pobreza y desigualdad estructural

Un plan provincial con proyección nacional*

Joaquín Farina¹

Pablo Barretto (colaborador)



MARXISMO CUANTITATIVO

CENTRO DE ESTUDIOS

Diciembre de 2025

* Trabajo presentado para el premio Aldo Ferrer 2025 donde llegó a las instancias finales de evaluación.

¹ **Joaquín Farina** es Dr. en Economía y Empresa UCLM (España), Mg en Economía Internacional y Relaciones Laborales UCLM (España) y Lic. en Economía FCE-UBA (Argentina). Profesor Adjunto de Macroeconomía y Política Económica FCE-UBA y Profesor Adjunto Regular a cargo de Cátedra de Economía CBC-UBA. Docente regular en la FCS-UBA.; director del Proyectos UBACyT "Análisis de la Economía Política desde el Marxismo Cuantitativo. Aspectos teóricos y empíricos. Su aplicación a los ciclos capitalistas en una era de crisis, guerras, hegemonías cuestionadas, pandemia y revoluciones. (1973-2023)" Además, es director del CEMC-FCE-UBA (Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo). joaquin_farina@hotmail.com

Shock de oferta habitacional: Una estrategia contra la lógica de especulación inmobiliaria neoliberal para así combatir la pobreza y desigualdad estructural

Un plan provincial con proyección nacional

Joaquín Farina

Pablo Barretto (colaborador)

Introducción

La teoría neoclásica sobre la que se apoyan los modelos de desarrollo urbano de corte especulativo, que edifican en forma limitada y casi exclusivamente para estratos sociales sin problemas habitacionales significativos, ya que son demanda efectiva del mercado inmobiliario tradicional. Siempre con una intervención estatal, disfrazada de no intervención, en favor de la valorización de los terrenos por varias vías. Modificación de códigos de planeamiento y provisión de servicios direccionados hacia esos “empreendedores” de riesgo cero.

La finalidad de las nuevas unidades habitacionales no siempre es que las viviendas sean ocupadas, sino que funcionan como activos de reserva de valor². Por lo tanto, es coincidente con su mantra de suponer la oferta “fija”³. Ya que ese modo de construir tiene un escaso impacto directo y un deficiente “derrame”.

Ese supuesto o axioma de “oferta habitacional fija” es más bien una profecía autocumplida de una forma de intervención pública, disfrazada de liberalización de mercado, que prioriza un esquema de negocios particulares sobre la mejora de las condiciones de vida de la población. Resultando ser más una conclusión de una política deliberada que una premisa inamovible e incuestionable. En consecuencia, no es un dato de la realidad sobre el que se debe edificar una teoría, es lo que se debe atacar.

Es por ello por lo que este trabajo milita la ruptura de la oferta fija habitacional y busca sentar las bases de un proyecto integral de soluciones habitacionales. Un aumento de la oferta habitacional que descarte los modelos especulativos para ser eficiente en el ataque del déficit habitacional estructural. El proyecto abordará la problemática de la pobreza y desigualdad estructural a través de la resolución integral del problema de vivienda con impacto en el desarrollo económico en términos del *Índice de Desarrollo Humano* -IDH-.

Un plan masivo que influya en el mercado de inmuebles en forma poderosa desde el lado de la oferta, respetando la conformación histórico y social de los ejidos urbanos teniendo como norte la planificación urbana y la gestión del suelo urbano como herramienta de política pública. Además, para que esa oferta no se desvíe a burbujas especulativas es necesario una estricta regulación complementaria. Que no sólo tenga un correlato directo desde las nuevas viviendas, sino que influya indirectamente -un efecto multiplicador de su impacto- sobre los precios de los inmuebles ya existentes y sus costos de alquiler dado el mencionado impacto en la oferta.

² Modelo “Puerto Madero”, 28% de ocupación según datos de Censo 2010 publicados por InfoBae (15/01/2011).

³ Dicha rigidez se encuentra en las características de la mercancía vivienda: bien durable, no trasladable y por ende emplazado en un lugar. Así la demanda de vivienda se convierte en una demanda derivada del suelo urbano que obliga necesariamente a la teoría semi ortodoxa a volver a Ricardo mediante los modelos de Von Thudem-Alons y Muth. En definitiva, la demanda de vivienda es una demanda de uso del suelo urbano para residir y el suelo urbano es escaso. Por lo que esa demanda debe ser competitiva (solvente) con otros usos. Es la renta la que aparece como un ordenador de las actividades en el espacio urbano.

Ya sea desde la provincia o desde un nuevo gobierno nacional, que rompa con esta concepción neoliberal- “libertaria” que dio de baja, en los hechos (desfinanciándolos), hasta los programas de vivienda de más simple aplicación como el programa “Mi pieza” que no requería conseguir nuevo suelo, se debe implementar una política que rompa definitivamente con la lógica impuesta por el “mercado inmobiliario” y a la vez con un ataque a la pobreza. Pero un ataque más amplio que el habitual que siempre pone en primer plano la pobreza de ingresos.

A la vez se busca no desatender la problemática monetaria, preocupación tan de moda recientemente, pero desde un plexo teórico heterodoxo. Se abordan las diferentes alternativas de financiamiento tanto de la construcción de viviendas como de la provisión de servicios.

El resultado de una política bajo estos lineamientos no sólo mejorará el acceso a la vivienda, sino que influirá poderosamente en el ingreso disponible (luego de los gastos en hábitat) en el mediano y largo plazo, solucionando, por otra vía, la restricción de ingresos, mejorando lo que Harvey denomina “ingreso real” que contempla de conjunto el acceso a los medios de vida dignos a la infraestructura y a la capacidad de participar en el espacio urbano. A su vez, la mejora del acceso a la vivienda (provista siempre de los servicios urbanos habituales) ataca la pobreza estructural y la desigualdad en términos comparables con el Índice de Desarrollo Humano de Naciones Unidas. Es decir, se trata del impacto del llamado “Derecho a la Ciudad” de Lefebvre (1978). Además, está el impacto sabido que tiene la industria de la construcción y su efecto multiplicador sobre el ingreso y el empleo. Efecto que no es exclusivo de la Argentina y que fue uno de los más importantes componentes del crecimiento chino.

Tampoco resulta menor la incidencia que tiene sobre las mejoras de vida de la población a largo plazo en relación con sus expectativas. Las grandes masas populares han dejado de lado el deseo típico de las generaciones anteriores de un “techo propio” para aspirar mínimamente a lograr su “independencia” del hogar de origen y “al menos poder alquilar”.

Si bien no se tratarán en este trabajo, ya que lo excede, se pretende a partir de aquí articular un programa que abordará a la vez cuestiones arquitectónicas/urbanísticas, sociales, históricas y económicas en un marco transdisciplinario (aún más profundo que el multidisciplinario) para elaborar los pormenores de un plan en estos términos pero que tenga en cuenta también las dinámicas de los diferentes núcleos urbanos.

Objetivos Generales

OG1) Sentar las bases para armar en forma interdisciplinaria un plan modular e integral de viviendas que se convierta en referencia y fuente de consulta para las políticas públicas evaluando qué módulo o módulos se adaptan a sus problemáticas.

OG2) Abordar uno de los ángulos de la pobreza estructural en términos del IDH.

Objetivos específicos

oe1) Contribuir al debate del papel del estado, en este caso en la provisión de viviendas bajo condiciones de francas mejoras en el acceso a servicios (especialmente agua, cloacas, electricidad, gas, transporte y conectividad).

oe2) Atender las necesidades de hábitat de diferentes núcleos urbanos, colectivos y comunidades.

oe3) Proponer soluciones flexibles que tengan presente las nuevas tecnologías de construcción.

oe4) Combatir la problemática de la gentrificación atendiendo la teoría de la renta urbana.

- oe5)** Crear las bases de un plan que pueda impactar poderosamente en la oferta de viviendas.
- oe6)** Evaluar formas de financiamiento que no tengan impacto monetario real en el largo plazo.
- oe7)** Suministrar una herramienta que contribuya a aliviar el gasto familiar/personal destinado a habitat en el mediano y largo plazo.

Marco teórico

La teoría de la Renta del Suelo Urbano

Esta teoría es fundamental para explicar las condiciones de vida de la población. Explica los incentivos de mercado para que la gestión estatal de corte neoliberal o “libertario” prioricen un desarrollo urbano expulsivo de las masas de trabajadores tanto propietarios como inquilinos. Este proceso de expulsión se engloba bajo el concepto de gentrificación⁴. Hay que tener en cuenta las relaciones de poder y de qué forma se estimula o se desestimula, por acción u omisión, determinado entorno urbano. (CEDESU 2023).

Las sociedades capitalistas contemporáneas se desenvuelven en un marco de conflictos espaciales derivados de la disputa por la renta del suelo urbano generada a partir de las plusganancias espaciales asociadas a la reproducibilidad del suelo. Esa disputa se emparenta con la puja existente detrás de cualquier otra renta con las peculiaridades propias de las ciudades modernas donde la intervención estatal es más activa (planificaciones, regulaciones e inversión pública). Si bien en cualquier ámbito la propiedad final podría ser compartida a través de diferentes formas de asociaciones en el caso del suelo urbano una misma unidad de suelo puede tener una propiedad “compartida” bajo la figura de la propiedad horizontal.

Para Ball (1985: 503-504), la renta urbana es la cantidad de dinero que se pagará “sólo por el uso de la tierra”, no los pagos atribuibles al capital en forma de estructuras construidas en ese suelo⁵. La renta urbana aumenta su interés con la creciente inaccesibilidad de las masas populares a los hábitats urbanos, o sea de la mano de su disputa, como las rentas agrarias, mineras o petroleras toman importancia de la mano de la puja distributiva.

La existencia de la renta diferencial en el agro⁶ se origina en la diferencia de fertilidad entre parcelas. Al haber suelos de distinta calidad, que ofrecen rendimientos diferenciales, ese rendimiento físico adicional es reclamado por el dueño de la parcela. En consecuencia, es el pago por “las energías originarias e indestructibles del suelo” (Ricardo 1959: 51). Por lo tanto, esa renta se expresa en volúmenes físicos derivados de las diferencias de productividad.

⁴ “Entendemos por gentrificación al proceso de transformación urbana en el cual un barrio de una ciudad atraviesa un cambio de demografía en términos de la pertenencia socioeconómica y/o étnico-culturales por el arribo paulatino de nuevos residentes de una clase de ingresos superiores y/o no pertenecientes a la colectividad que la habitaba originalmente. Este suele darse de la mano de inversiones en renovación y/o en desarrollos inmobiliarios. La evolución suele implicar un aumento en los precios de las diferentes formas de acceso a la vivienda y la expulsión de los residentes de menores ingresos y la consecuente pérdida de identidad por la homogeneización cultural del barrio con el resto del núcleo urbano. Así un área urbana, generalmente habitada por la clase trabajadora o de bajos ingresos se transforma, en una zona más atractiva y de mayor valor económico (por ende, más inaccesible). Eso provoca el reemplazo de los trabajadores de bajos ingresos por miembros de otras clases o de trabajadores cualificados mejor remunerados. Las administraciones locales suelen promover o acompañar estos procesos con mejora de las infraestructuras y servicios del barrio que siempre hubieran sido bien recibidas pero que recién entraron en consideración de los gestores de la obra pública al recibir los habitantes económicamente más influyentes.” (Farina 2024)

⁵ Entendemos que esta restricción ofrece por un lado un análisis acotado de las potencialidades de los conceptos de renta diferencial de Ricardo y Marx.

⁶ Históricamente la mejor analizada de esas categorías de superganancias que se engloban en la renta fue la de origen agrario. Por ello, no resulta extraño anclarse en la renta agraria para tomar los puntos en común y poder incorporar las peculiaridades específicas y así llegar a las rentas con otro origen.

Al llevar esta teoría al ámbito de lo urbano se debe poder establecer cuáles serán esas “energías indestructibles” y a que se podría emparentar con la “fertilidad”. Entendiendo esta teoría tanto en términos ricardianos como marxistas no es la renta la que hace aumentar el precio del producto, sino que el encarecimiento del producto hace aparecer la renta. En el caso de la renta urbana no es esta la que hace aumentar el precio del acceso al suelo urbano, o de los alquileres urbanos, sino que el encarecimiento del acceso al suelo hace aparecer la renta⁷.

Volviendo a la renta agrícola, esta aparece cuando entran en producción -por un aumento de la demanda de productos agrícolas- parcelas menos productivas. En el caso urbano un aumento de la demanda de viviendas provoca la entrada en edificación zonas menos valoradas⁸. O sea, valiéndonos del modelo centro periferia de Von Thüden, son las viviendas circundantes las que se ofertan mayormente en el mercado.

Hasta el momento hemos dado un paso estableciendo la indispensabilidad de entender la teoría de la renta, aplicada al suelo urbano, para cualquier política significativa en la provisión de hábitat a las mayorías populares tanto en el ámbito provincial⁹ como si queremos potenciarlo a nivel nacional. Pero lo dicho aún es limitado en términos teóricos. Ricardo (1959) ve a los aportes del capital como potenciadores de la renta cuando ese capital se usa en mejoras del suelo agrario. Un primer tipo de mejoras (T1) que aumentan las energías productivas de esa unidad de tierra (más producto en la misma superficie) -rotaciones de cultivos, abonos, etc y un segundo tipo de mejora (T2) que ahorran trabajo sin alterar el volumen producido en la parcela, la maquinaria agrícola, por ejemplo.

Si llevamos las mejoras T1 y de T2 a nivel urbano en el primer caso están las mejoras de técnicas y materiales de construcción que permiten un mejor y mayor aprovechamiento del suelo contemplando incluso cambios de uso de suelo (rural por urbano con o sin infraestructuras) y, en el segundo caso, las mejoras urbanísticas del entorno que dotan de nuevas ventajas a terrenos ya edificados de la mano de diferentes servicios y mejores accesibilidades¹⁰.

Análogamente sucede con la propiedad de los predios urbanos. La posesión le da al propietario del suelo un derecho sobre un ‘impuesto’ que le cobrará al capitalista productor de bienes o servicios, o al inquilino.

La Renta diferencial de tipo 1 de Marx supone dotaciones fijas de tierra, trabajo y capital sobre terrenos que ofrecen rendimientos diferentes. En cambio la tipo 2 abandona el supuesto de dotaciones fijas de capital por lo que resulta ideal para explicar la renta urbana y por lo tanto la dinámica urbana.

⁷ Linkeando con nuestra propuesta, la democratización del acceso al suelo urbano atacará los ingresos rentísticos inmobiliarios. Es por ello por lo que se requiere redoblar el papel del Estado, bajo un sistema donde la transparencia en todas las etapas sea la norma en un “ser y parecer”, porque el interés público y social deberá reemplazar a la “furia del interés privado”.

⁸ Si toda la superficie ciudadana fuera uniforme desde las comodidades, accesos, gustos, servicios y espacios públicos, a la vez fuera ilimitada, no habría renta urbana.

⁹ Teniendo en cuenta además que la zona más poblada de nuestra provincia funciona en términos urbanísticos como una unidad con el distrito autónomo sede del funcionamiento de la Capital Federal.

¹⁰ Incorporando los aportes de Marx (1963) debemos diferenciar la Renta Absoluta y la Renta Diferencial y a la vez separar la renta diferencial en de tipo 1 y tipo 2. En términos marxistas “Quien obtiene la renta no participa del proceso productivo, al menos en su rol de propietario del recurso en cuestión y la renta propiamente dicha es producto del trabajo, ya que lo que se paga en ese concepto es parte de la plusvalía [...]” (Farina 2006: 8) En el agro lo que se entrega en forma de renta es plusvalía previamente extraída, en el caso de la renta urbana para hábitat es una extracción sucesiva a la que ya se da en la etapa de producción y constituye una nueva extracción de plusvalía. Se deben incluir los capitales sucesivos puestos sobre el suelo ya que el propietario de la edificación es propietario total o parcial del suelo y no participa del proceso productivo, en su rol de propietario del suelo urbano. Para Marx la propiedad privada de la tierra es condición necesaria pero no suficiente para la existencia de la renta agraria. (Ver Marx 1963: 636, 645-646, 781-784)

Una diferencia fundamental entre el análisis del uso del suelo rural y urbano y sus rentas es el sustento ‘natural’ que tiene en el primero y no en el segundo. Ese sustento no es su fuente, sino que lo es la productividad extraordinaria del trabajo que en lo urbano proviene de otras cuestiones ‘no naturales’. En ambos casos la propiedad no genera valor pero permite la conversión de esa ganancia extraordinaria en renta. (Farina 2024 y Marx 1963: 657)¹¹

En consecuencia, entenderemos por *Renta Urbana* (RU) lo que se percibe por el uso del suelo urbano y sus mejoras (o se ahorra de pagar en caso de que el usuario sea el propietario).

En contraposición con la economía política clásica y la crítica marxista a la misma las escuelas de raíz fuertemente marginalista (neoclásicos y austríacos principalmente) eluden el uso de la teoría de la renta tanto para explicar algún tipo de sobreganancia como para explicar al precio del recurso (de la tierra inicialmente)¹².

En consecuencia, este ordenamiento neoliberal considera el precio de la tierra como una determinación independiente del rendimiento de esta como factor productivo. Eso sucede porque, a diferencia del análisis clásico, la tierra es considerada un factor fijo y homogéneo.

Así, el costo de los productos está determinado por las condiciones de producción, el precio de los recursos y la eficiencia del productor que minimiza los diferentes costos individuales y de conjunto combinando los insumos de acuerdo con los precios vigentes y las tecnologías disponibles. Las condiciones de mercado (oferta y demanda) son las que determinarán el precio y el beneficio empresarial (incluido lo que desde otras teorías se llamaría renta)¹³.

Entre las teorías de la renta diferencial y su negación de las vertientes marginalistas aparecen los análisis de los que llamaremos “levemente heterodoxos”¹⁴. Sus objeciones con respecto a la ortodoxia son rápidamente puestos a reparo de cualquier intencionalidad ideológica. Reclaman más transparencia en los mercados (o sea mejor funcionamiento de los mercados). Señalan asimetrías y problemas en la información que opacan el funcionamiento del mercado de la tierra y reclaman por su solución¹⁵.

Si bien para ellos la fertilidad de la tierra pasó a un segundo lugar en relación con la potencialidad de la gestión de los ‘productores’, la gran diferencia con la ortodoxia es que le dan un lugar especial al ‘factor’ tierra ya que esta no puede ser creada ni desplazada a diferencia del resto de los factores. Para ellos el precio de la tierra proviene de la conjunción de la escasez,

¹¹ También es una condición de producción no replicable sujeta de apropiación privada que permite una "plusganancia" que al ser fijada al suelo deviene en renta.

¹² Esa rama de la forma de pensar la economía, compatible con el neoliberalismo como ordenador social, incurre en una aplicación de los rendimientos marginales decrecientes que Ricardo elabora para la tierra a los otros factores productivos, pero, curiosamente, no a la tierra. “Considerándolo más atentamente todo el marginalismo que ha inundado ulteriormente la economía política no es otra cosa que el análisis de la renta diferencial y su aplicación al conjunto del mercado capitalista, por extensión abusiva del postulado de los rendimientos decrecientes y del de continuidad perfecta de todas las ramas de producción”. De esta forma aplican ese postulado de Ricardo para todo menos para lo él lo usó. “[...] se ha extendido el análisis marginal de la renta a todo el campo económico [...]” (Emmanuel 1969: 239 y de Miguel 2006: 2).

¹³ El marco marginalista restringe el ángulo de análisis a tratar al suelo y su uso como si fuera cualquier bien de uso. Por ello es más específico decir que se trata de una “no teoría de la negación de la renta” y sus especificidades. (Farina 2006: 23) En el caso de los marginalistas pertenecientes a la Escuela Austríaca es prácticamente igual, pero en su caso extrañamente los precios de los productos determinan sus costos.

¹⁴ Con el nacimiento del SXXI y el declive de los pensamientos ortodoxos más dogmáticos en un contexto de crisis cada vez más recurrentes y profundas, comenzaron a aflorar heterodoxos leves. Estos heterodoxos “estrechos” no eran más que ortodoxos repensando algún supuesto. En consecuencia, no dejan de pensar en forma marginalista, pero reclaman alguna regulación sobre consecuencias inevitables del accionar del mercado.

¹⁵ Pero podrían llegar a plantear la regulación del precio de la tierra para posibilitar el acceso de los campesinos. Esto último se da durante períodos o situaciones sociales delicadas con lo que buscan mantener de alguna forma un poder del mercado que esterilice una potencial reforma agraria.

su carácter de activo financiero y facilitador de créditos, la fertilidad en sentido económico y, en el caso de las pequeñas extensiones destinadas a la agricultura familiar su condición del ‘fuente de empleo’ (Ver Bauer 2003: 85-91 y 93; Molinas Vega 2003: 350 y Balcázar et al 2003: 307, 311 y 319-320).

Sostienen que, la renta urbana es la compensación que se recibe a través del mercado, a un precio determinado (por la interacción entre la oferta y la demanda), por el uso del suelo urbano. El estrecho enfoque del comportamiento individual se revela de esta forma como insuficiente para darnos información sobre dimensiones sociales tales como desigualdades generadas desde la asignación que hace el mercado del suelo, la gentrificación y las tensiones sociopolíticas consecuentes. Asumiendo comportamientos de mercado cercanos a la competencia perfecta en la configuración del ejido urbano porque no tienen en cuenta las relaciones de poder, subconsiderando lo concerniente a lo institucional y el papel del estado.

La forma más simple y extendida de esta teoría se centra en la demanda (ya que la oferta reacciona pasivamente a las variaciones de la demanda). La demanda del suelo urbano recibe la influencia de los costos de transporte, los ingresos, las preferencias de los consumidores y el atractivo que, para determinados usos, presentan determinadas ubicaciones. Los propietarios venden o alquilan sus inmuebles al mejor postor¹⁶. (Ver Ball 1985: 505-506)

En consecuencia, pueden explicar las concentraciones geográficas sólo por motivos económicos sin contemplar que los determinantes históricos y geográficos de los entornos espaciales y las concentraciones que allí se dan son otros¹⁷.

Hasta el momento la crítica al enfoque general del marginalismo neoliberal (y parientes cercanos) constituye una crítica a su andamiaje teórico y no a la forma particular en que encara el problema del suelo urbano y el acceso a la vivienda.

Alejándonos de la ortodoxia nos encontramos con otras posturas que, por ejemplo, reivindican al precio de la tierra como el ‘valor actual de las rentas perpetuas’ como si se tratara de un activo financiero de renta fija, esto constituye una rareza restringida a heterodoxos con formación marxista o ricardiana.

En el marco de la teoría marxista compatible con el valor trabajo la *Renta Urbana* se funda sobre las relaciones de clases y la lucha resultante de ese antagonismo por un lado y en la forma en que Marx entendió la renta agraria. En consecuencia, pensando en la *Renta Urbana* se debe distinguir la propiedad del suelo urbano de la propiedad del capital.

La renta es plusvalía extraída por los capitalistas que pasa a los terratenientes bajo esa forma. En consecuencia, para un análisis marxista la renta urbana representa una nueva extracción de plusvalía por parte de los propietarios inmobiliarios sobre los trabajadores inquilinos¹⁸.

¹⁶ En el caso austríaco, como se dijo, tampoco habría lugar para una teoría de la renta, pero con una leve diferencia dada su teoría de determinación de los costos de los insumos en base a los precios de los productos. O sea, salvo por ese razonamiento *contranatura* (en una ‘familia’ que pretende asemejarse a las ciencias naturales) del sentido inverso de su razonamiento no se diferencian de la propuesta neoclásica y las otras marginalistas en este caso.

¹⁷ Los grupos poblacionales evalúan, consciente o inconscientemente, la disponibilidad de infraestructura (pública y privada), la existencia y costo de establecimientos educativos y de salud, conectividad tanto en comunicaciones como de transporte, concentraciones étnicas, por nacionalidades o por clases sociales; cohesión familiar; redes de amistades o contención; etc. (Ver Ball 1985: 506-507, 510). Por otro lado, no se podía esperar de los neoclásicos, neoliberales y otros estrictamente marginalistas como los austríacos y “libertarios” contemplaran ‘la naturaleza real de las relaciones sociales’ concernientes a la propiedad de la tierra urbana y al acceso a la vivienda. Las relaciones sociales jamás existieron en la interpretación que hacen los marginalistas de la realidad. (Ver Ball 1985: 510)

¹⁸ Esta afirmación tiene algún problema de precisión que se subsana más adelante.

Marx al explicar, brevemente, la forma en que la propiedad del suelo urbano genera renta pone de relieve la renta diferencial atribuyéndose a la ubicación en un marco de escasez de viviendas que posibilitan así un emparentamiento con la propiedad de monopolio. También se ocupa de la concentración del capital, esta concentración es favorecida por las rentas urbanas a través de una apropiación en segunda instancia del valor generado por los trabajadores. (Ball 1985: 511) Más allá de lo predicho resulta insuficiente lo aportado por Marx en la cuestión inmobiliaria y urbana, por lo tanto, no existe un acuerdo sobre cuál sería la teoría de la *Renta Urbana Marxista*. El precio de la tierra, al ser en términos de Polanyi una mercancía ficticia, no está sujeta a la ley del valor. ¿Qué pasa con el precio de los inmuebles urbanos? En principio, tautológicamente, es un múltiplo de la renta urbana que brindan.

Desde la perspectiva marxista existen dos vertientes teóricas al interior del análisis de la renta urbana que en varios aspectos se superponen: 1) Hace eje en el conflicto distributivo; 2) Relaciona la renta urbana con la industria de la construcción. Podemos agregar a estas perspectivas: 3) La renta urbana como resultado del modo de producción capitalista; 4) La renta urbana como reflejo de la lucha de clases. (Ball 1985: 513-518)

Al igual que como hace Marx con la renta agraria, Jaramillo (2010: xvii-xxiv) ubica el origen de la renta urbana en la apropiación del suelo y a la vez como la vía de una nueva apropiación del trabajo excedente. Haciendo de la renta urbana un nuevo escenario de la disputa por la plusvalía. Que se extrae a los trabajadores inquilinos con posterioridad a la etapa de producción y que retaceando fuertemente el trabajo remunerado haciendo, así, más miserables las vidas de los trabajadores inquilinos. Llevándolos frecuentemente hasta el desahucio en el caso en que la porción retribuida no puede pagar al propietario lo que reclama por el uso de su porción del suelo urbano y sus mejoras.

Existen otros enfoques alternativos que aportan a esas líneas troncales del análisis de la renta urbana. Enfatizan el papel que juegan las relaciones sociales en la forma que toma la provisión edilicia en el entorno urbano. La renta es resultante también de la complejidad social donde interactúan propietarios del suelo urbano, constructores, desarrolladores, sus financistas y los usuarios¹⁹. Dando una comprensión más integral de la renta urbana que incluyen las determinaciones histórico-sociales con centralidad en los conflictos distributivos. Entre estos enfoques se destacan los siguientes²⁰: a) La *Economía Política Urbana*, la renta urbana como resultante de las relaciones de poder que influye sobre las desigualdades y la integración o exclusión social. (Lafebvre 1978, Soja 2008, Harvey 2013, Smith 2012 y 2020 y Castells 1974 y 2001); b) La *Geografía Urbana Crítica*, que hacen centro en las desigualdades desde el punto de vista espacial de la renta urbana. Para ello analizan las variables concernientes al acceso de servicios públicos, el uso del suelo como reflejo de la segregación socioeconómica entre otras. Todo eso impacta en la configuración del espacio urbano y en consecuencia en la disputa de la renta urbana. (Harvey 2013, Topalov 1984, Sassen 1995 y Smith 2012 y 2020); c) La *Economía Urbana Feminista*, hace centro en las desigualdades atribuibles a las cuestiones de género y preferencias sexuales divergentes sobre la disputa de renta urbana y el acceso al suelo urbano y al mercado de trabajo. (Smith y Katz 2000, Smith 2012; y Hozic y True 2016); y d) La

¹⁹ La renta urbana es reflejo de las relaciones de poder y de la situación institucional más que un precio resultante del equilibrio del libre mercado.

²⁰ De ninguna forma se trata de compartimentos estancos ya que sus autores se cruzan y evolucionan en torno a ellos con mayor o menor influencia de los enfoques tradicionales.

Ecología Política Urbana, se centran en el impacto socioambiental resultantes de las determinaciones que dan forma al entorno urbano. Abordan el desplazamiento de comunidades, la gentrificación y el deterioro ambiental resultantes de los mismos. (Harvey 2013, Castells 1974 y 2001, Lefebvre 1978 y Fainstein 2010)

Determinación de precios de las mercancías inmobiliarias

Topalov (1984) desde la RU (ganancias extraordinarias a partir de la condición irreproducible del suelo urbano dados por sus *dotes sociales* -aglomeración, proximidad, posición en jerarquías urbanas-) hizo un primer análisis del proceso de acumulación del capital en la producción de mercancías urbanas y un posible cálculo de la misma. La producción de mercancías inmobiliarias como la vivienda, se encuentra en dos problemáticas: una al inicio del proceso de producción y, luego, en el proceso de circulación de las mercancías inmobiliarias.

En el proceso de producción, el desarrollador²¹, requiere de un factor de producción de vital importancia: el suelo urbano. Acceder al mismo, implica pagar el acceso al mismo al propietario. El proceso de producción de la mercancía inmobiliaria implica al mismo tiempo la producción del suelo urbano (o su valorización como plusganancia devenida en renta) incidiendo sobre el precio de producción de la mercancía terminada. En este sentido, la puesta en marcha del proceso de producción de las mercancías inmobiliarias cuenta con una barrera a la entrada (en términos neoclásicas este problema aparece como un mercado de competencia imperfecta o monopólica donde hay diferenciación de precio por las “cualidades” diferenciales del suelo”) que implica un capital de gran volumen para iniciar el proceso producción.

Desde el proceso de circulación, la realización de las mercancías inmobiliarias requiere de una demanda asequible o solvente que pueda cubrir los costos de producción, la tasa de ganancia media del desarrollador y la renta del suelo. Debe agregarse que, dado el volumen de capital necesario para iniciar el proyecto, este puede tener un periodo largo de realización (en cuotas). Desde la posición de la clase trabajadora, el acceso a la vivienda implica un problema para la clase capitalista ya que la vivienda constituye una mercancía necesaria para la reproducción de la fuerza de trabajo que no se abarata como las restantes con las mejoras en la producción. El capitalista buscará pagar al trabajador en su salario la “vivienda por hora” y no el acceso a la vivienda (pagar una vivienda a plazo). Es así como el trabajador, no solo en el proceso de producción del capital no encontrará en el pago su salario la posibilidad de acceder a la vivienda sino que se encontrará frente al impacto de la acumulación del capital en el proceso de producción de mercancías inmobiliarias con su precio de realización. Por lo que cualquier subsidio a la vivienda social redundará en una reproducción de la fuerza de trabajo que en definitiva influirá en el precio de las mercancías locales, haciéndolas más competitivas.

Frente a estas dificultades de inicio y realización de las mercancías inmobiliarias es donde encuentra Topalov la necesidad de la intervención de un tercer actor en la producción de las mercancías inmobiliarias prácticamente en su génesis: el capital prestado a interés o capital financiero. El capital financiero permite al capital inmobiliario iniciar el proceso de producción, así como también permite fondear a la demanda para que esta realice la mercancía inmobiliaria permitiendo el reinicio del ciclo de acumulación. La presencia de capital prestado a interés implica un canal de movilización del excedente económico hacia el mercado

²¹ Productor de la mercancía inmobiliaria.

inmobiliario. Este aporte permite indicar que la intervención del capital prestado a interés no es una casualidad sino una necesidad para la realización y dinámica del mercado inmobiliario y, por ende, de la realización de la renta del suelo.

El análisis de la producción de mercancías inmobiliarias y su naturaleza dependiente del suelo urbano impactando en su inicio y reinicio del ciclo permite visualizar el rol del financiamiento de la vivienda para la realización de la reproducción de la fuerza de trabajo así como también los distintos instrumentos para la misma a partir de la intervención del Estado.

La pobreza y la desigualdad

Quienes hacen evaluación económica deben incluir indudablemente los aspectos sociales. Una de las evaluaciones más importantes al respecto “consiste en establecer en qué medida ella consigue atender sus necesidades más esenciales”. (Müller 1998)

La desigualdad nos expresa las disparidades de recursos con lo que los diferentes actores atienden esas necesidades y la pobreza denota las falencias sociales a la hora de satisfacer las necesidades de una porción de la sociedad.

La complejidad multifacética de la problemática de la pobreza nos obliga a una consideración ecléctica. Si bien esta no se limita a la problemática de ingresos este aspecto es uno de los más extendidos para evaluarla.

En términos de Piketty (2015), la desigualdad y la redistribución están en el centro político, en el marco de la puja distributiva ya presente en Ricardo. Es en ese marco en el que el neoliberalismo nos plantea la opción individualista (cada uno procura lo suyo bajo el yugo de las fuerzas de mercado limitando y demonizando la acción redistributiva del Estado) y las posiciones de izquierda creen en el poder de la lucha social para arrancar esas porciones a la voraz patronal o lograr que eventualmente el Estado arbitre a su favor. Estas diferencias no se originan en principios contradictorios de justicia social (salvo en el caso de la teológica escuela austríaca), sino en análisis cruzados sobre cuáles son los mecanismos generadores de pobreza. Esta desigualdad de ingresos genera desigualdades aún mayores en términos patrimoniales que dada la renta que ese patrimonio puede reeditar a los propietarios potencia la desigualdad de ingresos en una espiral incremental que se podría revertir democratizando el acceso al patrimonio cosa que además atacaría el poder rentístico del mismo.

La desigualdad aparece, así como hija primogénita de una distribución del ingreso inequitativa que se profundiza con una insuficiente redistribución secundaria. Al extremarse las desigualdades sociales se profundiza y hace cada vez más imperecedera la pobreza.

Las categorías de pobreza enfocadas en el ingreso evalúan cuál es el *nivel de privación* al que llegan quienes carecen de determinado nivel de sostén económico. La *indigencia* (o pobreza extrema) aparece como la expresión suprema de la pobreza. Los *indigentes* no tienen los ingresos suficientes para cubrir las necesidades alimentarias esenciales (en términos calóricos y a veces nutricionales) para la subsistencia biológica. Describe la imposibilidad de comprar la comida suficiente para no morir de inanición.

La llamada *pobreza absoluta* es la incapacidad de adquirir no las necesidades básicas alimentarias, sin las que caerían en la indigencia, sino otras necesidades básicas como la vivienda, la vestimenta, agua potable, los servicios de salud, educación y transporte. Esos dos umbrales representan puntos fijos en invariables con independencia de los contextos socioeconómicos, históricos o del nivel de desarrollo del país o la región en cuestión en que el

hogar evaluado se encuentre. De conjunto responden a lo que se describe como *enfoque de línea de pobreza*²². (Müller 1998)

Otro cuestionamiento a las canastas surge del texto de Zack et al. (2020) donde marcan la subestimación de la pobreza por la no actualización de canastas. Hoy esa actualización que tenía 4 años de demora (era del 2016) acumula ya casi una década en la que sobre todo en la última época los servicios públicos han ganado participación en la “canasta real” de los argentinos frente a la “canasta del INDEC”²³.

El contexto actual de la Argentina ha mostrado lo insuficiente que resulta el mero ataque a la pobreza de ingresos, porque gobiernos de corte neoliberal o aún más extremo “libertario”, pueden hacer retroceder décadas a las clases populares de un plumazo²⁴.

Esta vulnerabilidad ve hundirse en la pobreza, en la Argentina del “Experimento Libertario”, aun a los trabajadores formales y a porciones crecientes de todos los rangos etarios. (Sputnik Mundo, Mateconomía)

La *pobreza relativa* establece comparaciones entre diferentes estratos sociales en un ámbito común. Sería la pobreza en relación con el bienestar medio social, el nivel de privación económica comparado con el nivel de vida prevaleciente. Se es pobre en términos relativos si sus ingresos son significativamente inferiores al promedio o a la mediana poblacional²⁵.

Los pobres en términos relativos no cuentan con las mismas posibilidades de acceso a potenciales ascensos sociales y presentan mayor vulnerabilidad ante imprevistos que se den tanto en el hogar como en la sociedad. (Müller 1998)

Determinadas situaciones sociales y globales aumentan la *pobreza temporal*. Así una crisis económica, un desastre natural, una epidemia o pandemia, una guerra, una guerra económica u otro fenómeno con consecuencias comparables puede arrastrar a la pobreza a amplios sectores que no lo eran en ausencia de esos fenómenos y es de esperar que la mayoría de ellos puedan ir librándose de sus carencias lentamente al desaparecer la causa²⁶.

Quienes atraviesan tanto ese momento temporal de pobreza como los pauperizados permanentes constituyen lo que se llama *pobreza revelada por vulnerabilidad*, derivada de su situación relativa previa que las priva de una capacidad de ahorro, acceso a seguros, redes de seguridad social y otros resguardos.

²² Eso en cuanto a las definiciones, pero frecuentemente al medirlas se vulneran algunos de estos principios. Por ejemplo las canastas de consumo en Argentina suelen excluir los alquileres y por ejemplo Inquilinos Agrupados (2024e, 2024f, 2024g) recalcula incorporando ese costo. Por otro lado, el Banco Mundial usa un *umbral global* que ha variado de USD 1,90/día (año 2015) pasando por USD 2,15/día (año 2022) hasta los USD 3/día actuales como *línea de pobreza*.

²³ La divergencia entre ambas medidas se ha potenciado por la pérdida de subsidios tarifarios en servicios domiciliarios y transporte. A los que se agregan los aumentos de tarifas.

²⁴ Premici (29/08/2025) calculó la pérdida de ingresos de los trabajadores asalariados en \$46 billones (\$2,5 millones cada uno). Ya que tanto se ilusiona el mileismo con la esotérica dolarización serían unos USD 290 millones al tipo de cambio de cada momento. (mateconomía)

²⁵ Esa pobreza comparativa dificulta o impide tener un nivel de vida aceptable en ese ámbito social ya que ve limitada la plena actividad social y cultural en comparación con el promedio social. Se usa así una línea de pobreza relativa, que establece un ingreso que es menor en un porcentaje de entre el 50% y el 60% del ingreso promedio (o mediano) de un país. Si un hogar está por debajo de ese umbral (o sea perciben menos de un 40% o 50% -según el caso- del ingreso promedio) se dice que está en situación de pobreza relativa.

Es una medición que se suele utilizar en países desarrollados donde aparecen hogares sin problemas de alimentación ni de subsistencia alguna pero que sus miembros no tienen la misma calidad de vida ya que no pueden participar plenamente de acciones sociales “normales” en su ámbito, como el acceso pleno a internet o formar parte de las salidas con sus amigos.

²⁶ Los pobres en términos relativos y los hogares donde predominan trabajadores precarizados suelen ser los más proclives a exacerbar su carestía durante esos períodos. Al finalizar el fenómeno y un tiempo prudencial de recuperación, resulta probable que una porción de a quienes se creían temporalmente empobrecidos termine pauperizados en forma permanente.

La pobreza puede manifestarse de diferente forma en el ámbito rural y el urbano dadas las características específicas de esos entornos. La *pobreza rural* incluye el acceso a ciertos servicios, a tierras agrícolas, etc.

La pobreza en los hogares impacta en tal vez en la peor de las consecuencias, la *pobreza infantil* donde las privaciones afectan su nutrición, acceso a la salud (atención y prevención de enfermedades evitables) o educación y en consecuencia su desarrollo biológico o intelectual, el acceso al respeto de sus derechos como infantes y sus potencialidades futuras.

Más allá de las formas de medición cuantitativas o cualitativas, la pobreza tiene una potente relación con la percepción social. Quien es percibido como pobre no sólo sufre las privaciones propias de su situación sino que además es *excluido y estigmatizado socialmente* lo que lo priva del acceso a oportunidades. La *pobreza estigmatizada* (o *pobreza social*) se ve incrementada cuando abundan los discursos individualizantes, de odio y hasta xenófobos que en ocasiones llevan al extremo de igualar pobreza y delincuencia. Asumiendo que los delincuentes sólo podrían esconderse en “La Cava” donde “ni la policía puede entrar” y no en Nordelta. Así los habitantes de las villas, por ejemplo, son excluidos de mejores empleos (formales) - más allá de sus capacidades -, discriminados, se les niega participación en algunos ámbitos cívicos y redes de apoyo.

La respuesta de la ortodoxia neoliberal ante la pobreza se apoya en el desarrollo del capitalismo y la libertad de mercado. (Samuelson 1969)

Cuadro 1: Algunos tipos de pobreza y formas de detección		
Tipo de pobreza	Concepto Clave	Principal método de evaluación
Monetarias (pobreza absoluta o extrema)	Falta de ingresos	Compara el ingreso del hogar con el costo de una canasta determinada. Como resultado según el nivel será indigente, pobre o no pobre.
Multidimensional	Privaciones múltiples	Se usa un índice como el IPM que mide las carencias en salud, educación y calidad de vida.
Relativa	Exclusión del estándar de vida medio	Ingresos por debajo de un porcentaje determinado del ingreso promedio.
Estructural	Desigualdad crónica	Indicadores de desigualdad y movilidad social.
De tiempo	Falta de tiempo libre	Encuestas de uso del tiempo.
Infantil	Privaciones en la infancia	Tasa de desnutrición infantil, retraso en el desarrollo, problemas de aprendizaje, indicadores de acceso a salud y educación, registros de vacunación.

Elaboración propia

La pobreza estructural

En el apartado anterior iniciamos con la necesidad de un abordaje “multifacético” de la pobreza. En estas líneas entendemos que la *pobreza estructural*, la pobreza perenne a lo largo de toda la existencia de las personas y de sus descendientes, es la expresión directa de un abordaje de la

problemática ya sea esperando un derrame producto del desarrollo capitalista y el accionar de mercado o el accionar estatal reducido casi exclusivamente a nivel de los ingresos. Por lo tanto, creemos que la *pobreza estructural* se linkea directamente con la *pobreza multidimensional*.

En contraposición con los abordajes de índole monetario (líneas de pobreza) el de la pobreza la multidimensionalidad permite detectar las privaciones no monetarias o sea las privaciones reales que sufre el hogar²⁷.

Así un índice de medición de este aspecto evalúa salud (mortalidad infantil, salud materna, desnutrición, acceso a servicios de salud), educación (años de escolaridad, abandono escolar, calidad de la educación) y calidad de vida (saneamiento, características de la vivienda - hacinamiento, acceso a la energía eléctrica, agua potable y condiciones de la vivienda - , situación laboral (formalidad, ingresos, vulnerabilidad económica), entorno, participación social, acceso a las tecnologías, seguridad, discriminación, etc.) a través de un score. Este abordaje permite detectar que tipo de pobreza es el que afecta al hogar, potenciando así la posibilidad del accionar del Estado a través de políticas dirigidas.

Entendemos que el análisis multidimensional²⁸ explica la existencia de una *pobreza estructural*, ya que no es la mera carencia de ingresos sino las carencias multidimensionales la que blindan la puerta de salida de la pobreza. Esta pobreza crónica, hereditaria (por generaciones) y extendida es parte integral de una estructura socioeconómica con fallas persistentes que excluye a las masas poblacionales del bienestar. Se presenta sobre poblaciones que no sólo tienen una carestía de la mano de sus escasos ingresos, sino que también atraviesan una negación de la oportunidad²⁹ de movilidad social ascendente. Esta pobreza denota una deficiencia estructural del Estado en garantizar la masiva provisión de educación de calidad, acceso a las prestaciones de salud de calidad y la seguridad social. Para evaluarla se usa un conjunto de indicadores que permiten evaluar la persistencia y la profundidad de la pobreza: Coeficiente de Gini (desigualdad de ingresos), evaluación de si los hijos de los pobres siguen siendo pobres (movilidad social intergeneracional), informalidad laboral y desempleo estructural (segmentación del mercado laboral), acceso a activos productivos como tierra, crédito y tecnología, privaciones históricas de grupos específicos (pueblos originarios y minorías étnicas). Aparecen así estos indicadores que de conjunto evalúan la privación material

²⁷ Análisis que se enfoca en las verdaderas carencias en relación con el acceso a una vida digna provengan estas carencias de un ingreso deficiente o de otras cuestiones. Permite detectar la eficiencia del Estado en la provisión de bienes y servicios para quienes no pueden afrontarlos en forma privada, su papel como satisfactor de necesidades que de otra forma se cristalizarían en forma de carencias. Las dimensiones incluidas suelen ser educación, salud y otros indicadores de la calidad de vida.

²⁸ Existen otras formas de pobreza no siempre del todo incluidas en los términos en que hoy se contempla aún la pobreza multidimensional: a) La pobreza de oportunidades que limita las posibilidades futuras de acceder a buenos empleos registrados y de mayores ingresos, derivada muchas veces de la carencia por inaccesibilidad educativa y que se prolonga en el tiempo limitando el ascenso social aun de las generaciones futuras; b) La pobreza energética que aun contando con un hogar con conexión a las redes de provisión restringen su uso que los provea de un confort (calefacción, refrigeración, etc) adecuados por la imposibilidad de afrontar sus costos o por deficiencias en el servicio (cortes frecuentes); y c) La pobreza de tiempo dada por la escasez de tiempo restante para el ocio y el descanso por la sobrecarga laboral remunerada y no remuneradas en el hogar.

²⁹ La igualdad de oportunidades aparece como un horizonte deseable en la historia argentina con grandes hitos como “La Reforma del 18” precursora del sistema universitario que consigue un masivo respaldo social, el ascenso de la clase media expresada en la llegada al poder de Yrigoyen, la “Revolución Peronista” con el nuevo sindicalismo como columna vertebral logrando triunfar donde habían fallado socialistas y comunistas. Con el retorno de la democracia uno de los teóricos del partido en el poder, Terragno (1985) decía: “La igualdad de oportunidades es un beneficio restringido. Si las posibilidades son desiguales, las oportunidades están a favor del más aventajado”. Este acuerdo social en favor de morigerar las desigualdades se rompe con la llegada del neoliberalismo menemista al poder, vuelve a escena con la crisis del 2001 y los posteriores gobiernos kirchneristas, con una ruptura de 4 años durante el macrismo, y finalmente los libertarios atacan cualquier intento no sólo políticamente sino discursivamente, poniéndolo en el centro de su “batalla cultural”.

englobadas en las Necesidades Básicas Insatisfechas³⁰ - NBI -, donde la detección de viviendas³¹ inadecuadas tanto por características propias como por la provisión de servicios ocupa un factor central.

En la aplicación argentina del enfoque NBI la vivienda ocupa un lugar central. Aquí se considera pobre en el sentido NBI a cualquier familia que presente al menos una de las siguientes carencias: a) vivienda precaria (inquilinato o villa)³²; b) hacinamiento³³; c) vivienda sin retrete³⁴; d) Niños en edad escolar que no escolarizados³⁵; e) familia sin capacidad de subsistencia³⁶ (excluido temporalmente desde 1991 a 2001). Se puede apreciar que de 5 variables 3 se subsanan de forma directa con un plan de viviendas y la educativa podría disminuir indirectamente con una correcta provisión de servicios educativos en las nuevas barriadas. (Müller 1998)

Cuadro 2: Porcentaje de hogares y de población NBI.

Corte geográfico	Porcentaje de hogares con NBI			Porcentaje de población con NBI		
	2001	2010	2022	2001	2010	2022
Total Pcia Buenos Aires	13	8,1	6,3	15,8	11,2	9
24 partidos del Gran Buenos Aires (26 + La Plata en 2022)	14,5	9,2	7	17,6	12,4	9,8
Interior de la provincia de Bs As	10,5	6,4	4,9	12,7	9,2	7,3
Total del país	14,3	9,1	6,7	17,7	12,5	9,4
Elaboración propia en base a los Censos Nacionales de Población, Hogares y Vivienda 2001, 2010 y 2022						

³⁰ “El concepto de necesidades básicas insatisfechas (NBI) permite la delimitación de grupos de pobreza estructural y representa una alternativa a la identificación de la pobreza considerada únicamente como insuficiencia de ingresos. Por medio de este abordaje se identifican dimensiones de privación absoluta y se enfoca la pobreza como el resultado de un cúmulo de privaciones materiales esenciales”. (indec.gov.ar)

³¹ Algunos indicadores de vivienda son: a) tipo de viviendas (colectiva, individual, pensión o inquilinato u hotel familiar, etc); b) tipo de tenencia (propia, alquilada, precaria, comodato); c) calidad de la construcción (materiales de paredes, pisos, techos, etc); d) hacinamiento (personas por habitación); y e) dotación de servicios sanitarios (agua corriente, retrete, cloacas, etc).

Con respecto al punto (c) existen ambigüedades porque la madera puede, a la vez ser símbolo de status, modernidad o precariedad. Existen características constructivas específicas de difícil captación (terminaciones precarias o materiales de calidad deficiente que no se pueden distinguir en forma sencilla de los óptimos), el ambiente donde se ubican, etc. (Müller 1998: 156-157)

³² “NBI 1. Vivienda: es el tipo de vivienda que habitan los hogares que moran en habitaciones de inquilinato, hotel o pensión, viviendas no destinadas a fines habitacionales, viviendas precarias y otro tipo de vivienda. Se excluye a las viviendas tipo casa, departamento y rancho.” (INDEC)

³³ “NBI 3. Hacinamiento: es la relación entre la cantidad total de miembros del hogar y la cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar. Operacionalmente se considera que existe hacinamiento crítico cuando en el hogar hay más de tres personas por cuarto.” (INDEC)

³⁴ “NBI 2. Condiciones sanitarias: incluye a los hogares que no poseen retrete.” (INDEC)

³⁵ “NBI 4. Asistencia escolar: hogares que tienen al menos un niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asiste a la escuela.” (INDEC)

³⁶ “NBI 5. Capacidad de subsistencia: incluye a los hogares que tienen cuatro o más personas por miembro ocupado y que tienen un jefe no ha completado el tercer grado de escolaridad primaria.” (INDEC)

Sobre el respaldo de la base monetaria

Mientras el dinero³⁷ fue metálico no hubo controversias sobre el respaldo del mismo. El debate sobre su valor se agotaba antes de iniciar: La moneda valía “su peso en oro” (o plata). Aun así, en ese sistema no faltaban problemas que lo alteraran en su esencia minando la confianza. Se limaban los bordes con la finalidad deliberada de quitarle la cantidad de metal a la moneda por debajo de su cuño. A veces quien la roía era el mismo soberano para permitirse acuñar más moneda, pero al extenderse la práctica por parte de los particulares tuvieron que prevenir esa práctica haciéndoles cantos estriados a las monedas (grafila) para así recuperar la confianza en el emisor.

Con la llegada del papel moneda, inicialmente convertible y luego emancipado del oro, la confianza y el respaldo monetario se engarza con la confianza en el Estado que lo imprime. Su capacidad para sostener el valor de la moneda, su “disciplina fiscal y monetaria” (en la medida de la teoría a la que tributen), y su poder institucional, político y/o militar fueron de conjunto los factores claves. Es decir, el respaldo ya no estaba en un metal, sino en la credibilidad de las instituciones.

Así nos encontramos que el desarrollo del capitalismo, el desarrollo del Estado y el desarrollo de la moneda fiduciaria van por el mismo sendero en el camino a Ciudad Esmeralda.

Conviene recordar que incluso bajo regímenes clásicos de *patrón oro*, el sistema funcionaba con encaje fraccionario: los bancos emitían más dinero del que podían cubrir en oro. El punto central era la confianza en que la convertibilidad se mantendría.

La moneda en circulación es, en última instancia, un pasivo del banco central, aceptado por su carácter de curso legal, por la obligación fiscal de pagar impuestos en ella y por el respaldo político del Estado.

Al analizar los agregados monetarios, se suele distinguir: Base monetaria: “dinero de alta potencia”, que incluye efectivo y reservas bancarias en el banco central. M1 (efectivo más depósitos a la vista, es decir, los medios de pago más líquidos), M2 (M1 más depósitos a corto plazo -30 o 90 días, según el país-), M3 (M2 más depósitos de mayor plazo y otros activos menos líquidos).

En la Argentina ni se analiza respaldar el peso en “oro”. Lo que sí entra en discusión es el respaldo en divisas, sobre todo en el dólar una divisa no convertible a oro hace décadas. Durante la convertibilidad (1991-2001), el peso se ató al dólar, transfiriendo parte de la confianza de los ciudadanos hacia la moneda de otro país. Esto se inserta en un fenómeno más amplio: el bimonetarismo estructural argentino, donde el dólar funciona como reserva de valor, unidad de cuenta para bienes durables (sobre todo viviendas) e, incluso, medio de pago en la economía. Esta práctica refleja la desconfianza en la moneda local, pero también una habituación cultural a la hegemonía del dólar, producto de décadas de inflación e inestabilidad.

Sin embargo, sostener un esquema de respaldo en dólares no está exento de problemas. La moneda estadounidense continúa siendo la principal divisa de reserva global, con más de la mitad de las reservas internacionales y un papel central en los mercados financieros y comerciales. Con el correr de las décadas la efectividad de respaldarse en el Estado norteamericano podría sopesarse de diferentes maneras. Pero lo que es indudable que de los últimos 80 años es al menos el momento menos propicio para hacerlo. Indudablemente se trata

³⁷ No se intenta una rigurosidad histórica sobre el origen del dinero.

de una potencia decadente, con su poder cuestionado desde varios ángulos, en guerra comercial aun con sus aliados históricos, al borde de la guerra con otras potencias en forma permanente y con desequilibrios fiscales crónicos.

Aun así, su fortaleza no depende solo del poder militar, también de la profundidad y liquidez de sus mercados financieros, de sus instituciones y de la credibilidad de la Reserva Federal.

La solidez del dinero moderno depende, en última instancia, de la confianza en el Estado y en sus instituciones económicas. Esa confianza se construye con disciplina fiscal, estabilidad de precios, previsibilidad en la política económica y un manejo responsable del gasto público. En consecuencia, debemos valernos de entender que el dinero es fiduciario y que la forma de fortalecerlo es fortaleciendo al Estado y la confianza que en él se tiene.

Por otro lado, la emisión monetaria no es automáticamente inflacionaria: lo es cuando supera la capacidad productiva de la economía. Una expansión monetaria puede ser consistente con la estabilidad si se corresponde con un aumento en bienes y servicios. Este planteo se vincula con enfoques heterodoxos, como el *postkeynesianismo* o la *Teoría Monetaria Moderna*, que sostienen que el límite real de la emisión no es financiero sino productivo.

En conclusión, el dinero no es neutral en el corto ni en el mediano plazo. Su correcta gestión puede impactar en la actividad económica, el empleo y la inversión. Por eso, tanto la política fiscal como la monetaria deben entenderse como instrumentos activos de manejo del ciclo económico, siempre teniendo en cuenta las restricciones estructurales de la economía (prestando atención a los *cuellos de botellas*³⁸) y al riesgo de inflación.

Breve historia de los planes habitacionales (Nacionales y Provinciales)

La política de vivienda antes del peronismo se caracterizó por ser de alcance municipal, leyes que no se cumplían plenamente, cooperativas de vivienda y las sociedades de beneficencia o caridad, lo que implicó una política fragmentada, insuficiente e ineficaz para afrontar el problema habitacional. El peronismo transformó el bien de mercado inmobiliario habitacional en un derecho social, con el Estado Nacional en el triple papel de planificador, financiador y principal constructor. Una política de integración social de la clase trabajadora, legitimándola, reivindicándola y empoderándola. La vivienda anteriormente no constituía un derecho y el abordaje de la problemática habitacional era desde las políticas sanitaria o el orden público:

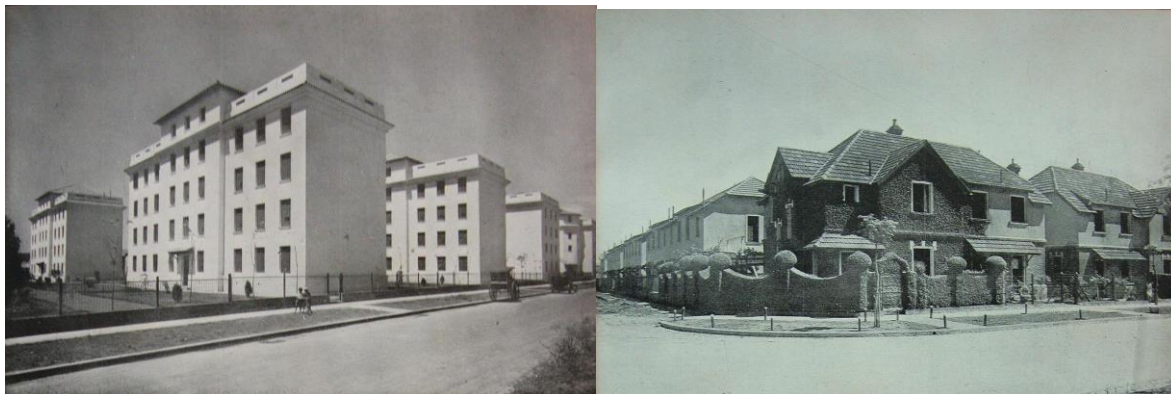
1) Leyes de casas baratas: a) Ley Cárcamo de 1915, primera ley nacional de vivienda. De éxito muy limitado, comenzando por su extensión territorial. Buscaba construir viviendas en barrios obreros. Destacaba por viviendas higiénicas y ordenadas. Sólo construyó unos pocos entre los que se cuenta el Barrio Rawson³⁹ en Agronomía (Capital Federal) del año 1919. No construyó en la Provincia de Buenos Aires. b) Ley N° 11.157 (1921), se promulgó como sucesoria de la ley Cárcamo en búsqueda de mayor practicidad. Habilitaba la expropiación de terrenos y hacía más accesible el crédito hipotecario. Siguió teniendo un alcance limitado (en relación con el déficit habitacional -incrementado por las migraciones internas y la crisis-) pero mayor que el plan anterior y nacional (aunque la mayor parte de la obra fue en la Ciudad de

³⁸ La mejor herramienta para ello es la Matriz Insumo Producto de la economía que en la Argentina tiene un retraso estadístico de 28 años (anterior a la crisis del 2001 y a la transformación que implicó la recuperación de conjunto desde el año 2003 hasta el enfriamiento macrista). La última es del año 1997 publicada en 2009.

³⁹ Primer barrio obrero planificado de Argentina, hoy con muy alta demanda ya que se ha convertido en un barrio de culto. En ese barrio vivió Julio Cortázar hasta 1951.

Buenos Aires). Formó parte de una embestida contra la proliferación de los conventillos que frecuentemente eran insalubres. Se financió con empréstitos internos que se iban devolviendo con el pago a plazos (hasta 25 años) que no debían exceder el 30% de los salarios. Se priorizaba a las familias con hijos que recibían viviendas con rigurosos estándares de construcción, higiene y salubridad. Un claro contraste con los conventillos donde se hacinaban esas familias, tenían ventilación, luz natural y espacios verdes. Fue la ley de vivienda más importante del preperonismo y sentó las bases para los planes peronistas.

Fotos 1 y 2: Edificios y casas del Barrio Rawson



Fuente Wikipedia, fuente secundarias Revista Arquitectura (1934) N° 160 (Argentina)

2) La acción municipal (para la ciudad de Buenos Aires): Fue un ataque frontal al “problema de los conventillos”. Se intentó regularlos en términos sanitarios (ventilación, higiene y habitabilidad). En estos casos no buscaba construir viviendas nuevas sino regular las más precarias existentes. Si eso no resultaba demolía los conventillos que consideraba insalubres y creaba pequeños núcleos de viviendas obreras de alquiler. Se potenció con un plan de emergencia en el marco de la crisis de 1930 (paliando a la vez el desempleo y el déficit habitacional). Su escala fue ínfima en comparación con la demanda por tratarse meramente de medidas paliativas, pero no de una política de Estado sistemática.

3) Cooperativas: Trabajadores, mayormente públicos, y profesionales de clase media formaron cooperativas de vivienda. Quedó mayormente excluido el proletariado base del peronismo pocos años después.

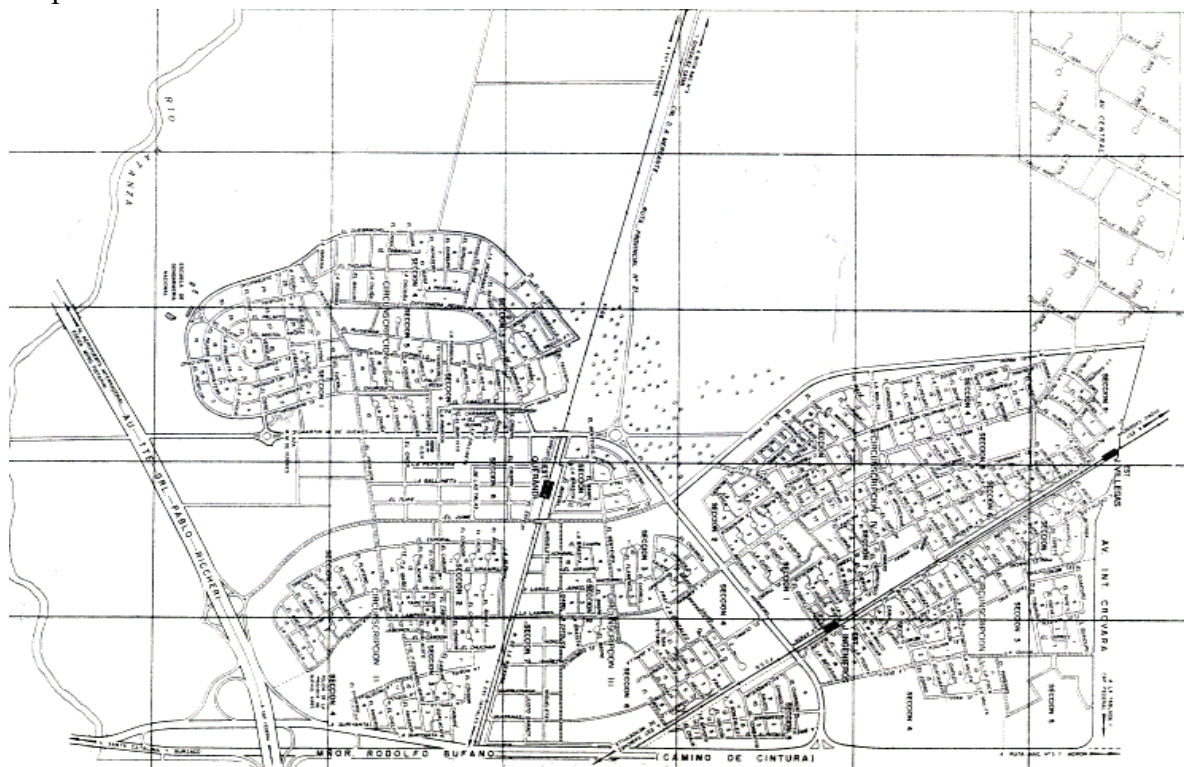
4) Sociedades de beneficencia: Construyeron algunos complejos de viviendas bajo el enfoque caritativo asistencial (en las antípodas del enfoque del “derecho” propio del peronismo).

5) Banco Hipotecario Nacional: Fue inicialmente dirigido a la financiación de grandes propiedades agrícolas y urbanas. Pero con el tiempo comenzó a otorgar créditos hipotecarios individuales a la clase media y media alta (ya que tenían empleo o ingresos estables y garantía). Nuevamente los obreros de bajos ingresos y empleos informales quedaron excluidos.

6) Plan de Vivienda Evita: Impulsado por el gobierno de Perón. Fue una de las primeras grandes intervenciones en vivienda social. Se llevó adelante a través de la Fundación Eva Perón, se construyeron barrios completos centrándose en el bienestar social. Su mayor proyecto hoy lleva el nombre de Ciudad Evita, se esperaba que tuviera 15.000 viviendas, pero a pesar de los boicots llegó a las 5.000 aunque muchas no fueron ocupadas por los destinatarios originales sino por usurpadores que contaban con el favor de la dictadura que le siguió al derrocado

gobierno del General Perón. (Montealegre 19/04/2010 y Aboy 2003) “Su desarrollo se complementaba con grandes áreas forestadas, colonias de vacaciones, hogares escuela, balnearios y equipamiento deportivo. El conjunto fue proyectado por el destacado arquitecto y urbanista italiano Luigi Piccinato (1899-1983) y construido por el Ministerio de Obras Públicas entre 1948 y 1953. La administración y adjudicación de las viviendas corrió por cuenta del Banco Hipotecario Nacional y de la Fundación Eva Perón. No sólo se destaca por la extraordinaria cantidad de viviendas –más de 5.000 unidades–, sino también por la rica variedad tipológica y la nobleza de sus materiales.” (Gregoric)

Mapa 1: Ciudad Evita



Fuente: Montealegre (19/04/2010)

Después de décadas de rezago de los trabajadores nutridos por la masa de migrantes internos despreciados bajo el mote de “cabecitas negras” el peronismo puso sobre la mesa la idea del derecho a la vivienda y del Estado como garante de ese derecho (incorporándolo a la Constitución de 1949). Buscaba subsanar el déficit habitacional en concordancia con el ideario identificador de “Los Trabajadores” como orgulloso actor político. (Aboy 2003) No ajeno de tensiones internas la política habitacional presentaba dos modelos que algunos entendieron como contradictorios, pero aquí consideramos como complementarios: a) La casa propia, que tenía por detrás la idea de ascenso social y el ideal de la familia tradicional; y b) La ciudad de iguales, con las ideas de identificación y orgullo operario, la igualación social y el concepto de comunidad.

El primer modelo se caracterizaba por casas estilo “Chalet”, ya adoptado por la burguesía, inspirado en el modelo californiano, edificadas en un terreno propio de estilo unifamiliar. Dado su anclaje en la familia tradicional de “el hombre proveedor” y la “mujer ama de casa” era apoyado por los sectores católicos y nacionalistas. (Aboy 2003)

El segundo modelo se caracterizaba por viviendas colectivas con espacios comunes. Bajo la inspiración de los “siedlungen” de las socialdemocracias europeas o incluso con algo de los modelos soviéticos y de Europa del Este, levantaban grandes bloques o pabellones. Conformando así verdaderas ciudades dentro de las ciudades. El impulso a este modelo era encabezado por una vanguardia técnico-arquitectónica que buscaban combinar el espíritu obrerista con ideas de modernidad. (Aboy 2003)

El liderazgo de Perón fue el que gracias a su pragmatismo permitió la coexistencia de ambos modelos bajo la importancia que él le daba a “hacer obra”.

Cuadro 3: Comparación de las políticas habitacionales preperonistas y peronistas		
	Preperonismo (hasta 1946)	Peronismo (1946-1955)
Enfoque	Sanitario, orden social, caridad/beneficencia, crédito (clases medias)	Derecho social El Estado garante del derecho
Escala	Limitada, fragmentada, proyectos piloto nunca con gran replique	Masiva, política de Estado sistemática. Miles de viviendas construidas.
Actores principales	Municipalidades, Sociedades de Beneficencia, BHN (clase media y media alta), cooperativas (trabajadores de altos ingresos y profesionales)	Estado Nacional (a través de la Fundación Eva Perón, MOP)
Destinatarios	Clases medias y medias altas (BHN), obreros (acciones puntuales).	Trabajadores (la "clase obrera" como sujeto político central). Familia tradicional de obreros
Financiamiento	Empréstitos, presupuesto municipal, caridad, fondos comunes (cooperativos).	Fondos estatales, rentas generales, cajas de seguridad social.
Tipo de Obra	Regulación de conventillos, algunos barrios.	Construcción de nuevos barrios
Base legal	Leyes de Casas Baratas (débil aplicación).	Constitución de 1949 (el derecho a la vivienda es constitucional).
Elaboración propia		

7) Programas a partir de la creación de fideicomiso financieros y de administración:

a) PRO.CRE.AR: Mediante el Decreto 902/2012 se constituyó el fideicomiso titulado “Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PRO.CRE.AR)” cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social. El fideicomiso contó con Ministerio de Economía de la Nación en el rol de fiduciante a través de los aportes del presupuesto público, la ANSES (a través de Valores Representativos de Deuda-VRD), los municipios (terrenos) y la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE). El rol de

fiduciario⁴⁰ lo llevó adelante el Banco Hipotecario⁴¹. Las líneas de acción del programa fueron variando de acuerdo con las diferentes gestiones. En su primera versión (2012-2015) tuvo como objetivo la mejora en el acceso a la primera vivienda de los sectores medios y sectores medio bajos. Esto se llevó adelante mediante el otorgamiento de *créditos hipotecarios* para adquisición de la primera vivienda y construcción, así como también *créditos personales* para la refacción de las viviendas propias. Además, el programa en esta versión llevó adelante programas de obra pública a partir de la creación de *desarrollo urbanísticos* (infraestructura+obra civil) y el desarrollo de *lotes con servicios* (combinados con créditos a la construcción). (Ventura 2024)

Tuvo muy buen funcionamiento en las zonas con disponibilidad de tierras, efectividad y masividad que se vio disminuida, en términos proporcionales, a medida que se aproxima más a los núcleos de las zonas urbanas. Destacó por su transparencia ya que se accedía por un sorteo público. El programa contó con el acompañamiento de una línea específica de precios cuidados para los materiales de la construcción, evitando maniobras especulativas de proveedores. En esta versión el programa buscó incrementar la oferta habitacional, la oferta de suelo al tiempo que acompañaba a la demanda para la adquisición de la primera vivienda. (Ventura 2024)

En su segunda versión (2015-2019) el programa se enfocó en el subsidio a la demanda sin la creación de oferta. Este programa terminó fomentando el subsidio al propietario de la vivienda y la realización de la renta al tiempo que no incentivó a la creación de nueva oferta. Por otro lado, el programa generó líneas de microcréditos para la compra de materiales de construcción y conexiones de gas. (Secretaría de Vivienda 2019)

La tercera versión (2019-2023) retomó las líneas de acción de la primera versión: lotes con servicio, desarrollos urbanísticos, créditos hipotecarios y personales.

b) El Fondo Fiduciario de Viviendas Sociales (FFVS): creado a partir del artículo 59 de la Ley 27.341 en el año 2017 con el objeto de financiar los programas vigentes de vivienda social e infraestructura básica, con fondos públicos, privados y de organismos internacionales, multilaterales o trilaterales. El rol de fiduciante quedó a cargo del Ministerio de Interior, Obras Públicas y Vivienda y los gobiernos provinciales, y el fiduciario por parte del Banco de la Nación Argentina a través del BICE (Banco de Inversión y Comercio Exterior).

c) El Fondo de Integración Socio Urbana (FISU): Creado a partir de la reglamentación Decreto N° 819/19 de la ley 27453 Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana (fondo fiduciario). Su finalidad es dar respuesta a *desigualdades estructurales*, garantizando acceso a servicios básicos como agua, electricidad, cloacas y pavimento, así como también la apertura de calles y el desarrollo de espacios públicos. Se trata de un instrumento financiero pensado para sostener en el tiempo la política de integración urbana. Uno de los ejes centrales del fideicomiso es la *regularización dominial*, es decir, otorgar seguridad jurídica a las familias que habitan en los barrios populares mediante escrituras o registros formales.

Este proceso no solo reconoce los derechos de quienes viven allí, sino que también promueve la inclusión de esos territorios en la planificación urbana oficial, evitando que permanezcan al

⁴⁰ Fiduciante y fiduciario son las dos partes de un contrato de fideicomiso. La relación se basa en la confianza (del latín fiducia). El fiduciante traspasa la propiedad (entrega los bienes, establece las reglas y controla el destino) y el fiduciario recibe la propiedad (administra los bienes, debe actuar con diligencia -en interés del beneficiario sin buscar el beneficio propio-, rinde cuentas y transfiere los bienes).

⁴¹ Se constituyeron dos comités para el funcionamiento y cumplimiento de los objetivos del fideicomiso: comité ejecutivo y comité operativo.

margen de la ciudad formal. El FISU también apunta a la *integración física y urbana de los barrios*, mediante obras de infraestructura vial, transporte, conectividad y mejoras ambientales que eliminen las barreras que los aíslan. Con ello se busca que los barrios populares dejen de ser enclaves segregados y se conviertan en parte activa del tejido urbano, con acceso equitativo a servicios y oportunidades. Finalmente, el fideicomiso plantea una estrategia progresiva e integral, entendiendo que la integración socio urbana no es un proceso de una sola intervención, sino una política de largo plazo que combina infraestructura, servicios, ambiente y participación comunitaria. De esta manera, se busca promover condiciones de igualdad de oportunidades para los habitantes de barrios populares, garantizando que accedan a derechos básicos y que se integren plenamente a la vida social y económica de las ciudades. El marco de acción del Fideicomiso se encontraba en el Re.Na.Ba.P. (Registro Nacional de Barrios Populares) también creado por la ley citada previamente⁴².

8) Fondo Nacional de la Vivienda (FoNaVi): La problemática habitacional es tan históricamente profunda que incluso las dictaduras más sanguinarias de la historia argentina debieron abordarla. Creado en 1972 por la ley 21.581 reglamentada 5 años después con el objetivo de financiar programas habitacionales (barrios, conjuntos habitacionales y viviendas individuales) en todo el país destinados a sectores de ingresos bajos y medios y estimular la industria de la construcción. Sus principales características fueron: a) Se financiaba con un fondo específico (impuesto a los combustibles y aportes del Estado Nacional), b) Los recursos se descentralizaban, c) Construcción bajo modelo de licitación pública, d) Ejecutaban tanto organismos provinciales como municipales, cooperativas y mutuales, e) Se accedía vía créditos blandos con cuotas subsidiadas adaptadas a la capacidad de pago, y e) Además de viviendas se construía infraestructura complementaria de urbanización (calles, espacios comunitarios, cloacas y redes de agua, electricidad y gas).

Desde su promulgación hasta los años '90s fue el principal programa de viviendas. Podría destacarse su diseño urbanístico cuestionable (se construían en la periferia urbana alejados de los centros de trabajo y servicios -segregación socioespacial-), baja calidad de la construcción que se evidenciaba en el rápido deterioro (problemas de humedad y deficiencias en el tendido eléctrico era lo más evidente), la descentralización se hizo sin control por lo que la eficiencia dependía de la voluntad provincial o municipal (sin mencionar los casos de corrupción), exclusión de los sectores de trabajadores informales, diseño estandarizado e inflexible (bajaba costos pero renunciaba, en un país tan diverso como la Argentina, hasta a la adaptación climática más básica) y frecuentes problemas de tenencia. Destacando la segregación socioespacial que no dejaba de estigmatizar la pobreza aparece un fenómeno que en gran medida contrapesó la ventaja del acceso a la vivienda. El alejamiento de las familias trabajadoras de los centros de trabajo y de vida social incrementó su costo del transporte.

Políticas de vivienda en otras latitudes que nos dejan enseñanzas

Existen varios modelos de planes de vivienda dignos de ser mencionados ya sea por su innovación social, calidad urbanística o arquitectónica y su sostenibilidad en el largo plazo⁴³:

⁴² La administración nacional actual disolvió el conjunto de los fideicomisos citados.

⁴³ Está sobredimensionado el espacio dedicado a algunos modelos por las enseñanzas que nos ofrece esas experiencias.

1) Vivienda Municipal de Viena (Austria): Tiene más de 100 años de aplicación⁴⁴ y es referencia mundial por la calidad de sus construcciones, su integración urbanística con amplios espacios verdes, provisión de servicios públicos variados incluidas bibliotecas y guarderías de niños. Incluye un sistema de alquileres subvencionados para evitar la gentrificación. Se basa en la provisión pública de viviendas utilizando un sistema de financiación y gestión a largo plazo que permiten ofrecer alquileres a bajo costo al conjunto de la población, no solo a los más pobres. Procura garantizar el derecho a la vivienda, la integración social y la sustentabilidad urbana. (Lang 30/12/2022 y Orgaz 11/11/2024)

Esta política habitacional es la responsable de que la ciudad sea famosa por su calidad de vida hasta el punto de ocupar frecuentemente los primeros puestos del *índice de habitabilidad global* (1ª en 2024 y 2ª en 2025 por ejemplo). Al mismo tiempo Austria (con Francia y Dinamarca) tiene las tasas más altas de impuesto sobre las rentas personales (hasta el 50%). También se combina con una política de transporte barato (el abono anual cuesta el equivalente a 1€ al día), mucho más barato que en la mayoría de las ciudades europeas e incluso que el costo del transporte en Argentina. (Economist Intelligence -EIU- y Lang 30/12/2022)

Eleva la calidad arquitectónica a través de concursos de diseño que deben ceñirse a los pilares del modelo vienés: vivienda para todos (pluriclasista), enfoque de calidad (respetando la sustentabilidad y la viabilidad económica), sustentabilidad ambiental y social (eficiencia energética, aislación climática, calidad de vida), servicios (áreas verdes -50% de la superficie-, guarderías, lugares comunes), financiación estable (financiación sostenida incluida la inversión pública y un impuesto a la vivienda para que los beneficiarios de ayer y hoy financien a los beneficiarios futuros), regulación (vía oferta de alquileres baratos regulan el mercado).

La norma desde los años '20 del SXX la norma establecía que los pisos estuvieran bien aislados para soportar el clima vienés, ventilados y con acceso a establecimientos médicos y deportivos incluidos gimnasios y piletas públicas.

El Ayuntamiento de Viena es el mayor propietario de viviendas de Europa. Cerca del 60% de los vieneses (más de un millón de personas) vive en viviendas sociales (con el 50% de los inmuebles). Un departamento que en Viena paga un alquiler de €767 (un 20% del salario y los alquileres sociales son aún más bajos €500 aproximadamente), en Londres⁴⁵ cuesta £2.343 (habiendo aumentado en el último año 16%; se calcula que representa casi el 40% del salario bruto), en París algo menos de €2.000 en Roma algo más, tanto en Berlín como en Barcelona o Madrid (60% del salario) algo más de €1.500 y en Manhattan USD 5.200 (un aumento del 19%). Adicionalmente los inquilinos están protegidos contra el aumento de los alquileres y los desahucios. (Lang 30/12/2022, Orgaz 11/11/2024 y Gómez 07/03/2024)

En un país conservador y católico la autonomía vienesa le permitió convertirse en un bastión socialista (sólo interrumpido por el nazismo). Creían en el acceso popular a la belleza un “Versalles para los trabajadores”, entre sus primeras urbanizaciones se encuentra el Karl-Marx-

⁴⁴ En su origen fue una medida desesperada que con la caída del Imperio AustroHúngaro al final de la primera guerra mundial vio una repentina decadencia vienesa que pasó de ser una rica ciudad imperial a ser la superpoblada (por los desplazados) capital de un pequeño país derrotado. 25% de su población sin vivienda o habitando viviendas ultraprecarias en los fríos bosques vieneses a merced de la tuberculosis, a la que se llegó a llamar enfermedad vienesa llevó al ayuntamiento a construir 25.000 viviendas en 1923. Se financiaron con nuevos impuestos sobre la tierra, los bienes de lujo (champagne, alta cocina, turf, automóviles y hasta los burdeles). (Lang 30/12/2022)

⁴⁵ Sólo el 20% de su población vive en viviendas subvencionadas que a la vez resulta estigmatizante a diferencia de lo que sienten los vieneses.

Hof (construida en el período 1923-1933). Tal es la belleza de las viviendas sociales que muchas son atractivos turísticos.

En Viena conviven diferentes tipos de viviendas sociales entre las que se cuentan los “Gemeindebau” (propiedad de ayuntamiento) asignadas por puntaje, las cooperativas (sin fines de lucro por definición) donde se van comprando cuotas partes, etc. La forma de construcción suele ser público-privada en terrenos industriales (o similares como ferroviarios o aeródromos) abandonados, con fondos públicos (destina €400 millones anuales entre construcción y mantenimiento). (Gómez 07/03/2024)

Los beneficios del modelo son notorios: reduce la desigualdad y favorece la integración (barrios pluriclasistas); impacto en la oferta (traccionando a la baja los alquileres privados); innovador (concursos de diseño) y estabilidad social (desaparece el miedo a los desahucios).

Por supuesto que un modelo de tan larga data no está exento de recibir críticas. Pero al reflexionar sobre esas sombras nos encontramos que la mayoría responden no al exceso sino al defecto, o sea se subsanarían profundizando el modelo. Gómez (07/03/2024) cuestiona la vigencia del modelo por el aumento de los alquileres, la caída proporcional de la cantidad de viviendas sociales y del prolongado tiempo de espera para acceder a las viviendas sociales. Él atribuye a los bajos intereses que impulsaron la especulación inmobiliaria, empujando al alza el precio del suelo urbano, los materiales de construcción y los servicios de mantenimiento. Indudablemente la salida sería más vivienda social y no menos que desprotegería a la población frente a la furia del interés privado de los especuladores inmobiliarios.

Fotos 3 y 4: Viviendas ELEMENTAL de la Quinta Monroy en Iquique, antes y después de la etapa de autoconstrucción.



Fuente: Publicadas en: <https://www.archdaily.cl> Foto 3: ©Cristobal Palma/EstudioPalma//Foto 4: ©ELEMENTAL

2) Plan de Vivienda Elemental (Chile): Se encuadra en el concepto de “media casa” o “vivienda incremental”. A través de la construcción de un núcleo de servicios básicos en un entorno espacial que permita ampliaciones posteriores. Allí se deposita en las familias la responsabilidad de ir completando la vivienda a su ritmo. Reduce poderosamente los costos del plan. No es un programa estatal (al menos no en el sentido tradicional). Si bien la oficina de arquitectura ELEMENTAL SA liderada por quien luego ganaría el premio Pritzker 2016, Alejandro Aravena data del año 2000 su primera obra significativa en el marco del plan fue la llamada Quinta Monroy en Iquique (2003-2004). Se construye un esqueleto estructural que

permite futuras ampliaciones seguras, un núcleo sólido que contiene cocina y baño (36m²), luego la autoconstrucción podría duplicar esa superficie (la heterogénea en la autoconstrucción presentó sus problemas). (Elemental SA 2003 y Aravena y Iacobelli 2016)

3) Minha Casa, Minha Vida (Brasil): Fue lanzado en 2009 en Brasil (gobernaba Luiz Inácio Lula da Silva) con el doble objetivo de reducir el déficit habitacional (estimado en más de 6 millones de viviendas) y estimular la economía afectada por la crisis mundial de 2008. Dotó de viviendas a millones de familias de bajos y medianos ingresos (hasta 2020 5 millones de viviendas para 20 millones de personas). Logró reducir el déficit habitacional masivamente. Es un referente para la construcción a gran escala. Fue Federal y masivo, financiado por el estado para los ingresos más bajos y por crédito hipotecario para las capas medias. Se le dio prioridad a las mujeres jefas de hogar, personas en situación de riesgo y habitantes de asentamientos precarios (favelas). Incluye al Programa Nacional de Habitação Rural. Se le critica al igual que al modelo FoNaVi argentino que muchas viviendas se construyeron en terrenos periféricos baratos, la calidad constructiva, homogeneidad. Fue relanzado en 2023 con la vuelta de Lula al poder. (Kowaltowski et al. 2015)

4) Un techo para Chile: Llevado adelante por una ONG con enfoque autogestivo, participación comunitaria y voluntariado. Se centra en la construcción de “viviendas de emergencia” de madera (18m² -6m x 3m- sin conexiones de agua -ni ningún servicio-, sin baño y sin cocina, mal aisladas, duración en torno a los 5 años) en un fin de semana que van consolidando barrios. Fundado en 1997 por el sacerdote jesuita Felipe Berrios. ofrece una solución temporal también precaria a una situación previa peor (sustituyen carpas, plásticos o ranchos precarios). Luego se fomenta el desarrollo comunitario con proyectos de salud, educación, capacitación y microcréditos. El modelo fue exportado a otros 18 países de América Latina incluida la Argentina. (techo.org)

5) El modelo holandés (Países Bajos): A comienzos del SXX Países Bajos enfrenta un alto déficit habitacional y mucha población viviendo en malas condiciones sanitarias. En consecuencia, el Estado asume un rol central pero no como constructor, sino que apoyándose en diferentes asociaciones sin fines de lucro, cooperativas, corporaciones de vivienda (*woningcorporaties*) fuertemente reguladas que gestionan gran parte del alquiler social. La vivienda es un derecho no sólo una mercancía. Se destacan por viviendas de alta calidad y bien mantenidas. En el largo plazo resultó en un sistema en el cual la vivienda social es masiva (32% del total gestionado de esta forma -en algún momento llegó al 40%-) y transversal (para bajos ingresos y también sectores medios -evitando la guetificación-). El sistema se financia con los pagos de alquileres, créditos y fondos públicos. Los municipios regulan el suelo y participan en la planificación de barrios completos con infraestructura, transporte, espacios verdes y servicios. El sistema de asignación es centralizado con listas de espera donde la antigüedad es la fuente principal de asignación. (Boelhouwer y Priemus 1990,)

Al igual que otros planes de vivienda policlasista desde el año 1990 sufre el acoso europeo que pretende que las políticas de vivienda social se centren en los sectores más bajos (eso llevó a un retroceso en el aporte estatal y un paulatino retroceso en su masividad y transversalidad). Esta modificación provocó una segmentación del mercado ya que sectores medios dejan de estar protegidos, pero tampoco pueden acceder a las viviendas del mercado no regulado. Mostró, además, cierta vulnerabilidad en las crisis financieras que se sucedieron desde el año 2000. El tiempo de espera llega hasta los 10 años. (Scheuten 09/08/2024 y Ouwehand 2002)

6) Programa Superilles (Barcelona-España): En rigor no es un plan de vivienda. Se centra en el concepto de “Super-Manzana” (superilla en catalán) que innovadoramente interfiere en la planificación urbana. Busca crear espacios habitables y accesibles. Prioriza lo peatonal reduciendo así el tránsito vehicular mejorando la calidad de vida de los residentes. Se agrupan entre 3 y 9 manzanas convencionales donde se restringe fuertemente el tránsito vehicular. Ganando las calles interiores para paseos peatonales, zonas de juegos, bicisendas y espacios verdes. Al implementarse lentamente favoreció la gentrificación cosa que se hubiera implementado en forma masiva y simultánea. Pero deja una enseñanza desde el diseño de espacios para mejorar la calidad de vida. (Frago 2024 y Ajuntament de Barcelona)

7) Políticas de vivienda del Gobierno Vasco (España): El País Vasco es reconocido por su ambiciosa gestión social en la política habitacional. Se centra en el derecho subjetivo a la vivienda digna (exigible ante la administración) para satisfacerlo se basa en planes que se renuevan frecuentemente bajo objetivos claros. Priorizan el acceso a la vivienda a través de una amplia red de viviendas protegidas (precios de venta y alquiler regulados) por medio de las sociedades públicas Vivienda y Suelo de Euskadi SA (Visesa) y Agencia Pública de Alquiler (Alokabide). Se destaca por la promoción de la construcción de viviendas de alta calidad, eficientes en términos energéticos y con criterios de sostenibilidad. Además, existen programas de intermediación para catalizar el acceso a viviendas vacías (Programa Bizigune). Se centran en la demanda imposibilitada de acceder a la vivienda en el mercado inmobiliario. Combina construcción, regulación y ayudas económicas⁴⁶. (Eusko Jaularitz 2020 y 2023)

El alquiler (barato y de larga duración logra influir con su oferta el precio en el mercado libre de alquileres) es la prioridad, pero también existen líneas de ayuda para la compra de viviendas de protección pública y la rehabilitación de edificios. Las ayudas para adquisición vetan la venta en el mercado desregulado por décadas (primero de 20 años, luego de 30 a 40 años y hasta indefinida)⁴⁷. Además, existen restricciones sobre la heredabilidad de la vivienda⁴⁸. Como problemas están las largas listas de espera sobre todo en los centros urbanos. (Visesa)

8) Políticas de vivienda en China: Cinco modelos un país, el paso del *Danwei*⁴⁹ a la provisión de viviendas con fuerte injerencia del mercado es digno de analizar. El “sistema de unidades de trabajo” fue la piedra angular de la organización socioeconómica desde el maoísmo en el período 1949-1980. Al triunfar la revolución China atravesaba una escasez masiva de viviendas (potenciada por la migración masiva del campo a la ciudad y las destrucciones de las guerras previas). El sistema descrito cumplía con los principios ideológicos (la vivienda pasa a ser un bien público -provisto por el Estado- y no una mercancía), económico (no interferir en la inversión industrial) y social (nivel de vida y trabajo garantizados). El *Danwei* excedía el ser un “lugar de trabajo”. en forma integral gestionaba todos los aspectos de la vida de la familia del trabajador. El empleador no sólo pagaba el salario, sino que también proveía en grandes complejos residenciales la vivienda, los servicios de salud, comedores y establecimientos

⁴⁶ Si una familia (o persona) cumple con los requisitos (priorizan colectivos vulnerables: víctimas de violencia de género, familias numerosas, personas con capacidades reducidas, personas mayores y jóvenes con cupos preferenciales) y no recibe una vivienda pública puede exigir una Prestación Económica de Vivienda (PEV) que resulta insuficiente para el total del alquiler en las ciudades.

⁴⁷ Las viviendas que entran en el registro sólo pueden ser vendidas a otras personas en espera de vivienda social a precio regulado. Además, el Gobierno Vasco tiene derecho a recompra.

⁴⁸ Si los herederos no cumplen con las condiciones de acceso a la vivienda social debe ser vendida dentro del sistema.

⁴⁹ *Danwei* (单位), que significa “unidad”, es un concepto fundamental para entender la sociedad china moderna.

educativos. La provisión incluía viajes de esparcimiento, prácticas deportivas y otras actividades sociales y de esparcimiento. Incluía una estabilidad laboral extrema. En cuanto a la vivienda específicamente: a) Era asignada por el Estado y de propiedad estatal. Es el comité de vivienda del Danwei el que decide los criterios (rango, antigüedad y tamaño de la familia). b) En general eran complejos de departamentos contruidos y administrados por la unidad de trabajo. Cercanos al lugar de trabajo. Se caracterizaban por su modestia y estandarización. Frecuentemente con cocinas y baños compartidos. c) Alquiler simbólico de entre el 1% y el 5% del salario. Ese alquiler no cubría ni remotamente los costos de mantenimiento por lo que requerían un subsidio por parte de la unidad de trabajo. La calidad de las viviendas llevaba a un rápido deterioro lo que exigía un ritmo de construcción y mantenimiento que seguía corriendo de atrás al déficit habitacional. Este ritmo en el largo plazo castigó una exagerada carga financiera para el Estado y las unidades de trabajo en comparación con lo que hubiera demandado la construcción de viviendas de mejor calidad. (Wu 1997)

Entre 1980 y 1998 se inició una primera fase de reformas que incluían la privatización parcial de la política habitacional. Se comenzó con pequeños aumentos de los alquileres (para disminuir el costo de mantenimiento). En 1988 se permitió a los inquilinos comprar su vivienda de provisión pública a bajos precios (desentendiéndose así el Estado a futuro de los costos de mantenimiento), aparece así la primera gran ola de propietarios en China, convirtiendo a la vivienda, con ciertas limitaciones, en un bien privado. (Wu 1997)

En la fase siguiente se produce el Big Bang inmobiliario de la mano de una gran liberalización. Se comienza dando por terminado el sistema de asignación público. Se permite la construcción privada y su venta a precios de mercado. Como contrapeso se crea un fondo de ahorro obligatorio con aporte del trabajador y del empleador que permite en algún momento obtener con ese respaldo un préstamo a tasa preferencial. En el inicio se reveló una demanda reprimida de viviendas lo que provocó un boom inmobiliario (pilar del crecimiento a altas tasas de la economía china). (Kroeber 2016)

La tercera fase inicia con el milenio y se caracteriza por una expansión del sistema de la década anterior y el posterior sobrecalentamiento. Las viviendas en las principales metrópolis chinas (Pekín, Shanghái, Shenzhen, Guangzhou) presentaron una fuerte y sostenida alza en sus precios. Aparece un componente especulativo en la compra de viviendas. El gobierno interviene para enfriar el mercado inmobiliario (aumento del porcentaje de anticipo para el acceso a los créditos a tasa preferencial llegando para las segundas viviendas hasta el 70%, limitaciones a la cantidad de viviendas por familia y limitaciones a las hipotecas). (Rogoff y Yang 2020 y Wu 2022)

Desde 2010 y solapándose parcialmente con el período anterior, aparece la 5ª etapa que se vuelve a volcar hacia la vivienda social buscando reequilibrar el accionar extremo de un mercado inmobiliario potenciado por la especulación. El plan quinquenal 2011-2015 lanzó un plan masivo para la construcción de 36 millones de viviendas accesibles. Buscaban proteger a la población de menores ingresos de la especulación inmobiliaria. Para las familias de muy bajos ingresos viviendas de alquiler económico, para las que llegan a cumplir algunos requisitos viviendas a precios controlados y otras formas de alquileres públicos enfocada a migrantes, jóvenes profesionales, y familias de ingresos moderados. (Miao 26/09/2021 y Wu 2022)

Desde 2021 aparece una nueva etapa que incorpora políticas a las implementadas previamente, algunas de estas medidas fueron reactivas a las crisis que atravesaron los grandes desarrolladores como Evergrande y Country Garden (se endeudaron en forma excesiva lo que

causó una crisis de confianza que se potenció cuando dejaron varios proyectos de viviendas prepagas sin terminar). Se pone énfasis en que las viviendas son para habitarlas no para especular, se reactivaron los proyectos abandonados de viviendas prevenidas, se potencia la intervención institucional en la oferta de alquileres, entra en discusión un impuesto específico sobre la propiedad inmobiliaria. (Wu 2022)

Resumiendo, el proceso China logró pasar de un sistema público a un modelo que aportó poderosamente a su crecimiento económico a la vez que se urbanizaba el país a velocidades sin precedentes. La construcción de viviendas y los eslabonamientos anteriores (cemento, acero, muebles, servicios financieros, etc) contribuyeron entre el 20% y el 30% del PBI chino entre 2010 y 2020, la mitad corresponde al aporte directo de la construcción. (FMI 2021)

Décadas de diferentes modelos no estuvieron exentos de problemas. Algunos se mencionando, pero hay algunos que un plan de vivienda debe ser muy cuidadoso de no fomentar: a) inflar la burbuja inmobiliaria; b) la especulación; c) construcción de unidades habitacionales que no se ocupan y; d) potenciar desigualdades en vez de achicarlas.

9) Berlín y el movimiento de Remunicipalización:

En el año 2021 toma fuerza el movimiento "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" (expropiar a Deutsche Wohnen & Co.) triunfa en un plebiscito por una iniciativa que exigía al gobierno de la ciudad la expropiación de las grandes empresas de viviendas que posean más de 3.000 unidades habitacionales. Así el Estado municipal tiene un ancla para controlar la espiral ascendente del alquiler de viviendas. Así se revierte el movimiento que se dio tras la caída del muro de privatización masiva de viviendas públicas que disparó los alquileres y por ende aceleró la gentrificación. (The Economist 11/04/2019 y Vasudevan 29/09/2021)

10) Estados Unidos y el legado del New Deal:

El momento cúspide de la intervención estatal en forma masiva en el mercado inmobiliario fue la política anticrisis de FD Roosevelt. Se llamó *US Housing Program* y consistió en que la autoridad de vivienda federal proporcionará a las autoridades locales los fondos para la construcción y gestión de vivienda pública. Por un lado, este esfuerzo a gran escala ataca el problema de la falta de viviendas⁵⁰ (millones de familias vivían en *Slums* -viviendas precarias pero permanentes insalubres y con hacinamiento- y *Shantytowns* o *Hoovervilles* -no tenían nada que envidiarle a las favelas brasileñas o las villas argentinas-) y la miseria y por el otro potenció la salida de la Gran Depresión en el marco de las políticas públicas activas de corte Keynesiano, por la generación de empleo. Tomó relevancia crucial la idea del derecho a la vivienda digna. (Fure-Slocum 2013)

La Public Works Administration (PWA) -Housing Division- (1933-1939), financiaba la construcción de viviendas públicas desplazando los *Slums* y *Shantytowns* que eran demolidos. La Federal Housing Administration (FHA) creada en 1934 respaldó los pedidos de créditos hipotecarios (a 20 o hasta 30 años) a tasa baja para la clase media. La United States Housing Authority (UDHA) (1937-1942) financiaba los emprendimientos de los gobiernos locales de construcción de viviendas sociales, bajo la consigna del "one for one" cada nueva vivienda social bajo este programa debía reemplazar una vivienda precaria demolida (buscaba no interferir así con el mercado inmobiliario). (Jackson 1985)

⁵⁰ Sobre todo, de acceso a la vivienda ya que muchos eran desahuciados por las ejecuciones hipotecarias en el marco de la crisis. Contra esos desahucios se creó la Home Owners' Loan Corporation (HOLC) que ayudó a más de un millón de familias a refinanciar sus hipotecas.

Como crítica a esos proyectos se puede marcar su baja escala, el excesivo esmero en proteger el mercado privado, que sostenían la segregación racial⁵¹ vigente en el momento, la estigmatización de la pobreza, contribuyeron al deterioro urbano y la guetización (Fure-Slocum 2013 y Jackson 1985).

Impacto esperado de un shock de oferta habitacional con regulación

Desde la introducción hemos dejado entrever que esperamos como resultado del plan propuesto. Si bien el plan está pensado en forma modular o sea no hay que implementarlo a paquete cerrado, la combinatoria de los programas que se seleccionen para su implementación debe tener presente que para que este rinda sus resultados no debe favorecer la especulación.

Podríamos creer que el mero aumento explosivo de la oferta habitacional por sí mismo alcanzaría para hacer caer el precio de las viviendas y los alquileres. Pero la experiencia (sobre todo en casos europeos) nos indica que un shock de oferta mal implementado puede impactar en un sentido no deseado en el precio de las viviendas que se transforman en reserva de valor y aumentan de precio por la demanda especulativa.

Cuando el estado no presta atención a la planificación urbana de conjunto y no regula tanto los insumos de construcción como la posterior inserción de la vivienda en el mercado no hace más que contribuir a la espiral especulativa o al menos nunca logra una solución al problema habitacional ya que la solución se mantiene distante por el aumento de la demanda que esteriliza la acción sobre la oferta.

Pero bajo las condiciones predichas esperamos un poderoso impacto tanto en el precio a la baja de las viviendas como también de los alquileres. Logrando un progreso significativo (dependiendo de la escala de la implementación) en la solución del déficit habitacional. La presión a la baja se da por varias vías directas (nuevas viviendas y soluciones habitacionales) e indirectas bajas la presión de la demanda.

A su vez, incluso si estuviéramos equivocados sobre su eficiencia para el abordaje de la problemática habitacional, tal escala constructiva contribuirá positivamente al crecimiento (modelo chino) y desarrollo económico. Coloquialmente a la construcción se la llama “industria de industrias” por su efecto multiplicador⁵².

Según las últimas versiones de la Matriz Insumo Producto el impacto directo e indirecto de la construcción se estima en el 12% del PBI, dada su vasta cadena de valor⁵³. Alguna de los segmentos propuestos requiere obra pública de provisión de diferentes servicios o incluso directamente en la provisión de viviendas sociales. La obra pública no sólo tiene un alto impacto social y económico, sino que también tracciona rápidamente del conjunto de la economía por lo que tiene deseables efectos anticíclicos. Herrera (17/08/2025) sostiene que, en Argentina, en base a estudios del BCRA, el efecto multiplicador de la obra pública es de entre 2,8⁵⁴ y 5,5 (en casos especiales). Además, no se verifica evidencia de ningún efecto expulsión (crowding out) que frecuentemente presentan los neoliberales como argumento contrario a ese tipo de

⁵¹ Tal vez sea mucho pedirle a un plan de vivienda que rompa con un mal social endémico como lo es la segregación racial.

⁵² Es la capacidad de la inversión en construcción de generar impacto sobre la producción de otras ramas de la producción.

⁵³ Proveedores de materiales (cemento, acero, ladrillos, maderas, cerámicas, vidrio, sanitarios y elementos modernos de construcción), logística, equipamiento y mano de obra de diferentes niveles de calificación (con predominio de la no cualificada y semicualificada).

⁵⁴ Cifra coincidente con la brindada por el FMI que sostiene que durante las crisis un aumento de la inversión pública en obras tiene un impacto similar.

inversión. Además, la UOCRA estima que cada nuevo empleo en la construcción genera otro en otras ramas de la actividad (Fernández 15/04/2021).

Además, al tratarse de operaciones completamente en pesos la intervención habitacional de conjunto contribuye a la deseable desdolarización de la economía. Otra ventaja adicional que podría derivarse de una política habitacional suficientemente ambiciosa es calmar las tensiones intergeneracionales sobre las que se monta el discurso neoliberal o anarcocapitalista. Existe un desinterés en las nuevas generaciones (que han permeado a los discursos reaccionarios) en defender derechos laborales a los que no acceden. Parte de las regulaciones que se deben implementar en el marco de este plan es el cumplimiento del trabajo registrado. A su vez se reforzarán las cajas jubilatarias y el ingreso de los beneficiarios rendirá más en todos los rangos etarios.

Propuestas habitacionales y formas de financiación

Tareas previas

A fin de aprovechar lo más posible los eslabonamientos productivos de la construcción se debe hacer un relevamiento de precios de materiales de construcción convencionales y en seco a fin de evitar una superganancia del sector proveedor por un ajuste especulativo en las listas de precios. Hay que tener en cuenta que el fin prioritario es la provisión de soluciones habitacionales accesibles. Por lo tanto, no le debe temblar el pulso a la unidad de aplicación de importar materiales de construcción ante el menor signo de abuso. Los proveedores de materiales de construcción ya ganarán mucho más de lo acostumbrado al aumentar poderosamente los volúmenes que puedan vender, no tienen derecho a entrar en la disputa de los subsidios por la vía de los precios. También hay que tener en cuenta la capacidad productiva potencial del sector para evitar que se produzcan cuellos de botella y desabastecimiento. A fin de que estas importaciones no presionen tanto sobre la valuación de la moneda se pueden priorizar países con los que se tenga swaps de monedas o incluso tramitar el intercambio de divisas con estos fines.

Antes de lanzar cada línea habitacional se debe tener en claro qué criterios de asignación se establecerán. La transparencia debe ser total, “ser y parecer”, ni el país ni una política habitacional a esta escala resiste la menor sospecha. Debe ser una transparencia verificable desde el acceso a la información pública. También debe quedar en claro cuando las unidades habitacionales pueden salir al mercado inmobiliario y en qué condiciones.

Pre-evaluar qué forma de construcción conviene estimular en cada situación económico social. En qué momentos y lugares conviene estimular la construcción tradicional “húmeda” (ladrillos y cemento) o la construcción en seco (estilo Steel Framing o similares). Se diferencian en costo, eficiencia (energética y tiempo de ejecución) y el impacto que tienen en la economía (empleo incluido).

Diseño de Módulos

- 1) Barrios obreros/sindicales por rama.

El estado debe facilitar el acceso al suelo urbano de los trabajadores, por un lado, y proveer o garantizar la provisión de los servicios públicos e infraestructuras compatibles con una vida urbana inclusiva.

Una de las características deseables por los ciudadanos es la vida entre pares. Es por ello por lo que los desarrollos urbanos tienen zonas donde se concentran poblaciones con determinadas características comunes. Si bien algunas son producto de la posibilidad de ‘acceso’ como los ingresos o el stock de riqueza posibilita acceder a un barrio cerrado o apenas poder acceder a un barrio marginal, otras concentraciones son buscadas, ejemplos típicos son las concentraciones étnicas o por nacionalidad o por religión. Así como también, en este caso, por rama de actividad. Sería un retorno al orgullo del trabajador con un fuerte sentido de pertenencia. Los ciudadanos se deben nuclear en sus formas naturales de organización, o en nuevas formas de no existir estas, para así poder asegurarse para ellos y sus pares un lugar digno en su ciudad. De esta forma se tornará menos desigual la disputa por el suelo urbano.

Mapa 2: Loteo propuesto para el plan de vivienda de la Asociación de Guardavidas de Pinamar



Elaboración Propia para el proyecto de plan de vivienda de la AGP

En el caso de las ramas de trabajadores sindicalizados se deberán nuclear en torno al sindicato correspondiente a su rama. Es un ideal que los trabajadores participen masivamente de las instancias sindicales y se sientan representados y por lo tanto parte. Es el sindicato el que debe enamorar a los trabajadores y defender tanto a afiliados como a no afiliados. La no afiliación no puede ser causa ni motivo de discriminación alguna para la instancia de selección de beneficiarios del plan de vivienda.

El carácter que tomen estos barrios depende de la disponibilidad de tierras urbanas (loteos de tierras fiscales a bajo costo) y de la cantidad de potenciales beneficiarios en cada distrito (trabajadores de la rama sin casa propia). El municipio deberá hacer un loteo a los fines de este plan de vivienda acorde a los dos modelos propuestos. En forma permanente hablamos del papel del Estado, en este caso municipal, en este plan modular. Resulta casi

imprescindible⁵⁵ el loteo municipal para facilitar el acceso al suelo para la construcción de estos nuevos barrios. Se solicita al Municipio un loteo específico para el grueso del plan de vivienda y garantizar la provisión de las obras necesarias para los servicios públicos. Dada la finalidad del loteo debe cotizarse a precios subsidiados. En caso de obreros fabriles u otros trabajadores concentrados se puede pedir la colaboración empresaria tanto en la provisión de tierras como en otros aspectos ya que la concentración (más si es cercana al trabajo) favorece indirectamente a la patronal.

⁵⁵ En caso de negativa del municipio se podría recurrir a terrenos fiscales de propiedad provincial o federal.

a) Barrio de casas⁵⁶: el destino de los lotes debe ser para construcción de viviendas⁵⁷ sustentables nuevas bajo las pautas especificadas en el presente plan. Tendrá limitaciones para la superficie permitida, por un lado y para su comercialización en el corto y mediano plazo por el otro (incluido alquiler y alquiler temporal). También habrá un límite de tiempo para que el beneficiario concrete la construcción de una ‘unidad mínima habitable’.

La compra de los lotes puede ser en un pago o financiado, ya sea por vía municipal o por créditos bancarios. Los sindicatos deberán negociar líneas de crédito específicas con tasas preferenciales y con beneficios adicionales a las líneas de crédito existentes en bancos oficiales. No se excluye la posibilidad de negociaciones con la banca privada sobre todo las de conformación cooperativa. Cualquier pago relativo a la tierra se maneja por caminos separados a las erogaciones derivadas de la construcción.

Ejemplo de loteo de 2 (185/188) manzanas como muestra el mapa 2 para 36 viviendas. Las manzanas se lotean en 20 partes cada una. Se reservan para el uso común (en manos del sindicato) 4 lotes (de la 185 los lotes 15 y 16; de la 188 lotes 5 y 6) y los espacios de las calles San Petersburgo⁵⁸ (siempre siguiendo el ejemplo) para construcciones de uso común para los trabajadores (siguiendo el ejemplo del mencionado programa catalán “superilla”). Eso permitiría un gran espacio común. Sería deseable que la zona tuviera lugares aptos para loteos futuros en vista de ampliar el barrio.

Vale aclarar que el sindicato deberá negociar con el municipio la forma de adquisición de los lotes correspondientes a usos comunes. En los espacios se podrán construir establecimientos educativos (priorizando guarderías), zonas de entrenamiento o lo que disponga por asamblea en beneficio de los asociados (tanto del barrio como los no beneficiarios en este caso).

El sindicato deberá determinar el orden de prioridades para el acceso a los lotes disponibles entre la totalidad de los trabajadores de la rama afiliados o no.

La construcción se llevará adelante en 6 etapas: E1) Base + Núcleo húmedo⁵⁹ (en el loteo doble en espejo): Siguiendo el esquema (Mapa 2), a fin de abaratar costos, se harán núcleos húmedos⁶⁰ (núcleo de servicios de cocina, baño y lavadero exterior) compartidos en los vértices para 4 lotes en el caso de los lotes⁶¹ 1-2-20-19 (Mz 185); 3-4-17-18 (Mz 185); 7-8-13-14 (Mz 185); 9-10-11-12 (Mz 185); 1-2-20-19 (Mz 188); 3-4-17-18 (Mz 188); 7-8-13-14 (Mz 188) y; 9-10-11-12 (Mz 188). Se harán núcleos húmedos compartidos entre 2 lotes en los casos de las parcelas 5-6 (Mz 185) y 16-15 (Mz 188) E2) Ambiente de planta baja (finalizada esta etapa se el inmueble cumple con el requisito de ser una unidad mínima habitable y el resto de la construcción es sin plazos) E2bis⁶²) Terminaciones. E3) Ampliación del núcleo húmedo al 1º piso E4) Ambiente 1 del 1º piso superior E5) Ambiente 2 del 1º piso E6) Terminaciones.

⁵⁶ Se podrá evaluar que quienes ya posean terrenos fuera del loteo específico, pero dentro del municipio se plieguen al plan de vivienda. Es de esperar que si bien se ahorrarían el costo del terreno el núcleo húmedo le resultará algo más caro ya que no es compartido.

⁵⁷ priorizando en lo posible la construcción en seco que es de construcción más veloz.

⁵⁸ El municipio debería aceptar cerrar la calle. No es una condición indispensable.

⁵⁹ El núcleo húmedo deberá ser apto para su ampliación vertical en un nivel.

⁶⁰ Sería una adaptación del núcleo presentado por SISU (2022).

⁶¹ Siempre siguiendo el ejemplo.

⁶² Etapa exclusiva para los que sólo quieran construir una planta o elijan una pausa larga antes de seguir con las etapas siguientes.

b) Edificios sustentables pequeños⁶³ de entre 16 y 20 unidades (de 2, 3 y 4 ambientes) que no rompan en forma disruptiva con el entorno urbano. Más adecuado para municipios con

Ilustración 1: Viviendas unifamiliares sociales sindicales, sustentables



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

espacio urbano escaso o con menos voluntad de poner terrenos a disposición. En este caso el trabajador deberá ir pagando la cuota parte correspondiente a la unidad que le será asignada. Los edificios deberán contar espacios comunes no sólo para el uso de los consorcistas sino también de la comunidad de los trabajadores de la rama del distrito.

Las unidades tendrán limitaciones para su comercialización en el corto y mediano plazo (incluido alquiler y alquiler temporal). También habrá un límite de tiempo para que el beneficiario ocupe la vivienda una vez asignada.

Ilustraciones 2 y 3: Bloque de edificios de viviendas sociales sindicales, sustentables.



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

En los espacios comunes de planta baja y terraza se podrán construir establecimientos

⁶³ Lo ideal sería concentrar 2 o 3 (o incluso más) edificios, de la misma rama de trabajadores o de diferentes ramas. En caso de sindicatos que sean pequeños en el distrito no se descarta la posibilidad de edificios plurisindicales.

educativos (priorizando guarderías), zonas de entrenamiento o lo que disponga por asamblea en beneficio de los asociados (tanto del barrio como los no beneficiarios en este caso).

Al concretarse la preadjudicación, los lotes donde se asentará cada edificio será pagado de acuerdo con las cuotas partes de la asignación de unidades planificada.

El sindicato deberá determinar el orden de prioridades para el acceso a las unidades disponibles entre la totalidad de los trabajadores de la rama afiliados o no.

Financiamiento del módulo: Fondos Sindicales/mutuales, fondos aportados voluntariamente por los trabajadores para el financiamiento de proyectos inmobiliarios; Demanda: Créditos hipotecarios a tasas proporcionales al ingreso (generado subsidio cruzado) a los trabajadores sindicalizados para la adquisición de unidades funcionales. El repago de los créditos se destina al fondo de la mutual/sindicato para generar nuevos proyectos. Las primas de riesgo se ven disminuidas al pagarse directo desde el descuento de haberes.

2) Barrios de alquileres subvencionados (destinados a sectores vulnerables). Existen porciones de la población que la única forma en que pueden asegurar un techo digno sobre sus cabezas es a través de una intervención directa del estado en la provisión, gestión y mantenimiento de unidades habitacionales. Plantearemos 4 grupos vulnerables, pero es ampliable a otros sectores si la unidad de aplicación así lo determina.

a) Víctimas de violencia intrafamiliar/de género. Las personas víctimas de violencia de género o intrafamiliar deben en forma frecuente sopesar seguir viviendo con la persona agresora o pasar a vivir en la indigencia. Recordemos que la *Economía Urbana Feminista* ha mostrado que las desigualdades atribuibles a las cuestiones de género se potencian como privativas del acceso al suelo urbano a y la vivienda. (Smith y Katz 2000, Smith 2012; y Hozic y True 2016) Quien sufre violencia en el seno del hogar, para poder evitar las agresiones, requiere redes de contención que no siempre están disponibles. Es por ello que el Estado debe garantizar esas redes en forma activa. El planteo habitacional propuesto se centra en edificios o complejos de edificios sustentables que cuenten con seguridad (y medidas y reglamentos acordes) específica para prevenir el acoso de los perpetradores, guarderías infantiles y juegotecas con horarios amplios que permitan la inserción laboral (priorizando el empleo entre las víctimas desocupadas), otros centros educativos, asistencia legal, asistencia de salud (incluida salud mental), centros de capacitación y reinserción laboral, y otros servicios necesarios para el correcto desarrollo de quienes hubieran padecido violencia..

Es complejo saber cuál es la necesidad de cada núcleo urbano de estas unidades habitacionales que satisfacen una demanda que está escondida en el interior del infierno que viven las víctimas de violencia. Para evaluarlo se debe establecer en forma estadística cual es la necesidad de cada municipio.

Esas unidades habitacionales deben brindarse en contratos con el propietario público por 2 o 3 años (renovables) hasta ver si en el futuro califican para un sistema de propiedad.

Se piensa en unidades de 2 ambientes y excepcionalmente 3 ambientes para cuando el grupo beneficiario esté integrado por vario/as niños/as.

La asignación de las unidades debe ser transparente y estar a cargo de un consorcio conformado por las asociaciones de víctimas de violencia locales, las delegaciones de la unidad de aplicación (por ejemplo, Ministerio de la Mujer si existiera) de cada nivel público (federal, provincial, municipal, etc) y los juzgados de familia con competencia local.

b) Hogares con niños a cargo de una única persona adulta⁶⁴

Muchas de las personas que pasaron por una situación anteriormente descrita podrían pasar a este modelo cuando se haya agotado totalmente la posibilidad de ser revictimizadas. No se descarta que al frente del hogar “monoparental” pueda estar un padre aunque el enfoque

Ilustración 4: Complejos habitacionales sustentables de alquiler subvencionado para víctimas de violencia de género y para hogares monoparentales



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

Esas unidades habitacionales deben brindarse en contratos con el propietario público por 2 o 3 años (renovables) hasta ver si en el futuro califican para un sistema de propiedad.

Se piensa en unidades de 2 ambientes y excepcionalmente 3 ambientes para cuando el grupo beneficiario esté integrado por varios/as niños/as y que se asignen en forma objetivamente transparente.

c) Personas mayores (generalmente Jubilados/as pero no es condición necesaria) Históricamente la pobreza entre adultos mayores era menor, proporcionalmente que en otros rangos etarios. Si bien aún es así, esos niveles se acercan al 30%. (mateconomía)

mayoritario debe ser el de satisfacer las necesidades de madres con uno o varios infantes.

Valiéndonos, como lo hicimos recién, del andamiaje teórico de la *Economía Urbana Feminista* se busca así evitar la gentrificación de este colectivo que suele ser uno de los más afectados por el fenómeno.

Al igual que en la propuesta (a) el planteo habitacional presentado se centra en edificios o complejos de edificios sustentables que cuenten con guarderías infantiles y juegotecas con horarios amplios que permitan la inserción laboral, otros centros educativos, asistencia de salud, centros de capacitación y reinserción laboral, y otros servicios necesarios para el correcto desarrollo social del grupo beneficiario.

Ilustración 5: Complejos habitacionales sustentables de alquiler subvencionado para jubilados y adultos mayores.

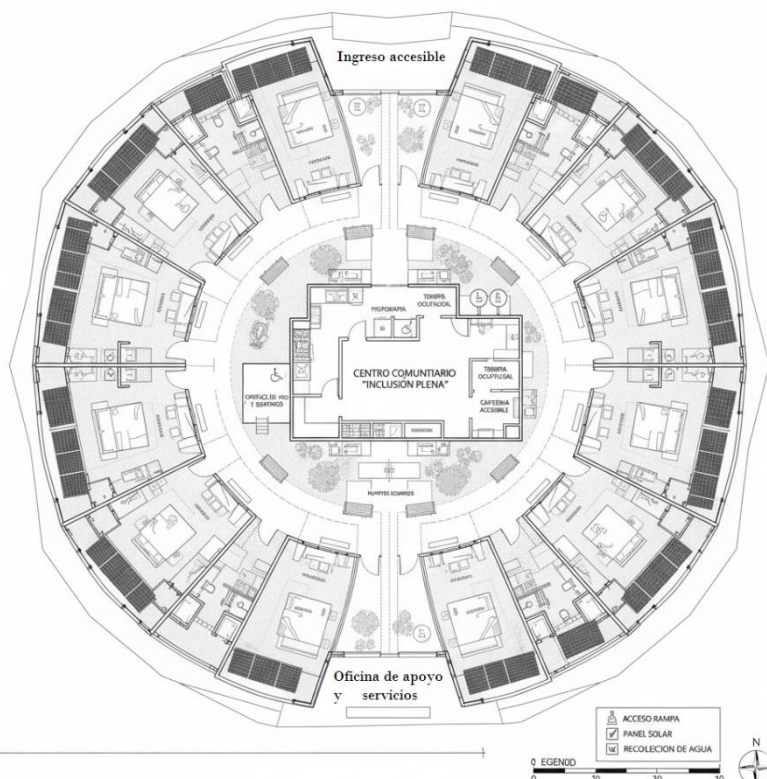


Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

⁶⁴ Se las suele calificar como “monoparentales” - es la palabra que aparece en la bibliografía- pero tiene un sesgo de género no deseado. Ya que la persona adulta responsable suele ser en la inmensa mayoría de los casos una mujer.

Entre los adultos mayores conviven, en términos estadísticos, propietarios de una vivienda (ya que pertenecían a una generación en la que el “techo propio” era una aspiración alcanzable) y jubilados que sobreviven con una escueta jubilación cada vez más escueta. Estos grupos no son excluyentes.

Ilustración 6: Establecimiento de habitaciones individuales y cuidados cercanos.



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor. Edición propia

Los beneficiarios efectivos de estos complejos deben acceder ser por una asignación transparente que priorice algunos ejes (sin que esto se transforme en un scoring): bajos ingresos, necesidad de cuidados cercanos, no propietarios, sin contacto cercano con otros familiares que pudieran cuidarlos, necesidad de hábitat accesible para su condición actual, menores a cargo (suelen ser casos raros, pero hay que ocuparse también de esos casos), etc.

Al igual que en las propuestas (a) y (b) el planteo habitacional propuesto se centra en

edificios o complejos de edificios sustentables, accesibles que cuenten con lugares de encuentro para adultos mayores, asistencia de salud especializada, sede del PAMI, sede del ANSES, farmacias, centros de cuidados, y otros servicios necesarios para el correcto desarrollo social del grupo beneficiario.

La asignación debe ser transparente por un órgano compuesto por delegados del PAMI, la defensoría de la tercera edad, el ANSES y de las asociaciones locales de adultos mayores.

Esas unidades habitacionales deben brindarse en contratos sin término con el propietario público sujeto a la posibilidad de cada beneficiario de seguir habitando la unidad. Así podría pasar dadas las circunstancias de una unidad de una planta superior (por más que todas deben tener ascensor) a una en la planta baja. Tal vez luego deba pasar a las habitaciones que permiten mejores cuidados.

Se piensa en unidades de 1 ambiente y excepcionalmente 2 ambientes si los destinatarios fueran una pareja o hubiera menores a cargo. Además, en el complejo habitacional habrá establecimientos con habitaciones individuales que permitan cuidados más cercanos.

d) discapacidades inhabilitantes

Los adultos con incapacidades fuertemente inhabilitantes para su inserción laboral requieren el auxilio del estado para poder acceder a un techo digno.

Parte de esa dignidad es la de tener una vida independiente cuando sea posible. Y esas posibilidades se potencian desde una política pública activa.

Ilustración 7: Complejos habitacionales sustentables de alquiler subvencionado para personas con capacidades limitadas.



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

Los beneficiarios de estos complejos deben ser por una asignación transparente que priorice algunos ejes para el acceso (sin que esto se transforme en un scoring): bajos ingresos, necesidad de cuidados cercanos, no propietarios, necesidad de hábitat accesible para su condición, menores a cargo, etc.

Al igual que en las propuestas (a) y (b) el planteo habitacional propuesto se centra en edificios o complejos de edificios

sustentables, accesibles que cuenten con lugares de encuentro, asistencia de salud especializada, guarderías y juegotecas, otros establecimientos educativos cercanos, farmacias, centros de cuidados y rehabilitación, y otros servicios necesarios para el correcto desarrollo social del grupo beneficiario.

La asignación de las unidades debe ser transparente. deben brindarse en contratos sin término con el propietario público sujeto a la posibilidad de cada beneficiario de seguir habitando la unidad. Se piensa en unidades de 1 ambiente y 2 ambientes si los destinatarios fueran una pareja o hubiera menores a cargo.

Financiamiento del módulo por el lado de la demanda: créditos ANSES para el hábitat inclusivo. Se trata de líneas crediticias generadas para el repago de las unidades funcionales creadas por el programa; de la oferta: se puede establecer una alícuota del pago de los activos como parte de un fondo de retiro habitacional. Al retirarse del mercado de trabajador, el sujeto pasivo puede acceder a una vivienda dentro del complejo habitacional del programa debiendo continuar su pago si con los aportes no cubrió la vivienda en retiro. El porcentaje restante se continúa pagando en un porcentaje mínimo del haber jubilatorio. De no querer acceder a una unidad funcional puede disponer de la misma bajo alquiler por parte de la ANSES para destinarla a otra persona en retiro. También se pueden ofrecer usufructos vitalicios.

3) Urbanización de villas y vivienda social con acceso a servicios.

La pobreza de ingresos y estructural en Argentina tiene niveles alarmantes y cada vez más alarmantes. Las “villas” son la expresión habitacional más extrema de dicha pobreza. En Argentina dos de cada tres personas son pobres por ingresos o por privaciones desde el punto de vista de la IDH. Esto incluye el 70% de niños bajo la línea de pobreza. (Sección ciudad 13/05/2024 citando cifras de UNICEF)

En la Argentina se cuentan alrededor de 6.500 “barrios populares, villas y asentamientos” donde viven alrededor del 12% de la población (5 millones de personas). La superficie del conjunto

de todos esos asentamientos es comparable con el triple de la superficie de la Ciudad de Buenos Aires. Casi 2.100 están en la Provincia de Buenos Aires. Esas cifras son anteriores a la asunción del último gobierno lo que hace presuponer un fuerte incremento del fenómeno. (Sección ciudad 13/05/2024 citando cifras de RENABAP y ONG Techo Argentina)

Los habitantes de “barrios populares, villas y asentamientos” suelen no tener acceso formal a la electricidad (66%), al agua potable en el hogar (92%), a cloacas (97%), gas domiciliario (99%). El 70% de la superficie ocupada es producto de lo que llaman *ocupación hormiga*. Las mujeres villeras son responsables del hogar en el 87% de los casos y el 69% no tiene trabajo con ingresos. (Sección ciudad 13/05/2024 citando cifras de ONG Techo Argentina)

La falta de oportunidades propias de la pobreza y la estigmatización que resulta en la discriminación se hacen más profundos en los “barrios populares, villas y asentamientos”. También la exposición de la población villera a actividades clandestinas o hasta ilegales y delictivas, y podrían quedar expuestos a las disputas territoriales que se dan en ese marco. Hasta pueden ver en esas actividades su único modo de subsistencia. “A medida que aumenta la cantidad de carencias en materia de derechos para la inclusión social, también sube el riesgo a la presencia de venta y tráfico de drogas: 45% de hogares con tres o más carencias vs. al 11% de hogares sin carencias.” (Sección ciudad 13/05/2024)

Las realidades heterogéneas de “barrios populares, villas y asentamientos” requieren en el objetivo de urbanización un tratamiento caso por caso. Pero deben cumplir ciertos principios rectores: a) integrar los barrios al ejido urbano (trazado de calles armonizado con la ciudad que lo contiene, zonas recreativas y espacios verdes) en cumplimiento con la Ley 27.453, b) garantía de provisión de servicios públicos (agua, cloacas, electricidad, conectividad, en lo posible gas, recaudación de residuos, alumbrado) c) incorporación a la red de transporte público, d) centros asistenciales de diferente tipo; e) guarderías, juegotecas y establecimientos educativos al menos de niveles inicial, primario y secundario; f) escuelas de oficios y profesiones; g) edificaciones estructuralmente seguras y; h) espacios comunitarios. Así poder garantizar, en términos de la Ley 27.453 que puedan ejercer plenamente sus derechos, se integren social y físicamente con el resto de los habitantes de la ciudad.

Para ello se debe promover la participación vecinal (en el diagnóstico, la planificación y la ejecución), gestión integral (incluida la regularización dominial y la estimulación de actividades socio-productivas), garantizar la seguridad de tenencia (entregas de títulos de propiedad) y el financiamiento sostenido público. (FISU -Fondo de Integración Socio Urbana-)

Una cuestión muy importante es que en ningún caso el desalojo precede a la urbanización, sino que se va liberando el espacio a medida que las familias villeras se logran instalar en las nuevas unidades habitacionales. El desalojo previo genera desconfianza y resistencia al proceso.

Además, hay que recuperar y potenciar las experiencias previas como el SISU, que lejos de los falsos cuestionamientos neoliberales, han desempeñado la tarea en forma cristalina.

El instrumento financiero adecuado sería el Fondo Fiduciario para Integración Sociourbana y la vivienda social (FISUVS). Fondo: Impuestos a las ganancias (y grandes fortunas), Recupero de plusvalías urbanas, Créditos internacionales (BM-CAF), Presupuesto público. Suelo bajo derecho real de superficie (el suelo es del Estado, restricciones a la venta).

Modalidad de acceso: crédito hipotecario con plazos de más de 40 por grupo familiar con posibilidad de heredar y repagar a lo largo de las generaciones familiares asentadas

4) Campus Universitarios de alquileres subvencionados.

En las ciudades con establecimientos universitarios cuya oferta académica excede la demanda local y funciona como aspiradora de jóvenes estudiantes, estos contribuyen con su demanda habitacional una fuerza al alza de los precios de los alquileres y unidades habitacionales. Las ciudades bonaerenses que cumplen con estas condiciones son indudablemente La Plata y Mar del Plata (se le suma la cualidad de ser ciudad turística). A su vez, a medida que crece la Universidad Nacional del Centro impacta crecientemente en Tandil y sus otras sedes. En el resto del país los casos más notorios son la UBA, UNR, UNC, UNT y la UNCo entre otras. Programas como el provincial “Puentes” descomprimen esta presión, por la descentralización universitaria, pero a la vez podrían ser articuladores de esta ampliación universitaria de la mano de los *Campus*.

Podríamos clasificar estas unidades en 3 tipos y un cuarto tipo de provisión auxiliar:

a) El Campus típico para las sedes universitarias no tan insertas en el tejido urbano como es el caso típico de la Ciudad Universitaria de la UBA. Allí se planifican edificios de departamentos universitarios compartidos entre 2 estudiantes, con cocina muy elemental y toilet. Los edificios deben contar con comedores comunes, lavaderos, otros lugares comunes, gimnasio y vestuarios con lockers. Además, el complejo debe contar con establecimientos deportivos (incluidas piletas de natación)⁶⁵, culturales, bibliotecas, centro de salud, etc.

Ilustración 8: Vista aérea de un hipotético Campus universitarios que incluye viviendas estudiantiles



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

⁶⁵ En el caso de la Ciudad Universitaria de Buenos Aires esta condición se cumple porque contiene al campo de deportes previo al hipotético campus.

Puede incluir zonas especiales para estudiantes de posgrado y estudiantes extranjeros o de intercambio.

Estos barrios universitarios deben contar con todos los servicios necesarios incluido el transporte público y la conectividad. Para las sedes en el marco del “Programa Puentes” se puede pensar en versiones más pequeñas.

b) Edificios construidos en las cercanías de las sedes universitarias que están enclavadas en las ciudades. Salvo por las estructuras circundantes las condiciones edilicias y de locación son similares al del campus. Para las sedes en el marco del “Programa Puentes” se puede pensar en versiones más pequeñas.

c) Dormis para regímenes de cursadas que no requieran cambio de residencia o eventos especiales. Un complejo tipo hostel para recibir a estudiantes que pasan pocas noches semanales en la ciudad en que cursan. Además puede usarse para facilitar la estadía de asistentes a congresos y/o profesores visitantes.

d) En ciudades como Mar del Plata se puede recurrir a la estructura hotelera de menor ocupación fuera de temporada para suministrar estadías a bajo costo a estudiantes. Eso favorecerá en forma anticíclica a romper con la dependencia estacional y favorecerá el mantenimiento edilicio de los hoteles ya que se sabe que nada deteriora más una habitación que los largos tiempos en desuso.

En los casos (a) y (b) el costo de los alquileres compartidos debe estar subvencionado no excediendo el 35% del costo de alquiler de un departamento de un ambiente por persona. La duración de los contratos no podrá exceder en ningún caso en más de un 50% la duración de la carrera universitaria elegida y en el caso de un cambio de carrera el 50% de la carrera más larga ofertada en la casa de estudios.

En el caso (c) los costos deben ser significativamente menores a los de mercado y se podrán ofrecer paquetes con diferente cantidad de noches por ciclo lectivo.

En el caso (d) los costos deberán ser similares a los planteados en los hostels universitarios de (c). Pudiendo eventualmente descontarse subsidios recibidos por el sistema hotelero en temporada baja.

Instrumento financiero: Fondo habitacional universitario, el fondeo del debe ser *pari passu* donde por cada peso del presupuesto público destinado debe haber un peso destinado por parte de los recursos propios de las universidades. Alquileres con subsidio cruzado: El costo de los alquileres debe ser creciente de acuerdo con el paso de los años de modo que los más antiguos tengan un pago mayor que subsidie cruzadamente a los que se encuentren más cercanos al inicio. Fomentando además recibirse en tiempo y forma.

5) Créditos para construcción de nuevas viviendas; (incluidas ampliaciones y reformas):

El financiamiento a la vivienda vía acceso al crédito puede tener dos destinos: atender al déficit cuantitativo o atender al déficit cualitativo. La generación de instrumentos de generación de soluciones habitacionales debe contar con herramientas financieras flexibles y de rápida ejecución. En ese sentido la creación de fondos fiduciarios públicos puede resultar una herramienta eficaz para la ejecución de políticas crediticias.

a) Fondeo: El fondo fiduciario puede constituirse a partir de bienes fideicomitidos tales como aportes del tesoro (nacional, provincial y municipal), aportes en especie como suelo (urbanizado o no) de propiedad nacional, provincial o municipal y vehículos representativos de deuda (VRD) colocados en el mercado financiero. Estos últimos pueden ser ofrecidos a entidades a entidades cuyos incisos de destino de usos de fondos sea la inversión productiva

como las aseguradoras, fondos de pensión como el Fondo de Garantía y Sustentabilidad o en el mercado de valores. El respaldo del pago de los VRD puede ser el repago de los créditos otorgados por el fideicomiso.

b) Generación de crédito

De acuerdo con las características de la solución habitacional el sistema crediticio puede tener garantía hipotecaria o no. En el caso de tratarse de refacciones del hogar (mejoras de ambientes como cocina, baño y terminaciones) se generan créditos/microcréditos personales cuya relación cuota ingreso no debe superar el 10%. El público objetivo puede ir de 1 SMVM⁶⁶ a 8 SMVM. En el caso de las ampliaciones, estas implican cambios en los planos con aprobación municipal de la vivienda con lo cual se debe generar créditos bajo garantía hipotecaria. Las condiciones crediticias son similares a la de los créditos personales.

La construcción de nueva vivienda por parte de los individuos puede tomar dos variantes: con o sin suelo urbano propio. En ambos casos el tomador del crédito debe contar con la disponibilidad del suelo urbano para construir ya sea en propiedad o en figuras jurídicas como donación, cesión o derecho real. Aquí el instrumento financiero es un crédito hipotecario para la primera vivienda con una relación cuota ingreso máxima del 35% sobre poblaciones de 3 a 8 SMVM con tasas escalonadas crecientes de acuerdo con el segmento de ingreso y con plazos entre 20 y 30 años.

En el caso de no contar con suelo urbano (un problema generalizado antes mencionado), el programa puede contemplar una línea de lotes con servicio donde el sector público puede disponer las infraestructuras necesarias para la producción de suelo urbano y agregar el financiamiento de los lotes al monto al crédito de la construcción. De este modo, se constituye una solución habitacional crediticia que ataca dos problemas: el acceso al suelo y a la vivienda. Otra forma de intervención crediticia posible es el financiamiento a la producción de desarrollo urbanísticos por parte del fondo fiduciario. Este tipo de herramientas tiene por objetivo la generación de soluciones habitacionales en densidad. Aquí a través del fiduciario, el fondo tiene por objetivo la construcción de complejos habitacionales generando infraestructuras y obra civil. Finalizadas las obras, las unidades habitacionales son asignadas mediante mecanismos de sorteo o scoring u otro sistema de incuestionable transparencia. Los beneficiarios del programa serán adjudicatarios de una unidad funcional cuyo repago se realizará mediante un crédito hipotecario con una relación cuota ingreso máxima del 35% sobre poblaciones de 3 a 8 SMVM con tasas escalonadas crecientes de acuerdo al segmento de ingreso y con plazos entre 20 y 30 años. Además, con restricciones para el ingreso de la propiedad al mercado inmobiliario. Por otro lado, se necesita una predisposición de los municipios para facilitar los tramites mencionados y una flexibilización de condiciones en casos específicos de propiedades compartidas de uso exclusivo.

6) Viviendas rurales (con tierra y sin tierra productiva)

Esta propuesta obviamente excede lo urbano, pero es una realidad que se debe afrontar. Resulta desafiante en América Latina en general y en Argentina en particular abordar la problemática ya que requiere también facilitar la tenencia y el acceso al suelo urbano. A la vez requiere un tratamiento diferencial para quienes disponen ya de suelo rural y quienes no. El efecto de estos planes es el arraigo y la promoción de la unidad productiva familiar. A su vez, ese arraigo baja la presión habitacional sobre las ciudades. Queda abierto a modalidades que incluyan diseño participativo y autoconstrucción. Puede incluir la reconstrucción de viviendas precarias (ranchos) reemplazándolas con viviendas más modernas y durables⁶⁷ para impedir la

⁶⁶ Salario mínimo vital y móvil.

⁶⁷ Puede incluir construcción con tierra estabilizada o quinchada mejorada que tiene relevancia cultural.

proliferación de la vinchuca y por consiguiente el chagas en las zonas cálidas y mejorar la aislación térmica en las zonas frías.

Este programa es compatible con la promoción de energías renovables (solar, biodigestores, uso de agua de lluvia) y con la normalización dominial. La implementación de estas soluciones habitacionales requiere adaptarse a cada una de las realidades locales.

a) Programas de enfoque integral (con hábitat productivo): se deben reabrir y potenciar los registros de solicitantes de lotes. A fin de asignar parcelas con servicios en los lotes que provean los estados provinciales y el nacional. A su vez se coordinará para promover las actividades productivas intensivas (de alto valor agregado) que hagan rentables lotes de ese tamaño con las delegaciones del INTA locales. Un buen espejo son los programas implementados en las Provincias de Santiago del Estero (IPVU) y Corrientes (INVICO). Atacando así uno de los determinantes de la pobreza rural derivada de la carencia de tierras cultivables.

Se asigna el lote y la vivienda o el lote y los mecanismos para proveer de los medios para hacerla. Es combinable con las otras líneas constructivas descriptas.

Ilustración 9: Viviendas rurales con lote productivo



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

b) Programa con énfasis en la vivienda: Los destinatarios pueden ser campesinos propietarios de pequeños lotes o barrios en poblados⁶⁸ para trabajadores rurales (aunque creemos que en este caso sería mejor que se los contemple en el enfoque integral).

La idea es mejorar las condiciones edilicias y por lo tanto de habitabilidad en propiedades y asentamientos existentes. Nuevas viviendas, mejoramiento de casas existentes, provisión de infraestructura básica (agua, cloacas, electrificación).

El instrumento financiero adecuado sería un Fondo Fiduciario para Integración Rural y la vivienda social. Fondeo: Impuestos a las ganancias a grandes fortunas a los latifundios y a las exportaciones agrícolas, créditos internacionales (BM-CAF), Presupuesto público. Suelo bajo derecho real de superficie (el suelo es del Estado, restricciones a la venta). Modalidad de acceso:

⁶⁸ También podrían ser nuevos asentamientos planificados o comunidades originarias como se hiciera en Perú, Paraguay, México y Bolivia.

crédito hipotecario con plazos de más de 40 por grupo familiar con posibilidad de heredar y repagar a lo largo de las generaciones familiares asentadas.

7) Distritos juveniles

Luego de la pandemia nuevas costumbres de organización del trabajo que flexibilizaron la presencia hicieron notar sobre todo en las zonas céntricas de las grandes ciudades estructuras edilicias que anteriormente se usaban de oficinas con un creciente grado de desocupación/subocupación.

Esta disponibilidad potencia la creación de distritos jóvenes en esas zonas readaptando las unidades habitacionales. De alguna forma enfocándose a jóvenes profesionales con bajos alquileres podría actuar como una continuidad del plan de viviendas universitarias promoviendo así la emancipación temprana. Se podría potenciar acercando a los profesionales de cada rama a los distritos productivos correspondientes.

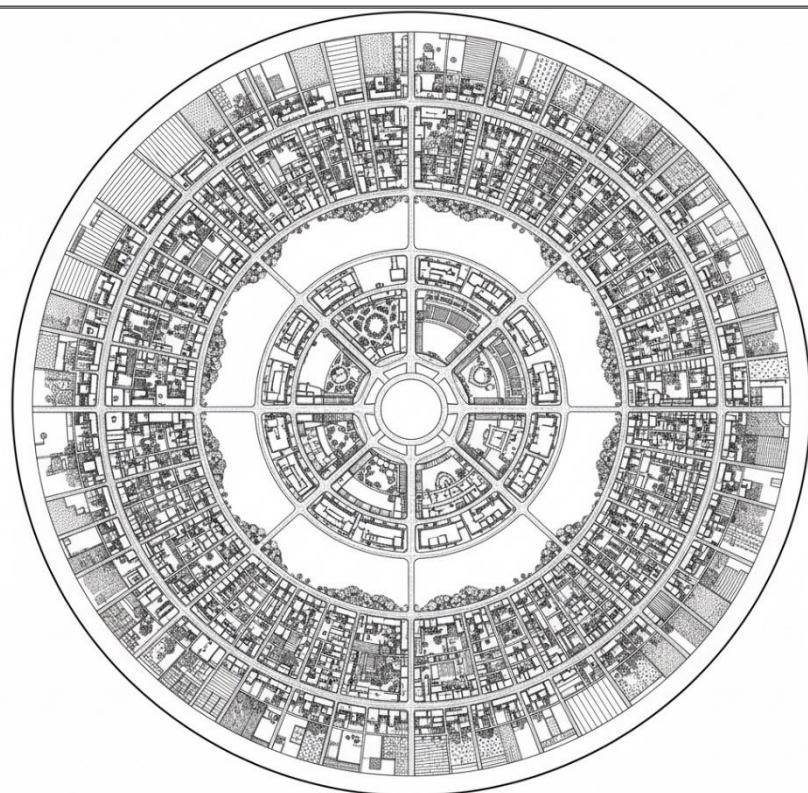
El instrumento financiero adecuado sería un Fondo Fiduciario para Integración Juvenil. Fondeo: Impuestos a las ganancias a grandes fortunas, tasas por uso de espacio público, impuestos a la vivienda ociosa. Créditos internacionales (BM-CAF), Presupuesto público.

8) Miniciudades de adultos mayores y jubilados argentinos y extranjeros:

La soledad en la vejez acarrea tristeza y depresión en la tercera edad que ve en consecuencia mermada su calidad de vida. Muchos no tienen parientes o amigos con quienes conserven asiduos contactos personales. Ese no es un mal de la Argentina sino una realidad global. Este plan es combinable con el de alquileres subvencionados.

La idea constituye la creación en el interior de la provincia (y eventualmente del país) de minis distritos con servicios similares a los descritos en el plan de alquileres subvencionados específicos. Estos minidistritos se organizarán en tornos un distrito de servicios de mayor complejidad con viviendas para los trabajadores de los distritos.

Ilustración 10: Urbanización concéntrica



Elaboración: Gemini 2.5 bajo dirección y prompteo del autor

Quienes encuentren deseable vivir allí, rodeado de sus pares etarios liberarán sus viviendas por medio de la venta o el alquiler, colaborando con la descompresión urbana de origen.

Los distritos satelitales también pueden ser organizados de conjunto con países de altos ingresos que consideren ofrecer a sus mayores rodearse de sus pares en un entorno preparado para ellos. Esos distritos además deberán contar con servicios específicos como consulares, culturales e idiomáticos. Los países de origen pueden ser colaboradores en la financiación del proyecto.

A su vez funcionará como una forma de ingreso de divisas de pensiones internacionales y una especie de “exportación” de servicios de cuidados una de las actividades que se estima ganará más importancia a nivel global y resistirá mejor el embate de la IA, aumentando su eficiencia al concentrarse geográficamente.

Bonus track) Remunicipalización:

De darse la dinámica de mercado esperada al caer el precio de los inmuebles los municipios pueden, como se estila en grandes ciudades de Europa Occidental, ir adquiriendo por diferentes vías inmuebles a fin de en forma creciente mantener un control que tope los precios de alquiler. Una política de este tipo hará escapar a los especuladores inmobiliarios que venderán a precio de saldo lo que algunos municipios podrían comprar gustosos. Siempre en el marco de la transparencia y el control. Financiamiento a través de impuestos a la vivienda ociosa y mecanismos en que diferentes inmuebles pasan a manos del estado municipal.

Conclusiones

El análisis de la teoría de la renta urbana puede y debe usarse para llevar adelante políticas públicas que actúen como freno a la gentrificación, para accionar sobre los déficits habitacionales, el hacinamiento y otras carencias habitacionales y cómo justificamos más adelante para atacar la pobreza tanto de ingresos como estructural. Permitirá una planificación inclusiva del reparto del suelo urbano y por lo tanto de la renta urbana a través de la recuperación del papel estatal en la provisión de viviendas tanto en forma directa como indirecta.

Si los neoclásicos hablan de que el determinante en el mercado inmobiliario es la demanda, por la ‘naturaleza’ fija del producto, la recuperación del protagonismo desde la política pública es romper esa lógica con un shock de oferta. De conjunto con las regulaciones, es la forma de quebrar la dinámica del mercado inmobiliario que dificulta poderosamente el acceso al suelo, privando a grandes masas de la población.

Proponemos así este plan integral y modular de vivienda que impactaría en forma significativa sobre la oferta inmobiliaria de viviendas. Los módulos de un plan que podría llevarse adelante tanto a nivel de la Provincia de Buenos Aires (con participación municipal) como nacional, si el futuro político acompaña, funcionan en forma mancomunada con diferentes regulaciones como fuertes restricciones a los desahucios, penalidades para las viviendas vacías, restricciones para la oferta turística y una ley de alquileres que proteja a los inquilinos a la vez que mantenga los ingresos de los propietarios indexados en forma y frecuencia razonable.

El acceso a la vivienda es la lanza tacuara más afilada para combatir la pobreza a nivel estructural. En los tiempos que corren, cualquier política en este sentido, requiere dar la discusión para reposicionar al estado en un papel activo, no sólo para combatir la pobreza estructural, sino para también aprovechar el impulso económico que encadena la industria de la construcción. Esta realidad es palpable en diversas latitudes, a modo de ejemplo, una parte significativa del crecimiento chino es atribuible a la construcción de viviendas.

Al mismo tiempo el shock de oferta convierte en propietarios de su vivienda a sectores crecientes de la población, subsidia a las capas más desprotegidas no propietarias, combatiendo así la pobreza de ingresos, dejando disponible mayor porción del ingreso familiar ya que da un importante efecto disciplinador sobre los precios de los alquileres esterilizando ese mercado del efecto *Airbnb* que impacta tanto en grandes ciudades como ciudades turísticas. A la vez que se abarata la reproducción de la fuerza de trabajo mejorando la competitividad local.

El papel del estado debe ser perenne manteniendo las viviendas en el sistema por largos períodos (restricciones a la venta y alquiler) y quedar de manifiesto a fin de que sirvan de experiencia social a las futuras generaciones. Las obras deben estar correctamente señaladas e incluso no hay que descartar que muchas de las soluciones habitacionales lleven por ejemplo señales inequívocas como techos de un color específico.

Si bien algunos procesos pueden estandarizarse a fin de abaratar costos no hay que hacer abuso del recurso ya que en un país de tan vasto territorio y realidades climatológicas este proceso puede restringir la efectividad de la solución habitacional. Es por ello por lo que en pos de mantener diseños útiles y modernos pueden establecerse concursos de diseño específicos que atiendan las particularidades.

Si bien este plan es un plan independiente sus consecuencias se engarzan tanto en el bienestar socioeconómico que deberían ser uno de los pilares de un hipotético plan quinquenal que dirija las políticas públicas a largo plazo.

Como se mencionó también este plan podría ser un arma eficaz para desdolarizar la economía bimonetaria en la que la experiencia social de largo plazo nos ha legado. Se espera que tenga un efecto positivo sobre las desigualdades intergeneracionales que no tienen de ninguna manera nada que ver con las jubilaciones. Valorizando nuevamente el trabajo registrado y posibilitando perspectivas familiares acordes a una pirámide poblacional más sana en términos de sustentabilidad económica.

Hemos puesto en un segundo plano los sistemas que subvencionan a la demanda ya que ellos favorecen la especulación y finalmente resulta en una transferencia de recursos a los poseedores del bien escaso. Por otro lado, si se regula la oferta sin potenciarla fuertemente los propietarios las sacarían del mercado o las ofrecerían en otros ámbitos como el turístico (caso Barcelona).

Muchas de nuestras propuestas incluyen posibilidades de potenciar las energías renovables y la sustentabilidad habitacional. A su vez pueden contribuir al retroceso de enfermedades como el chagas u otras derivadas de la insalubridad habitacional (generando ahorros en la salud pública). Si bien la regulación dominial y la entrega de títulos de propiedad debe ser una norma alejada de cualquier práctica que se pueda entender como clientelística, los beneficiarios deben ser restringidos en la forma futura en que pueden incorporar esa unidad al mercado inmobiliario como se hace por ejemplo en el País Vasco donde incluso en la actualidad hay unidades que jamás saldrán del sistema de subsidios ni por venta ni por herencia.

Finalmente, pero no menos importante, sólo hemos dado pinceladas de cómo financiar esta iniciativa. Cada caso merece un análisis pormenorizado, pero de tratarse de un plan nacional varias de estas propuestas son compatibles con créditos blandos del Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo o UN-Hábitat, también con un reencuadre geopolítico más racional del Nuevo Banco de Desarrollo. Además, algunas líneas pueden ser cofinanciadas con fondos sindicales, de otros países o incluso en una emisión especial por cuenta y orden del BCRA que de ninguna manera se podrá entender como inflacionaria ya que tiene bienes por detrás (las nuevas viviendas).

Bibliografía

Aboy, Rosa (2003). "La vivienda social en Buenos Aires en la segunda posguerra (1946-1955)" en Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol VII, Num 146 (031). Universidad de Barcelona (España). Disponible en: [https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(031\).htm](https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(031).htm)

- Aravena, Alejandro y Iacobelli, Andrés (2016). *Elemental: Incremental Housing and Participatory Design Manual*. Hatje Cantz, Ostfildern (Alemania).
- Ball, Michael (1985). "The urban rent question" en *Environment and Planning A – Economy and Space*, 1985, volume 17, pages 503-526. SAGE (Reino Unido).
- Bauer, Carl (2003). "Activos líquidos: derechos de aguas, mercados de aguas y consecuencias para los mercados rurales" en Tejo, Pedro (compilador) *Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe. Una realidad incompleta*. CEPAL, Santiago (Chile).
- Belcázar, Álvaro; López, Nelson; Orozco, Martha y Vega, Margarita (2003). "Colombia: lecciones de la reforma agraria" en Tejo, Pedro (compilador) *Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe. Una realidad incompleta*. CEPAL, Santiago (Chile).
- Boelhouwer, Peter y Priemus, Hugo (1990). "Dutch housing policy realigned" en *The Netherlands Journal of Housing and Environmental Research*, Vol 5, N°1. Delft University Press (Países Bajos) Disponible en: <https://doi.org/10.1007/BF02525012>
- Castells, Manuel (1974). "La cuestión urbana". Siglo XXI editores, Madrid (España).
- Castells, Manuel (2001). "La ciudad de la nueva economía." en *Papeles de Población*, vol 7, N° 27, enero-marzo. Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca (México).
- Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano -C.E.D.E.S.U.- (2023). La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en la Ciudad de Buenos Aires. Defensoría del Pueblo de Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/002682399f8ab434eadd9>
- de Miguel, Mariano (2006). Sobre la renta de la tierra. Mimeo. Buenos Aires (Argentina).
- Elemental SA (2003). *Planos y proyecto Quinta Monroy*. Elemental Chile.
- Emmanuel, Arghiri (1969). El intercambio desigual. Siglo XXI editores, Madrid (España).
- Eusko Jaularitza -Gobierno Vasco- (2020). *Etxebiliztaren Gida Plana -Plan Director de Vivienda- 2021 a 2023*. Lurralde Plangintza Etxebiziza Eta Garraio Saila -. Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes-, Donostia. Disponible en: https://www.euskadi.eus/contenidos/plan_gubernamental/10_planest_xiileg/es_def/adjuntos/PDV_2021_2023_es.pdf
- Eusko Jaularitza -Gobierno Vasco- (2023). *Memoria de Gestión 2023: Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. Euskadiko Etxebizitza eta Lurra, EA (Visesa)*. Lurralde Plangintza Etxebiziza Eta Garraio Saila - Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes-, Donostia. Disponible en: https://www.visesa.euskadi.eus/contenidos/informacion/aa37_transparencia/es_def/adjuntos/servicios/2023-Visesa-MEMORIA-DE-GESTION.pdf
- Fainstein, Susan (2010). *The Just City*. Cornell University Press. Ithaca (EEUU)
- Farina, Joaquín (2006). "El concepto de la Renta: un análisis en su versión clásica y marxista. ¿Son aplicables a la Argentina actual?" en Actas de VIII Reunión de Economía Mundial, Alicante (España)/Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo (FCE-UBA) Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <http://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/el-concepto-de-la-renta-farina-2006/>
- Farina, Joaquín (2024) "Apuntes teóricos y metodológicos para la medición de la renta urbana porteña" en DT18, Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo (FCE-UBA), Buenos Aires (Argentina). Disponible en: http://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/wp-content/uploads/DT_18.pdf

Fernández, Mónica (15/04/2021). “Las obras no contagian, generan crecimiento económico” en *EIDICO blog*. Buenos Aires (Argentina). Disponible en: https://blog.eidico.com.ar/las-obras-no-contagian-generan-crecimiento-economico/?utm_source=chatgpt.com

FMI (2021). *Regional Economic Outlook. Asia and Pacific: navigating waves of new variants*. Washington DC (EEUU) Disponible en: <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/REO/APD/2021/Oct/English/text.ashx>

Frago, Lluís (2024). “Urban planning paradoxes and sociospatial fragmentation: The Superblock Barcelona Case (2016–2023)” en *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol 48 N° 6. Fundación IJURR Londres (Reino Unido) Disponible en: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/1468-2427.13273>

Fure-Slocum, Eric (2013). *Contesting the Postwar City: Working-Class and Growth Politics in 1940s Milwaukee*. Cambridge University Press, (EEUU).

Gómez, Julián (07/03/2024). “Vivienda social: ¿Sigue siendo Viena un modelo a seguir?” en *EuroNews*. Euronews S.A., Lyon (Francia). Disponible en: <https://es.euronews.com/2024/03/08/vivienda-social-sigue-siendo-viena-un-modelo-a-seguir>

Gregoric, Alejandro. *Ciudad Evita*. Ministerio de Capital Humano, Secretaría de Cultura. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/capital-humano/cultura/monumentos/ciudad-evita>

Harvey, David (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI editores, Madrid (España).

Herrera, Hernán (17/08/2025). “Obra pública, infraestructura vial y productividad nacional” en *Perfil.com*. Buenos Aires (Argentina) Disponible en: <https://www.perfil.com/noticias/economia/obra-publica-infraestructura-vial-y-productividad-nacional-por-hernan-p-herrera.phtml>

Hozic, Aida y True, Jacqui (2016). *Scandalous Economics: Gender and the Politics of Financial Crises*. Oxford Studies in Gender and International Relations. Oxford University Press (Reino Unido).

InfoBae (15/01/2011). “Sólo un 28% de las viviendas de Puerto Madero están ocupadas”. Disponible en: <https://www.infobae.com/2011/01/15/556978-solo-un-28-las-viviendas-puerto-madero-estan-ocupadas/>

Inquilinos Agrupados (2024a). “Informe sobre la Encuesta Nacional Inquilina / Enero 2024”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei/>

Inquilinos Agrupados (2024b). “Informe sobre la Encuesta Nacional Inquilina / Marzo 2024”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-marzo-2024/>

Inquilinos Agrupados (2024c). “Informe socioeconómico de la Encuesta Nacional Inquilina / Junio 2024”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-junio-2024/>

Inquilinos Agrupados (2024d). “Informe socioeconómico de la Encuesta Nacional Inquilina / Septiembre 2024”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-septiembre-2024/>

Inquilinos Agrupados (2024e). “Canasta básica total inquilina (Junio 2024)”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/canasta-inquilina-junio-2024/>

Inquilinos Agrupados (2024f). “Canasta básica total inquilina (Julio 2024)”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/canasta-inquilina-julio-2024/>

Inquilinos Agrupados (2024g). “Canasta básica total inquilina (Julio 2024)”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/canasta-basica-total-inquilina-agosto-2024/>

Inquilinos Agrupados (2025a). “Alquilar en la era Milei, un año donde el mercado inmobiliario fija las reglas: Informe socioeconómico de la Encuesta Nacional Inquilina / Diciembre 2024 - Anual-”. Disponible en: <https://inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-diciembre-2024/>

Jackson, Kenneth (1985). *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*. Oxford University Press, New York-Oxford (EEUU). Disponible en: <https://archive.org/details/crabgrassfrontie00jackrich>

Jaramillo González, Samuel (2010). “Hacia una teoría de la Renta del Suelo Urbano” (Segunda Edición, Revisada y Ampliada). Ediciones Uniandes, Facultad de Economía, Universidad de Los Andes, Bogotá (Colombia).

Kowaltowski, Doris; Granja, Ariovaldo; Moreira, Daniel; Pina, Silvia; Oliva, Carolina y Castro, Mariana (2015). “The Brazilian Housing program 'Minha casa Minha vida'” en *Journal of the Korean Housing Association*, Vol 26, N°6. Seúl (Corea). Disponible en: https://www.researchgate.net/publication/291820467_The_Brazilian_Housing_program_Minha_Casa_Minha_Vida_-_A_Systematic_Literature_Review_-#fullTextFileContent

Kroeber, Arthur (2016). “La economía de China”. Universidad de Oxford (Reino Unido). Disponible en: <https://bite15.com/es/products/china-s-economy>

Lafebvre, Henri (1978). “El derecho a la ciudad”. Ediciones península, Barcelona (España).

Lang, Kirsty (30/12/2022). “Lessons from Vienna: a housing success story 100 years in the making” en *Financial Times*. The Financial Times Ltd, Londres (Reino Unido) Disponible en: <https://www.ft.com/content/05719602-89c6-4bbc-9bbe-5842fd0c3693>

Marx, Karl (1963) [1894]. *El capital: crítica a la economía política* (Tomo III). Editorial Nacional de Cuba, La Habana.

Miao, Scarlett (26/09/2021). “Vivienda social contemporánea en China: jugando con las limitaciones.” en *Arch Daily*. Santiago de Chile. Disponible en: <https://www.archdaily.cl/cl/969094/vivienda-social-contemporanea-en-china-jugando-con-las-limitaciones>

Molinas Vega, Juan (2003). “El mercado de tierras rurales y la posibilidad de una redistribución eficiente en Paraguay” en Tejo, Pedro (compilador) *Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe*. Una realidad incompleta. CEPAL, Santiago (Chile).

Montealegre, Leonardo (19/04/2010). “Ciudad Evita: Proyecto urbano y modelo de comunidad” en *Perón Vence al Tiempo*. A la realidad, Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <https://www.peronvencealtiempo.com.ar/historia-argentina/peronismo-1943-1955/192-ciudad-evita-proyecto-urbano-y-modelo-de-comunidad>

Müller, Alberto (1998). *Economía descriptiva*. Catálogos, Buenos Aires (Argentina).

Orgaz, Cristina (11/11/2024). “¿Cómo logró Viena un modelo de arriendos baratos que envidia el resto de las capitales europeas?” en *BBC News Mundo*. BBC, Londres (Reino Unido) Disponible en: <https://www.bbc.com/mundo/articles/cvgx9gx7m0eo>

Ouwehand, André (2002). “The Dutch housing policy for the next decade: An attack on housing associations or adjustment to changing demands?” en *European Journal of Housing Policy*, Vol 2 N°2. Routledge, Londres (Reino Unido)

Premici, Sebastián (29/08/2025). “Milei lo hizo: los trabajadores dejaron de recibir de bolsillo 46 billones de pesos” en *mateconomía*, Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <https://mateconomia.com.ar/milei-lo-hizo-los-trabajadores-dejaron-de-recibir-en-sus-bolsillos-46-billones-de-pesos/>

Piketty, Thomas (2015). “La economía de las desigualdades”. Siglo XXI, Buenos Aires (Argentina).

Ricardo, David (1959) [1817]. Principios de economía política y tributación. Fondo de Cultura Económica, México DF (México).

Rogoff, Kenneth y Yang, Yuanchen (2020). “Peak China Housing”. en NBER Working paper series, National Bureau of Economic Research, Cambridge (EEUU). Disponible en: <https://www.nber.org/papers/w27697>

Samuelson, Paul (1969). Curso de economía moderna. Aguilar, Madrid (España).

Sassen, Saskia. (1995). “La Ciudad Global, Una introducción al concepto y su historia.” en *Brown Journal of World Affairs*, vol. 11(2): 27-43. Instituto Watson de Asuntos Internacionales y Públicos de la Universidad de Brown, Rhode Island (EEUU).

Secciónciudad (13/05/2024). “Datos oficiales: El 12% de los argentinos vive en villas” en *secciónciudad*. Buenos Aires (Argentina) Disponible en: <https://seccionciudad.com.ar/2024/05/13/datos-oficiales-el-12-de-los-argentinos-viven-en-villas/>

Secretaría de Vivienda (2019). *Informe de Gestión (2015-2019)*. Ministerio del Interior Obras Públicas y Vivienda, Presidencia de la Nación, Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informedegestion2015-19.pdf>

SISU, Secretaría de Integración Socio Urbana (2022). *Vivienda - Núcleo Húmedo: Tipología SISUI, planos prototipo*. Ministerio de Desarrollo Social (Argentina). Disponible en: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/2021/04/prototipos_nucleos_humedos_mayo_2022.pdf

Smith, Neil y Katz, Cindi (2000). *Transformaciones Urbanas, Precarización social Y Discriminación De Género*. Nueva Gráfica, Tenerife (España).

Smith, Neil (2012). *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueños, Madrid (España).

Smith, Neil (2020). *Desarrollo Desigual: naturaleza, capital, y la producción del espacio*. Traficantes de sueños, Madrid (España).

Soja, Edward (2008). *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de sueños, Madrid (España).

Terragno, Rodolfo (1985). *La Argentina del siglo 21*. Sudamericana-Planeta, Buenos Aires (Argentina).

The Economist (11/04/2019). “A referendum to expropriate apartments from big landlords in Berlin” en *The Economist: Interference Day, Central Banks in the age of populism* (13/04/2019). The Economist Newspaper Limited, Londres (Reino Unido) Disponible en: <https://www.economist.com/europe/2019/04/11/a-referendum-to-expropriate-apartments-from-big-landlords-in-berlin>

Topalov, Christian (1984). *Ganancias y rentas urbanas: Elementos teóricos*. Siglo XXI editores, Madrid (España).

Vasudevan, Alexander (29/09/2021). “Berlin’s vote to take properties from big landlords could be a watershed moment” en *The Guardian*, Guardian News & Media Limited Londres (Reino Unido).

Disponible en:
<https://www.theguardian.com/commentisfree/2021/sep/29/berlin-vote-landlords-referendum-corporate>

Ventura, Violeta (2024). “PRO.CRE.AR Bicentenario (2012-2015): un balance sobre el Programa a 10 años de su lanzamiento. entre las innovaciones y los antiguos límites” en *Revista Sudamérica N°20*, Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina). Disponible en:
<https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/240494>

Wu, Fulong (1997). “Urban restructuring in China's emerging market economy: towards a framework for analysis” en *International Journal of Urban and Regional Research, Volume 21, Issue 3*. Wiley-Blackwell, Fundación IJURR (Reino Unido). Disponible en:
<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/1468-2427.00106>

Wu, Fulong (2022). *Creating Chinese Urbanism Urban revolution and governance change*. UCLpress, University College London (Reino Unido) Disponible en:
<https://discovery.ucl.ac.uk/id/eprint/10155669/1/Creating-Chinese-Urbanism.pdf>

Zack, Guido; Schteingart, Daniel y Favata, Federico (2020). “Pobreza e indigencia en Argentina: construcción de una serie completa y metodológicamente homogénea” en *Sociedad y Economía (40)*. Disponible en: <https://doi.org/10.25100/sye.voi40.8020>

Recursos de internet

<https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-4-47-156>

<https://dialogue.earth/es/>

wikipedia.org

www.eiu.com

<https://www.wien.gv.at/>

<https://socialhousing.wien/>

mateconomia.com.ar

<https://noticiaslatam.lat/> (Sputnik Mundo)

<https://seccionciudad.com.ar/>

<https://www.alokabide.euskadi.eus/>

<https://puentes.gba.gob.ar/>

<https://www.archdaily.cl/>

<https://www.elementalchile.cl/es>

<https://argentina.techo.org/>

<https://cl.techo.org/>

<https://ajuntament.barcelona.cat/superilles/es>

<https://www.visesa.euskadi.eus/>