



UNIVERSIDAD DE BELGRANO

Las tesinas de Belgrano

Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Carrera de Arquitectura

Problemática de la vivienda social en la República Argentina

Nº 41

María Andrea Saettone

Departamento de Investigación
Julio 2002

Indice

Introducción	5
Vivienda Social en la República Argentina	5
Historia de la Problemática de la vivienda	5
Distintos casos de Vivienda Social en la Argentina	7
Barrio Butteler	7
Casa Colectiva Valentín Alsina	8
Barrio Cafferata	9
Barrio Nazca	10
Barrio Segurola	11
Barrio Rawson	12
Casa Colectiva Parque Los Andes	13
Barrio Cornelio Saavedra	14
Barrio San Martín	16
Barrio Simón Bolívar	17
Conjunto habitacional Com. L. Piedrabuena	18
Vivienda Social en Europa	20
Vivienda Social en los estados miembros de la Unión Europea	20
Alemania	24
Suecia	27
España	33
Conclusión	39
Bibliografía	47

Introducción.

Art.14 Bis de la Constitución de la República Argentina:

«...El Estado otorgara los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia, la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y **el acceso a una vivienda digna.**»

Es importante detenerse a pensar que en nuestro país existe gran cantidad de personas sin vivienda, o viviendo en barrios marginados, mientras que es de pleno conocimiento que el poseer una vivienda digna es un derecho.

No es necesario concurrir a números estadísticos para darnos cuenta de la falta de viviendas, ya que es posible con el solo hecho de recorrer Capital Federal y Gran Buenos Aires.

Esta investigación no persigue el fin de ser un escrito demagógico, por el contrario su fin es la de ser una investigación por la cual se pueda llegar a la toma de conciencia de la problemática de la vivienda y una posible solución.

Es necesario tener en cuenta que el déficit habitacional va acompañado por otro tipo de carencias como son educación, seguridad, salud, trabajo, etc. y que muchas veces los distintos gobiernos toman medidas, que lejos de solucionar esta problemática la acrecientan, como es el caso de la elección de terrenos para la construcción de viviendas en lugares donde no existe infraestructura. La sumatoria de todos estos aspectos conlleva a la marginación.

Con lo cual al tocar la temática de la vivienda y sus posibles soluciones hay que tener en cuenta diferentes factores sociales y culturales.

En nuestro país abundan las contradicciones como en el caso en que se pretende que la gente sea propietaria de la vivienda pero no se pide su participación, por el contrario existe el caso de los barrios que surgen espontáneamente, o también llamados informales, en los cuales el único participante es el propietario.

No se trata de realizar una o varias viviendas sino de educar, tomar conciencia, es darle la oportunidad a la gente de que existan planes de vivienda a los cuales puedan acceder y participar.

Es claro que hoy en día la falta de viviendas no solo afecta a la clase baja y la media- baja sino que también a la clase media.

Es de suma importancia la toma de conocimiento del déficit habitacional que tenemos en nuestro país, así como de las causas y consecuencias del mismo, porque conociendo esta problemática es más fácil la posible solución de la misma, y queda en nosotros los estudiantes de Arquitectura hacer lo posible para dejar de hablar de utopías y que las mismas se conviertan en realidades.

La tesina comprenderá el estudio y análisis de esta problemática a lo largo de la historia de nuestro país; los diferentes planes de vivienda desarrollados; como actúa el gobierno ante la situación actual y su relación con la desocupación, deuda externa, etc.; análisis de distintos casos, sus aciertos y falencias; la política de vivienda en la Comunidad Europea, las posibles soluciones ante la falta de vivienda, la autoconstrucción, la coparticipación; y como aporte final la conclusión de la tesina.

La cual demuestre que aunque se trate de construcciones económicas realizadas para personas de bajos recursos, las mismas pueden llevarse a cabo en la Argentina actual bajo premisas que contemplen las necesidades estudiadas con anterioridad. Este tema es de mucha importancia ya que presenta la interrogante sobre como llevar a cabo una obra como ésta, es decir de carácter social, y la relación de confort, economía, bienestar, duración, etc.



Historia de la Problemática de la Vivienda en la República Argentina.

A partir del final del siglo XIX llegan a nuestro país gran cantidad de inmigrantes europeos, la mayoría de origen italiano y español aunque también llegaban alemanes, polacos, rusos, franceses y sirios. Este periodo se extiende desde 1.860 a 1.930 aproximadamente.

La llegada de los inmigrantes significa un gran cambio no sólo desde el punto de vista de las costumbres, hábitos sino también en el tema de la vivienda. Gran parte de lo que es la Argentina hoy se le debe a estos inmigrantes.

La mayoría de estos inmigrantes llegaban en barco y una de sus principales preocupaciones era el de conseguir una vivienda donde alojarse y un trabajo que le permita su sustento.

A partir de la necesidad de un lugar donde alojarlos se crea el Hotel de Inmigrantes, cuya obra comienza a fines de 1.906. El mismo se hallaba en la zona que se extiende desde Puerto Madero a Retiro y contaba con habitaciones, lavandería, hospital, farmacia, etc.

El déficit habitacional comienza a manifestarse de manera intensa ya que la ciudad de Bs.As. no estaba preparada para recibir tanta cantidad de gente, esto sumado al éxodo de la gente que poseía viviendas en el centro de la ciudad debido a la epidemia de fiebre amarilla dan origen al surgimiento de los conventillos. Esta población comienza a habitarlos.

Éstos consistían en edificios con habitaciones dispuestas alrededor de un patio y zonas comunes como el baño, lavadero y cocina, las cuales eran habitadas por distintas familias. La mayoría de los conventillos se ubicaban en la zona inmediata al puerto como es San Telmo, La Boca, etc. Hacinamiento, promiscuidad, falta de higiene y de privacidad eran moneda corriente en los mismos.

Pero no es hasta el año 1.905 donde se sanciona la primera Ley Nacional que regula el problema de la vivienda, la Ley 4.824. Como resultado se construyen el «Barrio Butteler», el «Barrio Patricios» y el edificio Bernardino Rivadavia.

En el año 1.911, mediante la Ley 8.172, se autoriza al Banco Hipotecario a otorgar créditos para la construcción de viviendas.

Surge la Ley Nacional de las Casas Baratas, promulgada en 1.915, también conocida con el nombre de Ley Cafferata, «...dotar al obrero, al empleado y a los hombres de escasos recursos de una vivienda cómoda e higiénica, financiándoles un alquiler barato y aun la posible adquisición de la misma...». Además esta ley promulga la creación de la Comisión Nacional de las Casas Baratas. También determina las características constructivas de las viviendas como materiales, dimensiones, normas de ventilación e iluminación, etc. Algunos de los ejemplos llevados a cabo por la Comisión de las Casas Baratas son: el «Barrio Cafferata», el «Barrio M.T.Alvear», «Barrio Rawson», etc. Sólo llegan a construir 972 viviendas.

En 1.944 surge la Administración Nacional de la Vivienda. Es durante 1.947 que es lanzado el Primer Plan Quinquenal y luego el Segundo Plan Quinquenal, «que contiene el primer plan de Viviendas», pero debido a la revolución de 1.955 éste no es llevado a cabo.

Dentro del Primer Plan Quinquenal hay varios puntos importantes a destacar ... » *El objetivo fundamental de la Nación, en materia de vivienda, será asegurar a todos los habitantes del país la posesión de una vivienda adecuada, higiénica, confortable y económica.*» *La construcción de viviendas propias y dignas para la población laboriosa y humilde del país será auspiciada, estimulada, protegida y promovida por el Estado.* También propone Planes reguladores, para delimitar en tres zonas urbanas, suburbanas y rurales y para «ordenar el país en materia de urbanización». Sienta las Bases para la urbanización así como también la promueve.

Algunos barrios construidos durante esta época son el «Barrio Parque Saavedra», el «Barrio Grafa», el «Barrio Simón Bolívar» y el «Barrio Los Perales» entre otros.

A causa de la falta de trabajo en el interior del país, se producen migraciones internas, esto sumado a la desocupación existente en los núcleos urbanos, determinan el nacimiento de núcleos urbanos espontáneos o informales conocidos como villas miserias o villas de emergencia.

El Plan Federal de la Vivienda se lleva a cabo a partir de 1.965 hasta 1.972 con el cual se llevan a cabo 15.000 viviendas, este contaba con fondos del B.I.D, cuyo aporte era el financiamiento del 50% del monto. También es en 1.965 que surge la Secretaría de Estado de Planeamiento y Vivienda. Es importante que... «aparece por primera vez el sistema de adjudicación por «Concurso de Proyecto y Precio» que será aplicado mas tarde en el Plan PEVE y se utilizó también en algunas operaciones del FONAVI». *Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaite, Gigli, Leston, Rabich y Borthagaray Arqs y Lic. Sarundiansky.*

Se lleva a cabo el PEVE (Plan de Erradicación de Villas de Emergencia desde 1.967 a 1.968). Dos de los proyectos más importantes realizados bajo esta operatoria son el «Conjunto Luis Piedrabuena» y el «Conjunto Urbano Lugano I y II», ambos reconocidos por ser proyectos de gran envergadura.

A partir de 1.969 hasta el año 1.972 se lleva a cabo el Plan VEA (Viviendas Económicas Argentinas, 33.356 viviendas). Surge con el objetivo de «dar integridad orgánica y funcional a la acción de diversas instituciones, publicas y privadas que operaban en vivienda». El objetivo fundamental era el de «atender a las necesidades de vivienda de un amplio sector de la población con limitada capacidad de ahorro, mediante créditos adaptados a las posibilidades de los destinatarios». *Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaite, Gigli, Leston, Rabich y Borthagaray Arqs y Lic. Sarundiansky.*

Las diferencias técnicas entre las categorías se referían a «los elementos que hacen al confort y grado de terminación o a la estética de las construcciones y no hacen distinciones en cambio, en cuanto a las superficies toques admitidas, que son iguales para todas las categorías, respetando el principio básico de que la vivienda amplia promueve en sus habitantes la actitud positiva hacia el completamiento o mejora posterior». (Acción en vivienda 1968-1969 SEV. Ministerio de Bienestar Social)

«No se considera ya a la vivienda aislada, sino integrada dentro de un contexto que incluye las obras de infraestructura, los elementos de equipamiento comunitario y los edificios comerciales». Desarrollo urbano y vivienda. Arq. Baliero y otros.

De ahí en más se suceden varios planes el 17 de Octubre (1.973-1.976 102.000 viviendas) luego llamado 25 de Mayo (3.800 viviendas) y el Eva Perón luego llamado Islas Malvinas (ambos 1.973-1.978 68.800 viviendas).

No es hasta 1.972 que es creado el FONAVI (Fondo Nacional de la Vivienda, más de 200.000 viviendas entre 1.972 y 1.982). Éste surge con la utilización de fondos provenientes de los aportes de los trabajadores.

«La experiencia demostró que si bien la concepción y fines de la ley fueron atinados, las modalidades de operación y administración del Fondo resultaron poco eficientes. La situación fue además agravada como consecuencia de falta de disposiciones en cuanto a la asignación de viviendas, marco de sus costos y otros, que provocaron obras cuyos costos superaron los de las propias obras del Banco Hipotecario Nacional». Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich y Borthagaray Arqs y Lic. Sarundiansky.

Durante la década de 1.990 surge el Programa Arraigo, el cual consistía en un principio en regularizar la situación de la propiedad de los terrenos de las personas que habitaban en barrios de emergencia.

- **1.905.** Ley 4.824.
- **1.911.** Ley 8.172 que autoriza al Banco Hipotecario a otorgar créditos para la vivienda.
- **1.915.** Ley Nacional de las Casas Baratas. Creación de la Comisión de las Casas Baratas.
- **1.944.** Administración Nacional de Vivienda.
- **1.947-1.952.** Primer Plan Quinquenal.
- **1.947.** La Administración Nacional de Vivienda pasa a depender del Banco Hipotecario Nacional.
- **1.948.** Ley de Propiedad Horizontal.
- **1.952-1.955.** Segundo Plan Quinquenal.
- **1.956.** Creación de la Comisión Nacional de Vivienda.
- **1.961.** Acuerdo con el banco Interamericano de Desarrollo (B.I.D).
- **1.964.** PEVE
- **1.965.** Secretaría de Estado de Planeamiento y Vivienda.
- **1.971.** De PEVE a Plan Alborada.
- **1.972.** FONAVI.
- **1.977.** Se divide la Secretaría de Vivienda de los Institutos Provinciales. La primera es la responsable de las políticas del sector y los segundos son los ejecutores.
- **1.984.** Lo perteneciente al Banco Hipotecario Nacional pasa a depender del Ministerio de Economía.
- **1.986.** Programa Viviendas progresivas.
- **1.990-1.995.** Programa Arraigo.
- **1.992.** Pacto Federal, los fondos del FONAVI pasan a las provincias.
- **1.995.** Creación del Sistema Federal de la Vivienda.



Barrio Butteler.

El mismo se encuentra en el Barrio de Parque Chacabuco en la confluencia de las Avenida Cobo, Senillosa, Avenida La Plata y Zelarrayán. Esta circunscripto en una manzana, en la cual se trazaron diagonales y en la intersección de las mismas se diseñó una plaza pública. Las viviendas en su mayoría eran de 2, 3 y 4 ambientes y eran destinadas para obreros.

Es difícil darse cuenta que este grupo de casas forma un barrio debido a la gran cantidad de viviendas modificadas, un ejemplo de vivienda original es la que se encuentra en Av. La Plata y Butteler.

Conclusión Barrio Buttler.

Vale la pena destacar que estamos ante un barrio que ha sido modificado, y que es casi imposible encontrar viviendas en su estado original, y más aún encontrar a éstas mismas en buen estado de mantenimiento. Las que han sido modificadas se mantienen en general en muy buen estado.

El barrio ha cambiado, se observa en fachadas y en ampliaciones. Lo que permanece y es de un papel protagónico es la plazoleta que actúa como centro vecinal de reunión y la cual otorga, junto con las diagonales, a los moradores de un sentido de pertenencia y de barrio.



En esta fotografía se encuentra una de las pocas viviendas originales, su estado es malo. La misma se encuentra en venta.

Se observó falta de revoques, humedades ascendentes y descendentes, pintura descascarada, aberturas rotas, etc.

En la gran mayoría de las viviendas se han producido modificaciones, ampliaciones, cambios de fachadas, con lo cual el barrio ha perdido su imagen homogénea.

Es de clara importancia remarcar que a casi 100 años de la construcción del barrio, la plazoleta sigue manteniendo su papel como tal y se mantiene en muy buen estado.



Casa Colectiva Valentín Alsina.

Se ubica en el barrio de Parque Patricios en la intersección de las calles 24 de Noviembre y Caseros, frente al parque que da nombre al barrio.

Consta de un volumen principal el cual posee dos patios centrales y una calle perimetral, el mismo está compuesto por departamentos de 2, 3 y 4 ambientes. En planta baja se encuentran comercios, sobre la avenida Caseros. La construcción es de estilo clásico.

En un principio fue construido para su alquiler a obreros.

Conclusión Casa Colectiva Valentín Alsina.

La misma se encuentra en buen estado en general, aunque se observaron viviendas vacías o cerradas. Los cambios notados se deben al uso de una vivienda a través de los años y no a cambios sustanciales debidos al proyecto en sí mismo.

Las modificaciones son las mismas que se repiten en la mayoría de los casos, cableado exterior, incorporación de rejas o protecciones, ventilaciones de sistemas de calefacción y refrigeración, etc.



En esta fotografía tomada desde el parque se observa la fachada principal, la cual se encuentra en buen estado.

Se observan descascaramientos en la pintura de las paredes, sobre todo en el basamento, perforaciones para ventilaciones, cableado exterior y humedades ascendentes y descendentes en los alféizares de las ventanas.



Barrio Juan Cafferata

Este conjunto de viviendas individuales se encuentra emplazado en el Barrio Parque Chacabuco, se desarrolla a partir de lo que en un principio fue una plaza elíptica con un colegio en su interior. Hoy en día la misma se encuentra delimitada por rejas y constituye el área de recreación infantil para la escuela Antonio Zinni.

Las construcciones responden al estilo de chalet normando y se conciben en dos plantas, con techos de tejas a dos aguas. Las mismas poseen de dos a tres dormitorios.

Conclusión del Barrio Cafferata

Como objeto terminado las viviendas son de gran interés y aceptación entre los habitantes.

Los cambios o modificaciones observadas son en base a un tema de ampliación de las mismas, por un tema de diferenciación o por necesidad como es la incorporación de rejas, ventilaciones de estufas, luminarias, aventanamientos, sistemas de refrigeración, etc.

Es claro la buena calidad de su construcción, ya que aún hoy se mantienen en pie la mayoría de las casas originales.

En las que no han sido modificadas y no se encuentran en buen estado de mantenimiento se notan chorreaduras, salpicaduras y marcas de humedad ascendente y descendente, descascaramientos del revoque, presencia de hongos por la misma humedad, etc.



El elemento organizador del espacio central de este barrio es esta plaza elíptica a la cual confluyen las calles, Igualdad, Fraternidad y Salas.

En un principio esta plaza era pública, hoy en día se encuentra cerrada con rejas lo cual cambia el carácter del espacio concebido por el equipo proyectual.



En la intersección de las calles Igualdad y Salas es evidente la necesidad de diferenciación. Incorporación de rejas con detalles, ladrillo a la vista, madera y modificación de las carpinterías parecen ser las premisas comunes en estas viviendas.

Estas fotos pretenden mostrar la intención de la gente del barrio de darle una cualidad distintiva a su vivienda. Vemos los contrastes, no sólo en cuanto al mantenimiento de las mismas sino también a una modificación de estilos.

A pesar de tanta necesidad de diferenciación, basta observar esta fachada para notar que el perfil sigue siendo el mismo. Alternancia de color, materiales, etc. no logran desviar la atención y ver el perfil en el cual es evidente ver la secuencia de casas con techo a dos aguas, interrumpido por otra más chica y con techo con tímpano.

El mantenimiento varía en cada vivienda así como también las modificaciones, muchas de las cuales se dan a nivel de fachada.

En estas fotos observamos algunas de las viviendas que más se acercan a los modelos primitivos.

Las modificaciones que se observan en ambas no son sustanciales ya que se producen en cuanto a la incorporación de rejas, aumento de la altura del muro exterior y modificaciones en las puertas. Pero el carácter del proyecto no varía.



Barrio Nazca

El mismo se encuentra emplazado en Villa Santa Rita, entre las calles Nazca, Cuenca, Álvarez Jonte, Argerich, Indio y Helguera. Forma junto con los barrios Seguro, Emilio Mitre, Varela Bonorino y Tellier-Liniers el grupo de viviendas construidas por la Compañía de Construcciones Modernas. Las manzanas de estos barrios son de proporciones rectangulares, es decir que de una manzana típica de Bs.As. se obtuvieron cuatro de distintas proporciones.

Las viviendas constan en su mayoría de 3 dormitorios y de desarrollan en dos plantas. Fueron construidas 476 unidades en el año 1.923.

Las mismas presentan distintos grados de mantenimiento como así también de modificaciones.

Conclusión Barrio Nazca

La mayoría de las viviendas se encuentra en regular estado de mantenimiento, con lo cual están en estado casi original.

Las modificaciones más comunes son las que se dan en todos los barrios de estas características como son las ampliaciones, modificaciones de aberturas, incorporación de rejas y cambios generales en las fachadas.

Es de importancia resaltar el papel fundamental que desempeña la calle como centro de reunión, esto se debe al particular emplazamiento del mismo, debido a la forma de las manzanas.



En estas fotografías observamos los distintos grados de mantenimiento de las viviendas, así como también los detalles de terminación de las mismas.

Es una característica típica de estos barrios la diferentes formas de remate de las viviendas.



Barrio Segurola

Este conjunto se encuentra en el barrio de Floresta, delimitado por las calles Gral. César Díaz, San Blas, Sanabria y Alejandro Magariños Cervantes.

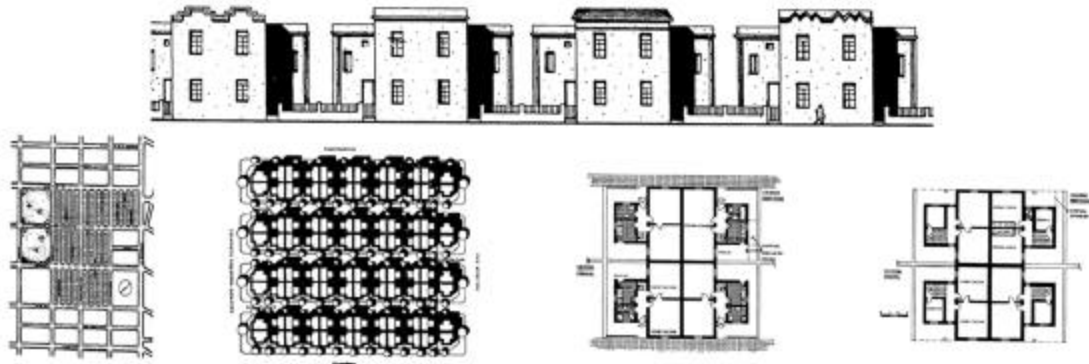
Esta compuesto por 669 viviendas y se desarrollan en dos plantas. Las unidades se ubican de forma simétrica, de a dos y cada par presenta una forma de culminación distinta, las cuales pueden ser frontis o cornisas clásicas, barrocas, medievales, etc. Su construcción data del año 1.926. Los terrenos poseen superficies de entre 75m² y 95 m², con lo cual los espacios libres son pequeños, y obliga de alguna forma a que la calle constituya muchas veces a ser un lugar de reunión además de ser un sector de tránsito.

El barrio es muy tranquilo ya que debido a la estrechez de sus calles el tránsito maneja a baja velocidad y no circulan colectivos.

Conclusión Barrio Segurola.

El estado del barrio es en general muy bueno, desde el punto de vista de las viviendas la mayoría se encuentra en buen estado. Las modificaciones más comunes son las ampliaciones de baños y cocinas, el cambio de aberturas y la construcción de balcones y terrazas. No hay grandes ampliaciones debido a que el tamaño del lote no lo permite.

Después hay cambios en las fachadas en cuanto a estilos.



Fachadas con las diferentes culminaciones. Manzana tipo «tallarín», característica de este barrio. Planas y fotos del barrio en la actualidad.



Barrio Guillermo Rawson.

Este barrio se ubica en Agronomía, delimitado por las calles Tinogasta, Espinosa y Zamudio. Consta de 104 viviendas, resueltas en dos plantas y techo de tejas a varias aguas y posee el estilo del chalet normando. Éstas fueron realizadas entre los años 1.928 y 1.933.

Además existen viviendas colectivas, construidas posteriormente en el año 1.934, en un total de 72 unidades.

Conclusión Barrio Guillermo Rawson.

Este barrio presenta como particularidad la existencia tanto de viviendas individuales como colectivas.

El estado en general del barrio es bueno, presenta una plazoleta la cual se encuentra en mal estado y a diferencia de otros barrios no constituye un lugar o centro de reunión, la razón podría ser que la misma es de dimensiones pequeñas y no tiene una función específica, además de no contar con equipamiento.

En cuanto a las viviendas la mayoría se encuentra en buen estado, así como también sus parques y jardines. Las modificaciones en general se deben a ampliaciones de las mismas o a cambios de estilo.



En las fotos superiores observamos los distintos grados de mantenimiento de las viviendas.
En las inferiores se ven los cambios de estilo en las fachadas.



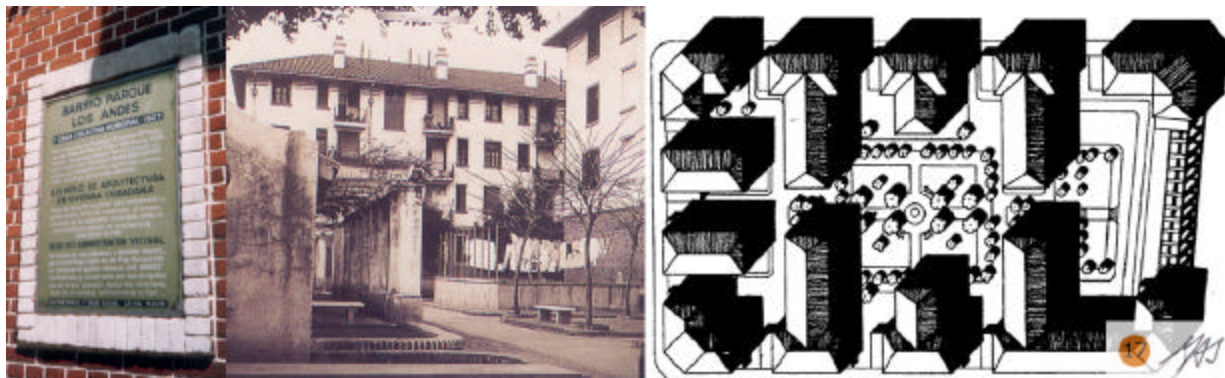
Casa Colectiva Parque Los Andes

Ubicado en el Barrio de la Chacarita, justamente enfrente del Parque Los Andes, al cual debe su nombre, se encuentra este ejemplo de casa colectiva diseñada por el Arquitecto Fermín Beretervide, terminado en el año 1.928.

El conjunto se desarrollo en la manzana comprendida entre las calles Concepción Arenal, Guzmán, Leiva y Rodney, de las cuales Guzmán es la que cuenta con más tráfico vehicular.

El entorno es de viviendas bajas, en su cercanía se encuentra la Comisaría N° 29, la Iglesia de Todos los Santos y Ánimas, el Cementerio de la Chacarita, la cancha del Club Atlético Atlanta, la Dirección General de Infraestructura y Renovación de Edificios del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. También se encuentran la Estación Chacarita perteneciente al ferrocarril San Martín y la Estación de subte Dorrego perteneciente a la línea B o Federico Lacroze.

Cuenta con 130 viviendas a las cuales se suman 24 locales comerciales, salones de fiesta, biblioteca y auditorio. Los tipos de vivienda son de 2, 3, 4 y 5 dormitorios, desarrollados en 12 bloques perimetrales de planta baja y tres niveles superiores y un gran espacio interior con vegetación.



Las unidades se encuentran en muy buen estado y muchas de ellas se encuentran en venta.

La primer fotografía muestra la placa ubicada en el conjunto, haciendo mención a la importancia del mismo como «ejemplo de arquitectura en vivienda ciudadana».

En la segunda fotografía podemos ver como era la construcción en el año 1930.

La tercera es un esquema de la planta de techos donde vemos el concepto del proyecto con sus áreas verdes, los tendaderos y las zonas de deportes y juegos.

Conclusión del Barrio Parque Los Andes.

Al observar este conjunto habitacional y al estudiar todo el material encontrado, notamos que los cambios producidos son mínimos con lo cual ya habla de una clara aceptación de los habitantes del mismo.

El mismo no solo cuenta con la aceptación de sus moradores sino de todo el barrio al cual pertenece, el cual lo considera como ejemplo de complejo habitacional.

Todo esto también es fácil de comprobar debido al buen mantenimiento del mismo.

Algunos detalles a destacar son la idea del espacio público como un elemento al cual se organiza y se le determinan diferentes funciones, los materiales y el tipo de construcción que son de una calidad que facilita su mantenimiento en la actualidad y cómo supo reflejar en un edificio el Arq. Beretervide las inquietudes y necesidades de una población y cómo esta le está agradecida.

En este conjunto es clara la idea de reconstrucción de la línea municipal, así como también la materialización de sus ochavas. El estado de toda la construcción es muy bueno. El basamento de ladrillos con junta enrasada se encuentra en perfectas condiciones.

Vista de uno de los diez accesos con las modificaciones de incorporación de rejas y alarmas de aviso de salida de autos.

Se observan perforaciones para estufas de tiro balanceado y cerramiento de lavaderos, que al encontrarse en el interior no perjudican la imagen del conjunto. No se observan agregados de rejas en los balcones, si encontramos toldos. Clara relación del parque interior y el exterior.

La mayoría de los comercios de la Planta Baja no se encuentran funcionando (a excepción de una bicicletería y un quiosco- almacén), esto se debe a que en las cercanías se encuentra una arteria con intensa actividad comercial como lo es la Av. Corrientes.

La importancia de este proyecto radica en la concepción de un espacio interior público en el cual se desarrollan distintas actividades.

Un patio central con una fuente, un sector de pérgolas que es el que limita con la vereda de la calle Guzmán, un sector de tendaderos de uso común, un sector de juegos y de deportes y un auditorio son los elementos principales que alberga este espacio público.

Lo importante a destacar es que este conjunto de viviendas, se encuentra tan bien resuelto y cumple con los fines de Beretervide que se mantuvo durante mas de 70 años sin reforma alguna.



Barrio Cornelio Saavedra

Se encuentra emplazado en el barrio de Villa Pueyrredón, en el sector comprendido por la Av. General Paz, Yrurtia, Aizpurúa, Crisólogo Larralde y Andonaegui, frente al Parque Saavedra.

Esta compuesto por viviendas de 2,3,4 y más ambientes. Las unidades se desarrollan tanto en una planta como en dos, es decir que estamos frente a distintas resoluciones arquitectónicas. Además el barrio cuenta con su propia escuela, iglesia y centro comercial.

Conclusión Barrio Parque Saavedra.

La mayoría de las viviendas se encuentran en muy buen estado. Las pocas modificaciones observadas se deben a ampliaciones o en el peor de los casos a la modificación de las fachadas.

Es una constante de este barrio no sólo el cuidado de las casas sino también de los parques y jardines.

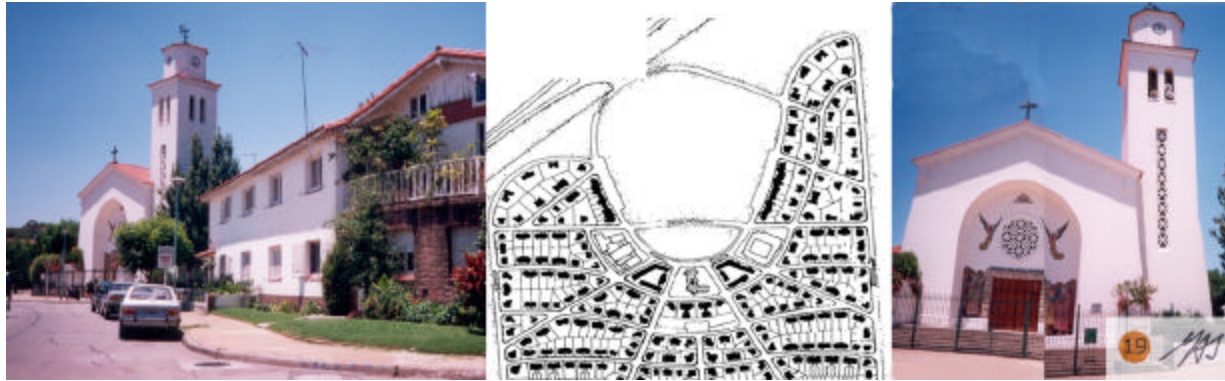
Es un barrio que se define como tal y esto queda explícito en el gran cuidado de las viviendas y en la imagen positiva que tienen de él no solo los propios moradores sino también los vecinos de los barrios aledaños.

En estas fotografías se observa la Iglesia San Juan El Precursor, perteneciente al barrio.

La imagen central muestra el conjunto de viviendas, el parque y la inserción del mismo en el medio.

Ninguna de las manzanas es una manzana típica, el diseño se basa en calles que parten radialmente desde el parque, ocupando la Iglesia, la escuela y el centro comercial; la zona cóncava enfrentada al parque.

También podemos ver la cercanía con la Gral. Paz, este parque es una continuación del parque que bordea la misma.

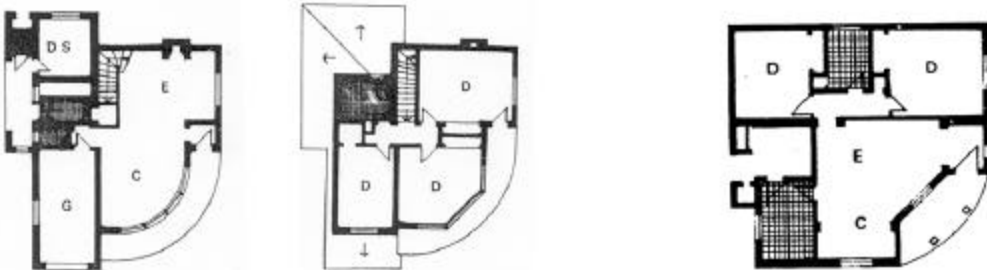


La característica principal del barrio es la diversidad de viviendas. Desde viviendas en esquina de una o dos plantas, viviendas individuales, viviendas apareadas hasta viviendas entre medianeras.

En estos gráficos tenemos unos ejemplos de casas en esquinas con sus correspondientes fotografías.

Es importante remarcar el buen estado de conservación de las mismas así como también es necesario aclarar que la mayoría de las mismas se encuentran en estado original, así como mantienen las fachadas de acuerdo al estilo de las mismas.

Esto evidencia no solo su la calidad constructiva sino también la aceptación de sus moradores ya que transcurrieron 53 años desde su construcción.





Barrio General San Martín.

El mismo se encuentra en el barrio de Villa Pueyrredón en el predio ubicado entre la Av. Constituyentes, Alvarez Prado, Bolivia, Ezeiza Y Av. General Paz.

El mismo se encuentra conformado por 34 monobloques de planta baja y tres niveles altos en los cuales hay departamentos de 3 y 4 ambientes.

El conjunto cuenta además con un centro comercial, una plaza y una iglesia (construida posteriormente).

Conclusión Barrio San Martín:

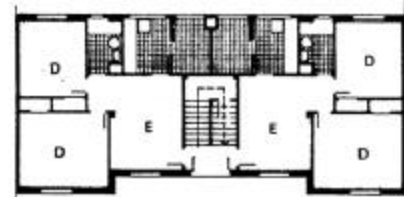
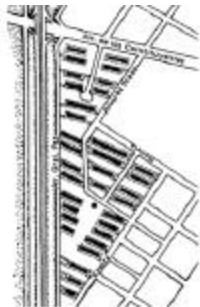
El estado general de los edificios es bueno, aunque varía dependiendo de los consorcios. En el momento de la visita estaban en época de arreglos, pintura, etc.

Los espacios verdes se encuentran en buen estado aunque no abunda la vegetación ni los árboles, salvo los que se encuentran bordeando la Av. General Paz. Se presentan como extensiones sin una función clara, salvo el caso del parque o espacio central.

Las modificaciones observadas son las ventilaciones, cableados exteriores, rejas, cerramiento de balcones, etc.

La zona de los comercios esta bastante abandonada, ya que sólo existen algunos negocios abiertos debido a que hace unos años abrió a unas cuadras de distancia un hipermercado.

Los espacios de estacionamiento no se encuentran bien resueltos, ya que es al costado de los bloques, alejados y entran pocos autos en comparación con la cantidad de departamentos existentes. En la zona comercial si están pensados en función de los posibles clientes.



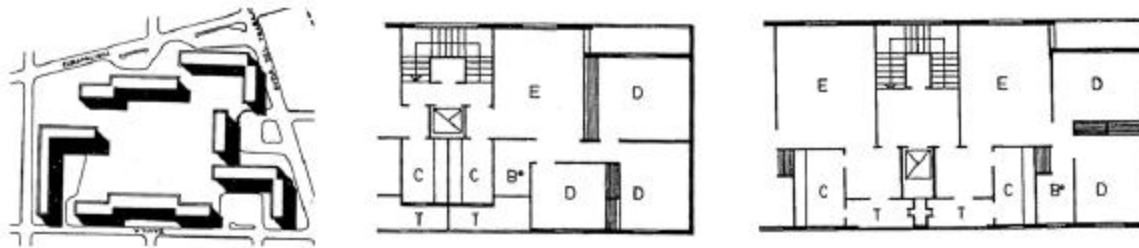


Barrio Simón Bolívar

Este conjunto habitacional se encuentra ubicado en una manzana atípica de la Capital Federal, debido a las dimensiones de la misma (alrededor de doscientos metros de longitud, en ambos lados). Esta se encuentra delimitada por las calles Curapaligüe, Av. Del Trabajo (actualmente Eva de Perón), Dávila y Baldomero Fernández Moreno.

La particularidad del mismo radica en que las unidades se encuentran emplazadas dejando un gran parque central. Se compone en seis grandes bloques de entre diez y doce pisos cada uno, los cuales poseen departamentos de 3 y 4 ambientes.

«Los volúmenes de los edificios están retirados de la línea municipal y se crea algo así como un jardín de acceso a las viviendas. Colaboran a acentuar esta imagen de casa unifamiliar los muretes bajos sobre la l.m., y la identificación por calle y número de cada una de las unidades, lo que es propio de un barrio de nuestra ciudad y negación explícita de una codificación o señalamiento puramente abstracto y matemático». Población y vivienda. Aportes al tercer plan quinquenal. FUNDAVI (Fundación para el Desarrollo de los Asentamientos Humanos y la Vivienda). 1989.



En los gráficos observamos la implantación del conjunto y el gran parque central.

El mantenimiento de los edificios depende de cada consorcio. En las fotografías vemos como este factor es más que evidente.

Conclusión Barrio Simón Bolívar

En general ha sido aceptado por el barrio ya que es un conjunto que denota que fue pensado y esto se ve en muchas de sus resoluciones como pueden ser los estacionamientos, el gran parque central, etc.

El estado de la mayoría de los bloques es muy buena, las modificaciones son menores, lo cual denota la clara aceptación de sus habitantes.

Es importante remarcar el excelente estado en el que se encuentran los parques que constituyen el ingreso a las distintas unidades; el gran parque central o pulmón de manzana se encuentra en muy buen estado, no quizás tanto como los accesos, pero se mantiene bien.



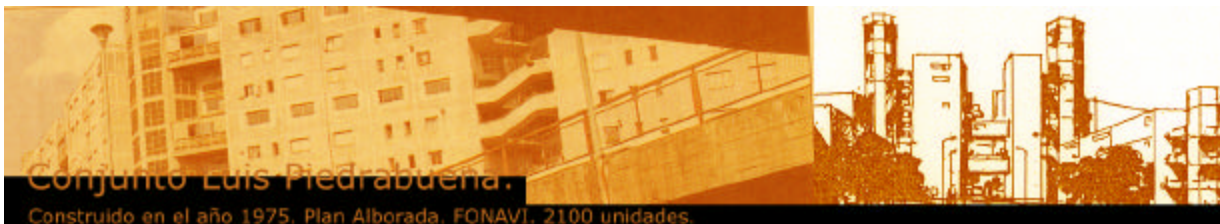
Los bloques se encuentran elevados en plataformas a las cuales se accede mediante rampas y escaleras lo cual otorga cierta intimidad a la planta baja o de acceso. Las mismas son libres, siendo su uso sólo el de hall de acceso para las circulaciones, lo cual permite que el espacio del verde interior penetre hacia la vereda o jardín exterior (permeabilidad).

Las modificaciones que se observan radican en la incorporación de cerramientos en balcones, de toldos y de sistemas de aire acondicionado y calefacción.

En cuanto al parque interior se encuentra en muy buen estado, con lugares de reposo bien iluminados y sectores de juegos de niños.

Se observa cuán importante es la vegetación en este conjunto y como los mismos habitantes se preocupan por su cuidado lo cual no es siempre así en los conjuntos de tal envergadura.

En este conjunto se prevee el uso de automóviles con lo cual el estacionamiento de éstos no afecta a las calles perimetrales del mismo, ya que se establecieron en dársenas.



Conjunto Habitacional Comandante Luis Piedrabuena.

Este conjunto se encuentra emplazado en Villa Lugano, en el espacio comprendido entre la Av. General Paz, Goleta Santa Cruz, Zuviría y Av. Luis Piedrabuena. Formó parte de los barrios realizados durante el Plan Alborada. Su construcción comenzó a fines de 1.975. El proyecto pertenece al Estudio Manteola, S.Gómez, Santos y Solsona. Fue financiado en un principio por el Banco Hipotecario Nacional y luego se terminó mediante operatoria del FONAVI.

«El partido adoptado consistió en la organización del conjunto como un edificio-trama cuya unidad se configura a través de uniones circulatorias. Este edificio-trama se organiza como un sistema de siete módulos. Cada uno de ellos forma un hemiciclo compuesto por un grupo de edificios altos que envuelven a los más bajos. Éstos a su vez rodean las áreas verdes propias». Memoria descriptiva de los autores.

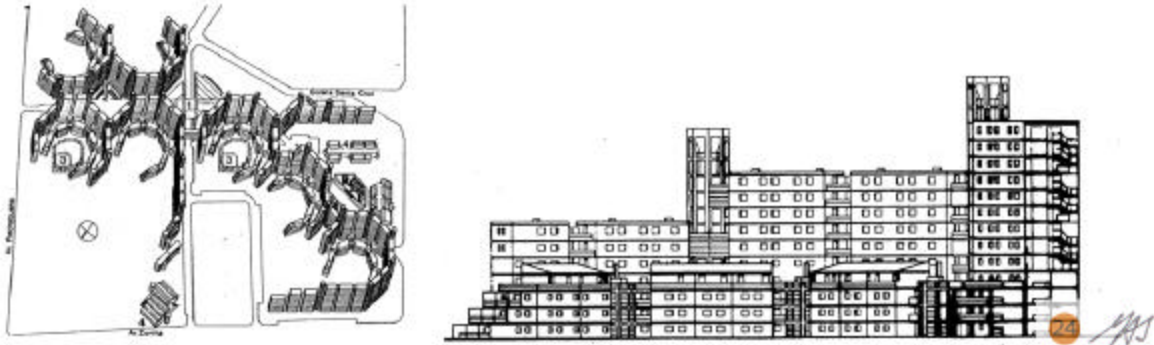
El mismo esta compuesto por departamentos de 2, 3, 4,5 y más ambientes, en total son 2.100 unidades. Además cuenta con edificios de uso comunitario ubicados en el centro de la composición. Cuenta con una Iglesia, un centro asistencial, un gimnasio, un centro comercial, escuelas y guarderías.

Conclusión Conjunto Habitacional Comandante Luis Piedrabuena.

El estado en general es malo, se observan fisuras, grietas, chorreaduras, infiltraciones de agua, corrosión en las carpinterías, vidrios rotos, etc. El conjunto presenta distintos grados de mantenimiento y reparaciones.

Los espacios verdes no se encuentran en buen estado, falta de mantenimiento. También es escaso el espacio de estacionamiento.

Otra característica importante es que los ascensores no llegan a todos los pisos (paran en el 5°, 8° y 11°) lo cual trae aparejado una serie de conflictos para los usuarios. También es difícil manejarse dentro del complejo si uno no pertenece al mismo, ya que faltan carteles con información y debido a la posible confusión en cuanto a los accesos y los ascensores.

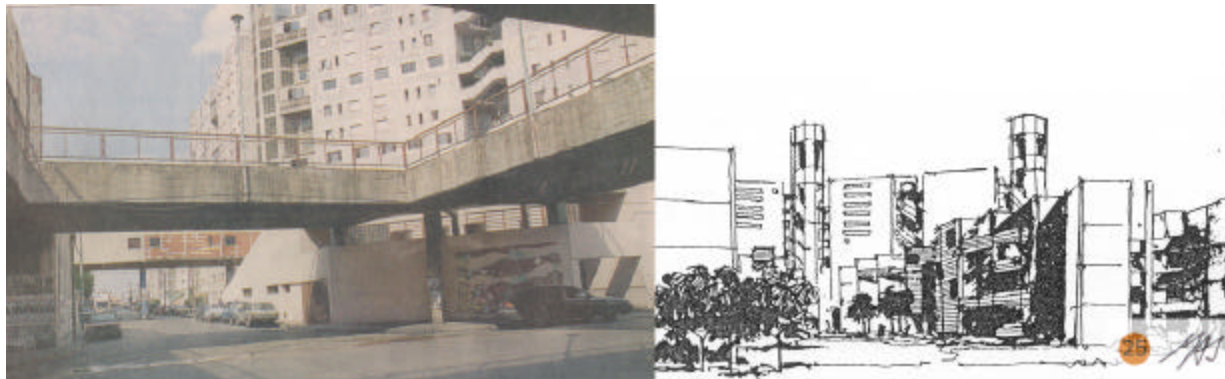


«Todo ello sumado al bajo nivel de la calidad constructiva tiene por efecto que las inquietudes formales del proyecto (en cuanto al sector social y el equipamiento) choquen contra una realidad a contramano. Pienso que cuando las disponibilidades son modestas las pretensiones formales del proyectista deben adecuarse a la realidad. El deterioro por prematuro y mal envejecimiento, mala ejecución constructiva, suciedad, etc., es mucho más impactante que las formas y vuelve abstracta la intención expresiva».

Revista Trama número 9 año 1984. Arq. Ricardo Novais.

Según críticas de los usuarios uno de los principales problemas es el viento en la escalera, tal es así que varios accesos a los departamentos fueron cerrados por los mismos dueños.

Los problemas más comunes son a nivel de convivencia, basura amontonada en los pasillos, ruidos molestos (sobre todo lo padecen quienes tienen su departamento en planta baja).





Este capítulo de la Tesina está dedicado al estudio de las políticas de vivienda desarrolladas en Europa.

La primera parte consiste en una revisión de las políticas de vivienda de los estados miembros de la Unión Europea, luego este mismo tema es profundizado en tres países, que por sus características particulares fueron elegidos, estos son Alemania, Suecia y España.

Política de vivienda en los estados miembros de la Unión Europea.

Líneas generales de las políticas de vivienda.

En los últimos cien años han podido observarse las siguientes tendencias en la mayoría de las políticas de vivienda de los Estados miembros:

- reglamentación de las normas mínimas aplicables a la vivienda;
- control de los alquileres del sector privado (tendencia descendente en el noroeste de Europa desde 1960)
- oferta de viviendas sociales de alquiler, especialmente en el período de 1950 a 1980 (excepto en los países mediterráneos y Bélgica), y
- sucesivos desplazamientos del centro de atención hacia la calidad de la vivienda y las ayudas individuales, a medida que se reducían las carestías de petróleo y los recursos.

En todo caso, estas líneas comunes disimulan la diversidad de niveles y modalidades de actuación. Las políticas de vivienda de los Estados miembros pueden clasificarse en cuatro grupos:

- Los Países Bajos, **Suecia** y el Reino Unido se caracterizan por una intensa intervención estatal. Estos países cuentan con los sectores de viviendas sociales de alquiler más extensos de la Unión Europea y sus Gobiernos dedican más del 3% del PIB a la política de vivienda.
- En Austria, Dinamarca, Francia y **Alemania** se ha producido un desplazamiento menor del mercado y se han mantenido unos sectores de viviendas privadas de alquiler amplios. El gasto del Estado en política de vivienda generalmente es del orden del 1-2% del PIB.
- Irlanda, Italia, Bélgica, Finlandia y Luxemburgo forman un grupo dispar, pero todos disponen de sectores amplios de viviendas en propiedad y de sectores de viviendas sociales de alquiler relativamente pequeños. El gasto del Estado en política de vivienda se limita por lo general a un 1% del PIB aproximadamente.

Portugal, **España** y Grecia tienen sectores particularmente grandes de viviendas ocupadas por sus propietarios, unos sectores mínimos de viviendas sociales de alquiler y (hasta hace poco) unos sectores privados de alquiler de baja calidad y en declive. El gasto del Estado en política de vivienda es inferior al 1% del PIB.

Este breve análisis apunta hacia dos conclusiones en relación con la oferta de vivienda a las familias de ingresos bajos en los Estados miembros de la UE:

- Las vías hacia la vivienda de calidad son muy diversas, y
- Los niveles y las modalidades de apoyo son muy variados.

La política de vivienda exhibe una variedad mayor entre los Estados miembros de la Unión Europea que entre los Estados de los EE.UU.

El análisis siguiente examina la política de vivienda en la Unión Europea según el régimen de posesión.

Sector de viviendas ocupadas por sus propietarios: Es el régimen de posesión más difundido en catorce de los quince Estados miembros y supone actualmente el 56% de la vivienda en la UE, aunque hay mucha variedad de niveles. La modalidad más común de ayuda disponible para los propietarios ocupantes es la desgravación fiscal del pago de los intereses de la hipoteca, aunque ha ido disminuyendo en algunos países. Otros conceden apoyo expreso a la ocupación de la vivienda por el propietario, mediante medidas que se extienden desde la prestación de ayuda adicional a los compradores de una primera vivienda al apoyo a la adquisición de pisos de propiedad municipal. En este régimen de posesión es muy probable que se produzcan problemas sociales si se extiende la propiedad.

Entre los problemas más comunes en el sector de las viviendas ocupadas por sus propietarios se encuentran los siguientes:

- mala adecuación de las viviendas al número creciente de propietarios de edad avanzada;

- bajos niveles de mantenimiento, especialmente entre los propietarios de ingresos bajos;
- aumento de los atrasos en los pagos y las ejecuciones de hipotecas en el noroeste de Europa, especialmente en Reino Unido y Finlandia;
- número creciente de disolución de familias propietarias por separación o divorcio, lo que incrementa la demanda de viviendas de alquiler por períodos breves.

Sector de alquiler privado: Atravesó un largo período de declive hasta 1990 aproximadamente, pero representa todavía la vivienda de una quinta parte de las familias de la Unión Europea. El sector de alquiler privado tiende a ser más extenso en las ciudades, especialmente en las capitales. Su declive puede achacarse al control de los alquileres, los programas de derribo y el apoyo a otros regímenes de posesión. Es inhabitual el caso de **Alemania**, que mantiene un amplio sector privado de viviendas de calidad en alquiler, debido a un apoyo fiscal relativamente generoso. Sin embargo, el control de alquileres está disminuyendo, incluso en algunos países mediterráneos, y el sector privado da señales de recuperación en la mitad de los Estados miembros de la UE.

Entre los problemas encontrados comúnmente en el sector privado de alquiler están los siguientes:

- familias ya de edad avanzada y bajos ingresos que habitan viviendas de baja calidad;
- núcleos jóvenes (a menudo unipersonales) que por diversas razones han dejado el hogar paterno y viven en pisos de alquiler de baja calidad, a menudo compartidos, y
- núcleos más pobres, a menudo familias, que no pueden permitirse el acceso a la propiedad de su vivienda, pero tampoco pueden acceder al sector de viviendas sociales de alquiler. Inmigrantes recientes, minorías étnicas y solicitantes de asilo habitan por regla general viviendas inadecuadas del sector de alquiler privado.

Sector social de alquiler: En este sector se encuentra otra quinta parte de las familias de la UE. Generalmente los propietarios de las viviendas son asociaciones de vivienda, cooperativas o sociedades municipales de vivienda. La propiedad directa de las autoridades locales predomina solamente en Austria, el Reino Unido e Irlanda. En general, este sector está apoyado mediante bonificaciones de intereses, excepto en el Reino Unido, donde en el sector correspondiente a las autoridades locales se utilizaron ayudas reiteradas a la renta y se recurre a subvenciones únicas de capital en el sector de las asociaciones de vivienda, mucho menor. Las autoridades locales se hacen cargo normalmente de la supervisión de los propietarios de viviendas sociales, excepto en el Reino Unido, donde las asociaciones de vivienda están bajo el control de organismos públicos. Este sector entró en declive con la caída de las inversiones en los años 80. En Irlanda y el Reino Unido se concedieron también incentivos fiscales a los inquilinos para que compraran su vivienda a los ayuntamientos. Solamente en Irlanda y **Alemania** se ha vuelto a dar prioridad a la inversión en viviendas sociales en los años 90. El desplazamiento desde las inversiones a las subvenciones personales ha dado lugar al aumento de las desgravaciones por vivienda, lo que ha tenido la consecuencia de estimular a la población con trabajo a abandonar este sector para escapar de la trampa de la pobreza asociada con las subvenciones dependientes de la comprobación de los medios de subsistencia.

Algunas de las estrecheces presupuestarias pueden ser transitorias, porque los países están intentando cumplir los criterios de convergencia de Maastricht. Pero en el Reino Unido, los Países Bajos y **Suecia** es de importancia fundamental la reestructuración del sector social de viviendas de alquiler. En parte esto refleja un cambio ideológico, pero también la creciente asociación del sector con la exclusión social. Ello ocurre especialmente en los países en los que el sector es mayor y ha alojado a una proporción mayor de pobres, incluyendo parados, familias monoparentales, minorías étnicas e inmigrantes.

Sin embargo, es importante no achacar al sector de las viviendas sociales de alquiler los problemas sociales y económicos de las personas que las habitan. El sector ha tenido muchos logros en los últimos años, como:

- mayor participación de los habitantes en la gestión de la vivienda;
- mayor atención a la concesión de viviendas a gente sin ella con el desarrollo de sistemas más justos de asignación de viviendas;
- dedicación de nuevas prioridades y recursos a la concesión de viviendas a personas de edad avanzada, minusválidos y otros grupos con necesidades especiales;
- mejoras de la calidad de la gestión y del personal;
- los intentos ocasionales de combinar regímenes de posesión y grupos de ingresos diferentes en complejos más pequeños y más equilibrados, y
- lo más importante, los éxitos de programas de rehabilitación de complejos en mal estado.

Pueden hacerse siete afirmaciones de carácter general:

- Se admite desde hace tiempo que las buenas condiciones de vivienda son necesarias para la cohesión social.

- Los alquileres asequibles en el sector privado se han conseguido ha menudo mediante su control, lo que ha tenido efectos indeseados, incluyendo la disminución de la calidad y de las inversiones. La supresión del control de los alquileres y las ayudas reiteradas han dado lugar a la expansión del sector, aunque sigue habiendo problemas para grupos concretos.
- La ocupación por los propietarios ha sido el régimen con crecimiento más rápido, a lo que han contribuido las subvenciones fiscales, la inflación y los aumentos de los alquileres en otros regímenes de posesión. Ha aumentado el descuido de las viviendas habitadas por personas de edad avanzada y pobres, y se han incrementado las ejecuciones de hipotecas en los países del norte. Algunos han introducido medidas especiales para ayudar a los propietarios más pobres y de más edad. Están en declive las subvenciones fiscales.
- El sector de viviendas sociales de alquiler, tras un rápido crecimiento, está en declive en la Europa del norte y del oeste, y se asocia cada vez más con los «nuevos pobres» y la exclusión social. Las orientaciones políticas recientes han sido positivas, incluyendo directrices de asignación más progresivas, mejoras de la calidad de la gestión, y rehabilitación de viviendas.
- El aumento de la pobreza y de los alquileres han hecho mayor la dependencia de los subsidios vinculados con los medios de subsistencia, lo que puede crear trampas de pobreza (desincentivos del trabajo) y podría incluso alentar la ineficiencia del uso del parque de viviendas. El problema de los Gobiernos es el coste de las desgravaciones, y tratan de reducirlas.
- Se admite cada vez más que la política de vivienda debe integrarse con otras políticas en los ámbitos de la salud, la educación y la regeneración urbana.
- En la Europa del norte y del oeste (excepto Irlanda y **Alemania**) parece estar disminuyendo el apoyo fiscal a la vivienda. En la Europa del sur parece mantenerse estable el apoyo estatal, mucho menor. Podría aumentar la eficacia de la aplicación de las políticas, pero lo más probable es que fracasen los esfuerzos de la política de viviendas: se perpetuarán las malas condiciones de los edificios en mal estado, la rehabilitación de los centros urbanos será lenta, y el sector privado deberá hacer frente de nuevo a la presión de los ingresos bajos. Las viviendas compartidas o la carencia de vivienda no se reducirán ni en las hipótesis más optimistas.

Resultados de las políticas y tareas:

El informe examina asimismo cuatro áreas de la política de vivienda.

Viviendas asequibles: Las viviendas sociales y las desgravaciones por vivienda están proyectadas para hacer asequibles los alquileres, pero hay países (especialmente en el sur) con unos sectores de viviendas sociales de alquiler mínimos, y algunos grupos no tienen acceso a viviendas sociales aunque las haya, y otros no tienen acceso a las desgravaciones (por ejemplo, los jóvenes o los inmigrantes ilegales). Además, algunos grupos tienen ingresos que están justo por encima del nivel que les permitiría solicitar ayudas, mientras que en algunos países los propietarios ocupantes reciben poca ayuda en caso de pérdida del empleo, y donde predominan los tipos de interés hipotecario variables, los propietarios están expuestos a subidas rápidas de los tipos de interés hipotecario.

Mejora de las condiciones: Los mayores niveles de espacio se encuentran en Luxemburgo, los Países Bajos, **Suecia** y el Reino Unido; los inferiores, en los países del sur. Las casas unifamiliares son más comunes en los países del Benelux, Irlanda, y el Reino Unido, y poco comunes en Grecia, **Alemania** e Italia, La mayor proporción de viviendas anteriores a 1919 se encuentra en Finlandia, **Suecia**, **España**, Italia y los Países Bajos. Las comodidades como baño, ducha o calefacción central son más comunes en los países del norte, aunque oscilan según el régimen de posesión. En buena parte del norte y el oeste de Europa, la mejora del nivel del sector privado de alquiler, junto con el derribo de viviendas de pésimas condiciones, ha dejado al sector privado de alquiler con un nivel de comodidades similar al de otros regímenes de posesión, pero en los países mediterráneos las comodidades de las viviendas de alquiler del sector privado son claramente inferiores a las del parque de viviendas ocupadas por los propietarios.

Acceso: El acceso a la propiedad de la vivienda que se ocupa ha mejorado, especialmente en los países (Reino Unido, Finlandia o **España**) en los que la liberalización ha dado lugar al declive del control de las hipotecas. Sin embargo, las reducciones de las subvenciones fiscales podrían restringir el acceso. El control de los alquileres puede haber contribuido a la aparición de unas condiciones asequibles en el sector privado de viviendas de alquiler, pero a costa de la disminución de la oferta y por consiguiente del acceso, especialmente en el subsector de viviendas amuebladas. La supresión del control de los alquileres y el apoyo a los arrendadores deberían mejorar el acceso, aunque algunos grupos, como los inmigrantes, sigan sufriendo dificultades. El acceso al sector de viviendas sociales de alquiler disminuyó en los años 80, a medida que aumentaban el desempleo y el índice de formación de familias y caían las inversiones. Ello condujo a las «esperas» en alojamientos temporales de malas condiciones por períodos de hasta dos y

cuatro años en algunos países. Las intensas presiones que afectaban a **Alemania** desde finales de los años 80 se han mitigado mediante considerables programas de inversión. La presión sobre el sector de viviendas sociales de alquiler podría reducirse en cierta medida con la caída de los índices de formación de familias. En algunos países los programas especiales aplicados en los años 80 han contribuido al acceso a la vivienda por parte de grupos con necesidades especiales, como las personas de edad avanzada o los minusválidos.

Personas sin techo: La falta de vivienda es la manifestación más acerba de la exclusión social. Es problemático calcular el número de personas sin techo. Generalmente son hombres, pero hay una proporción creciente de mujeres. En Portugal y Grecia pueden verse niños de la calle. Hay cálculos que indican que en la Europa del sur hay entre 150.000 y 200.000 chabolistas. También se calcula en torno a 200.000 el número de inmigrantes sin techo, así como el de quienes viven en caravanas o tiendas. En estas cifras no se incluye la falta «oculta» de vivienda, es decir, a quienes viven en precario, por ejemplo durmiendo en el suelo en casa de amigos o familiares. Las causas del aumento de las personas sin techo son variadas, pero entre ellas se incluyen los índices elevados de formación de familias y la inmigración repentina, el aumento de los porcentajes de disolución de familias, el aumento del paro (especialmente entre los jóvenes), los sistemas de seguridad social mal estructurados del sur y las reducciones de cobertura del norte, y el desinternamiento de los pacientes psiquiátricos. La mayoría de las personas sin techo corresponde a uno de los grupos siguientes: hombres, de 30 a 39 años de edad, parados, sin seguridad social, con mala salud, drogadictos, ex internos psiquiátricos e inmigrantes recientes. La ley no reconoce derechos inmediatos a las personas sin techo, excepto en Francia y el Reino Unido, y estos derechos se han recortado recientemente en el Reino Unido.

Experiencias nacionales

El informe ofrece las síntesis de la estructura de la política de vivienda, las tendencias de las políticas de vivienda, las tareas principales y la respuesta ante estas tareas, y ejemplos de la función de la Unión Europea en trece de los Estados miembros. Al tratarse de resúmenes, no es posible sintetizarlos aún más en el presente documento.

La función de la UE

De conformidad con el principio de subsidiariedad, la UE no tiene competencias para legislar en materia de vivienda. Esto se ha interpretado en el sentido de que la UE no puede financiar proyectos de vivienda, ni siquiera si la formulación de la política procede de un Estado miembro o de un nivel inferior de gobierno. No obstante, los programas de la UE reconocen la importancia de la vivienda, y aunque está claro que la UE no tiene funciones en materia de vivienda, ello sólo es así si se adopta una interpretación estricta en el sentido de financiación directa de inversiones en este ámbito. A medida que las políticas de vivienda se van integrando en otras estrategias, como la regeneración urbana, se hacen más compatibles con los objetivos de los programas de la UE.

Los estructurales aumentarán hasta suponer un tercio del presupuesto de la UE para 1999. Equivalen al 0,3% del PIB de la UE, pero en virtud del principio de concentración, representan cerca del 3% del PIB en **España**, Grecia, Portugal e Irlanda.

Según investigaciones recientes de la Universidad de Glasgow, hay cuatro tipos de proyecto que confirman la existencia de lazos entre los Fondos estructurales (sobre todo el Fondo Europeo de Desarrollo Regional y el Fondo Social Europeo) y las organizaciones de vivienda social:

- proyectos sin un componente de vivienda expreso, pero centrados en áreas con escasez de viviendas
- proyectos en los que organizaciones de vivienda social han diversificado su trabajo incluyendo actividades subvencionables por la UE
- proyectos con objetivos no de vivienda en los que la financiación se «filtra» a este ámbito
- proyectos en los que se utiliza financiación europea para impulsar financiación adicional de la inversión en vivienda.

Desde aquel momento, entre las evoluciones de interés para la vivienda están las siguientes:

- la iniciativa para unas tecnologías energéticas limpias y eficientes (CEET), que incluye a THERMIE II y apoyará las soluciones eficientes para el uso de la energía en las viviendas, y cuenta con un presupuesto de 1.000 millones de ecus para el período 1995-1999
- el programa HELIOS II, destinado a asistir a los minusválidos mediante rehabilitación, educación y formación (incluyendo a los encargados) y tiene un presupuesto de 37 millones de ecus para tres años
- los programas TIDE y Telemática para las personas mayores y las personas con discapacidades, cuyo objetivo es fomentar la dotación de nuevas tecnologías en la formación y la prestación de servicios y de apoyo, y que tienen una importancia evidente para los promotores de viviendas con atención a necesidades especiales.

Recomendaciones

Pueden tomarse medidas a nivel europeo, nacional y local para fomentar una mayor cohesión en el enfoque de las actividades de la UE relacionadas con la vivienda.

A escala europea, la Unión podría

- proporcionar un punto único central para la recepción de informes y estadísticas nacionales en relación con la vivienda en general
- proporcionar un punto único central para el acceso a auditorías y evaluaciones de proyectos financiados por la Comunidad
- alentar a los Gobiernos nacionales a preparar y difundir entre los promotores de viviendas una panorámica de los proyectos comunitarios relacionados con la vivienda y una guía clara para el acceso a estos programas
- desarrollar una serie de proyectos de «mejores prácticas» y difundirla mediante vídeo e Internet
- considerar el desarrollo de un premio bien difundido publicitariamente a proyectos «integrados» destacados
- alentar la formación de un foro representativo de los diferentes regímenes de posesión con participación de CECODHAS, European Mortgage Federation y otras asociaciones, para debatir la evolución de la vivienda en Europa
- fomentar el desarrollo de redes de promotores y profesionales, incluso de grupos comunitarios, que participen en proyectos integrados; podría comenzarse por pedir a todos los licitadores de las iniciativas comunitarias que participen en esta red; debería alentarse a que formaran redes e intercambiaran personal e información a los profesionales de la vivienda, como el Chartered Institute of Housing del Reino Unido, SABO de Suecia y NWV de los Países Bajos.

A nivel nacional, los Estados miembros podrían reforzar el proceso de entendimiento mutuo mediante:

- la preparación de un informe anual, de carácter breve, pero que recoja las estadísticas clave y las directrices principales
- el desarrollo de una auditoría de las iniciativas financiadas por la UE en el propio país en relación con la vivienda, con notas explicativas sobre la importancia del programa, procedimientos y contactos
- la concesión de prioridad en la selección de proyectos a las ofertas originales con enfoques integrados y la intención (cuando proceda) de solicitar financiación comunitaria.
- la petición a los niveles subnacionales de gobierno de que desarrollen componentes europeos en las estrategias de vivienda y de ordenación para las que se persigue financiación pública.

Información de internet.

www.europarl.eu.int/workingpapers/soci/w14/summary-es.htm

Alemania:

En la actualidad hay aproximadamente 33,55 millones de viviendas, de las cuales unos 28,41 millones están ubicadas en los antiguos Estados Federados, donde el 41,7 por ciento de las viviendas están habitadas por los propietarios y el 58 por ciento están alquiladas.

En los nuevos Estados Federados los porcentajes respectivos se sitúan en el 26,4 por ciento y el 74 por ciento. En los edificios plurifamiliares las viviendas son tradicionalmente de alquiler. Desde finales de los setenta la vivienda en régimen de propiedad ha aumentado permanentemente. Actualmente representa el 7,1 % del total de las viviendas habitadas; ahora bien, la mayor parte (56,7%) se utiliza como inversión de capital, es decir, están alquiladas.

En los antiguos Estados Federados el 17,5 por ciento de las viviendas son de protección oficial, construidas por el Estado para familias numerosas, minusválidos, ancianos y grupos sociales de bajo nivel de ingresos.

A mediados de la década del ochenta el mercado de la vivienda había alcanzado un cierto nivel de equilibrio, pero a partir de ese momento la demanda volvió a dispararse como consecuencia del fuerte aumento de las rentas, las variaciones demográficas de la estructura de población y los importantes flujos migratorios registrados de 1988 hasta finales de 1994 supieron un aumento de la población en torno a cuatro millones de personas. La explosión de la demanda ocasionó perceptibles déficit de oferta sobre todo en las grandes aglomeraciones urbanas de los antiguos Estados Federados.

Vistas del proyecto ganador del segundo premio del concurso del Barrio Amarillo (Hellesdorf) en Berlín.

El concurso consistía en la remodelación de las fachadas y los espacios urbanos de un conjunto de 30.000 viviendas. Fueron los vecinos los que eligieron a tres estudios latinoamericanos, asesorados por el

Grupo de Arquitectos Latinoamericanos.

Estas imágenes pertenecen al proyecto de los arqs. Testa, Frangella, Manteola, S.Gómez, Santos, Solsona y Salaberry.

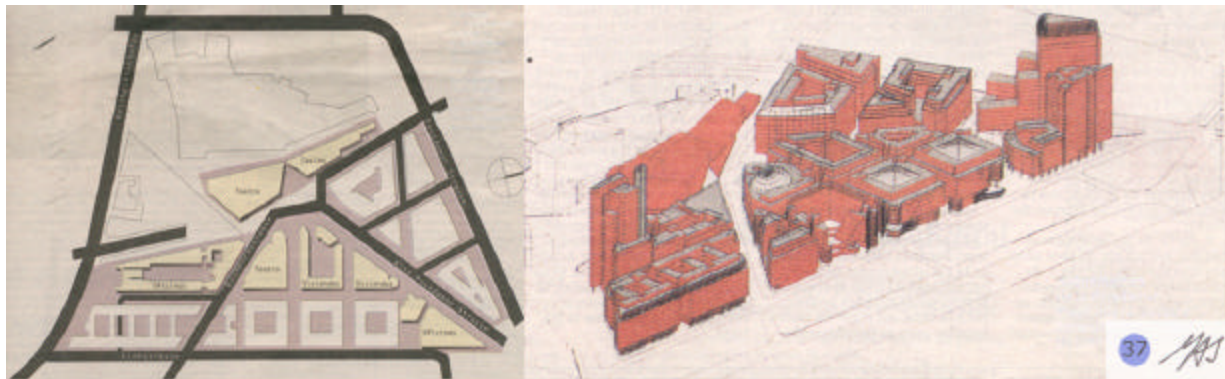


Desde 1989 ha vuelto a aumentar de forma sostenida el número de viviendas de nueva construcción. Además en los nuevos Estados Federados se han modernizado y rehabilitado desde 1990 cerca de 3,5 millones de viviendas con ayudas financieras de la Federación. En los nuevos Estados Federados la política de la vivienda se centra en las actuaciones de rehabilitación y modernización del parque de viviendas existente, cuyo estado de conservación sigue siendo peor que el de las viviendas de los antiguos Estados Federados debido a la errónea gestión de los tiempos de la RDA: otra de las prioridades en los nuevos Estados Federados es la difusión de la propiedad inmobiliaria para uso propio, que por razones de ortodoxia ideológica fue sistemáticamente desplazada en la desaparecida RDA.

La calidad de la vivienda. Todavía existen apreciables diferencias respecto a la calidad de las viviendas y la superficie útil entre los nuevos y los antiguos Estados Federados. En Alemania occidental la superficie de vivienda por persona es hoy por termino medio de 37,4m² cifra que duplica la de 1950, y en los nuevos Estados Federados, de 29,8 m². En el antiguo territorio federal el 98,3 por ciento de las viviendas tiene baño, el 81,7 por ciento calefacción central y el 55 por ciento esta conectado a una red central de abastecimiento de agua caliente. Los edificios son en la mayoría de los casos de construcción mucho mas reciente que en los nuevos Estados Federados, donde aproximadamente el 51 por ciento del parque de viviendas fue edificado antes de 1948.

En los nuevos Lander muchos edificios están en mal estado; faltan instalaciones sanitarias modernas, las calefacciones están anticuadas. En los tiempos de la RDA el Estado mantuvo artificialmente los alquileres a niveles bajos. Se priorizó la construcción en detrimento del parque existente, de modo que tanto las empresas municipales como las cooperativas apenas si disponían de recursos para obras de mantenimiento y refacción, situación que se extendía a los arrendadores de las viviendas privadas.

Los planos corresponden al área de Postdamer Platz, Berlín. En las intervenciones de la misma trabajaron los arqs. Renzo Piano, Hans Kollhoff, Rafael Moneo, Richard Rogers, Arata Isozaki y Norman Foster



Por el contrario en los antiguos Estados Federados la calidad de la vivienda tiene su precio: el alquiler bruto (renta básica mas costes corrientes y gastos de calefacción) que paga un hogar tipo se sitúa en torno al 25 por ciento de los ingresos netos; en las grandes aglomeraciones urbanas los alquileres son mas caros. En el campo las viviendas son más económicas.

La política en materia de vivienda se enfrenta a grandes retos: Los resultados récord alcanzados en la construcción de viviendas durante la fase de expansión a partir de la unidad alemana hicieron que la actividad inversora se situara en un nivel muy alto.

En Alemania Occidental deberá llevarse adelante el saneamiento de las viviendas antiguas, aunque gracias a las ayudas financieras aportadas por la Federación ya se han logrado notables mejoras en la calidad y el estándar de aproximadamente la mitad de las viviendas. Durante el periodo 1991-1996 la Federación destinó a la promoción de viviendas sociales ayudas financieras por un valor superior a los 6.000 millones de marcos; estos recursos también pueden dedicarse a actuaciones de rehabilitación y refacción. Muchas viviendas, propiedad de antiguas sociedades y cooperativas inmobiliarias, están siendo privatizadas paulatinamente. A estos efectos los inversores privados se benefician de desgravaciones fiscales y perciben subvenciones especiales.

Pero también en la parte occidental del país fue necesario emprender esfuerzos adicionales. El sistema de promoción de la vivienda y las condiciones marco se han ido ajustando permanentemente a un mercado moderno y funcional.

Subsidios y protección de los arrendatarios. La vivienda es una de las necesidades básicas del ciudadano. Por eso en Alemania toda persona que no tenga ingresos suficientes para pagar una vivienda digna tiene por ley derecho a percibir un subsidio de vivienda, que se paga como subvención al alquiler o a los gastos de la vivienda en propiedad, pero, eso sí, hasta determinados niveles de renta.

A finales de 1994 percibían este tipo de subsidio mas de 2,7 millones de hogares. En 1995 los gastos en concepto de subsidio de vivienda, que son sufragados por mitades por la Federación y los Estados Federados, ascendieron a un total de 5.700 millones de marcos. A partir de enero de 1991 estas ayudas se extendieron a los nuevos Estados Federados.

Fotografía izquierda: construcción de viviendas sociales en el centro de Fracfort.

Fotografía derecha: rehabilitación de edificios antiguos.



En términos globales este tipo de subsidio por vivienda ha demostrado sobradamente ser una medida eficaz. El régimen de los alquileres, inspirado en el principio de la libertad de contratación, esta concebido para conjugar razonablemente los intereses de los arrendadores y los arrendatarios. Las subidas de los alquileres deben respetar los precios vigentes para viviendas equiparables en el lugar de que se trate. Además los arrendatarios de los nuevos Estados Federados disfrutaban de una protección suplementaria durante un periodo transitorio.

Viviendas en propiedad. La mayoría de los alemanes sueña con tener una casa o piso en propiedad. Según las encuestas, el 90% de las familias quieren un hogar propio. Este factor social se corresponde con el objetivo de la política social de propiciar al máximo la formación de patrimonio entre todos los estratos de la población. Quien se decide a construir o comprar una vivienda recibe ayudas estatales en forma de subvenciones, prestamos y una prima por vivienda propia, que es abonada directamente por la delegación de hacienda correspondiente. Esta prima, que sustituyo el 1 de enero de 1996 la desgravación fiscal anteriormente vigente, se abona independientemente del nivel de ingresos y asciende a 5.000 marcos si se trata de viviendas de nueva construcción y 2.500 marcos en el caso de que sean usadas. A esto se suma un

subsidio para construcción de vivienda de 1.500 marcos por cada hijo. Esta nueva normativa contribuirá, conjuntamente con el perfeccionamiento del sistema ahorro-vivienda, a dinamizar la difusión de la propiedad, sobre todo en los nuevos Estados Federados.

Urbanismo. En Alemania el uso del suelo viene determinado tanto por la estructura de los asentamientos, caracterizada por la densidad y alto grado de urbanización, como por las diferencias existentes entre los nuevos y los antiguos Estados Federados. Los asentamientos y vías de comunicación representan en torno al 11% de la superficie total del país. En el antiguo territorio federal se llega al 12,7% cifra muy superior al valor registrado en los nuevos Estados Federados (7,9%). En Alemania el sistema de asentamientos no está dominado por una única megalópolis, sino que existen numerosas metrópolis y aglomeraciones urbanas repartidas por todo el territorio de forma relativamente equilibrada.

En virtud de la Ley de ordenamiento urbanístico del año 1971 la Federación, los Estados Federados y los municipios contribuyen conjuntamente a la conservación, saneamiento y desarrollo de las ciudades y demás núcleos urbanos. La aplicación de esta normativa de la Federación a lo largo de 25 años en los antiguos Estados Federados y más de cinco en los nuevos y la incidencia de los programas complementarios puestos en marcha por los propios Estados Federados han supuesto básicamente:

- Un urbanismo sistemático, dotado de un marco legal y financiero estable e inspirado en criterios de responsabilidad tanto desde la óptica de la política municipal como de la política social,
- Una mejora de la calidad de la vivienda y una regeneración del medio ambiente,
- El afianzamiento y vigorización de los procesos de ajuste estructural de la economía, y
- La conservación integral del patrimonio arquitectónico.

En los nuevos Estados Federados gran parte de las edificaciones sufrieron durante más de 50 años una grave situación de abandono. Por lo tanto, en estos momentos la tarea más urgente es evitar que sigan degradándose los núcleos urbanos con sus conjuntos monumentales. El saneamiento de los cascos antiguos es una tarea primordial en todo el territorio de los nuevos Estados Federados.

Historia. La arquitectura alemana contemporánea posterior a 1945 estuvo durante largo tiempo muy coartada por su difícil situación de partida. Las ciudades destruidas por los bombardeos tenían que ser rápidamente reconstruidas. Millones de personas necesitaban viviendas económicas. En semejantes circunstancias la calidad arquitectónica no podía ser un factor prioritario; prevaleció una arquitectura funcional, basada en los criterios económicos del sector inmobiliario y escasamente interesada en el diseño de la vivienda y el entorno laboral, cuyas consecuencias todavía saltan a la vista en muchos sitios. Ya en los años sesenta empezaron a proliferar en la parte occidental de la Alemania dividida las quejas contra las monótonas ciudades dormitorio y los lóbregos polígonos industriales de la periferia de las ciudades y contra las edificaciones indiscriminadamente empotradas en los cascos urbanos. Se llegó a hablar de la «inhospitalidad» de los centros urbanos, hasta que a mediados de la década de los setenta empezó a priorizarse política y socialmente un urbanismo regenerativo.

En aquella misma época se cometieron en la antigua RDA iguales o peores despropósitos arquitectónicos y atentados urbanísticos. Se derribaron valiosos edificios antiguos, la mayoría de ellos en los centros urbanos. Los escasos recursos destinados a la construcción de viviendas fluyeron a grandes barriadas periféricas de los anodinos edificios montados a base de planchas prefabricadas. Aparte de la escasez de los materiales, a menudo tampoco había suficientes técnicos calificados.

No obstante, no debe de ignorarse que en los años cincuenta y hasta entrados los sesenta se edificaron en Alemania oriental urbanizaciones (por ejemplo Eisenhüttenstadt) y conjuntos urbanísticos (por ejemplo «Lange Strabe» de Rostock) muy notables.

Obras importantes. A pesar de la enorme diversidad y del considerable alcance de las tareas urbanísticas de las entidades públicas y el sector privado, la construcción de viviendas sigue siendo, con más de del 50% del volumen de las obras construidas, el mayor reto de cara al futuro. Únicamente la calidad arquitectónica crea valores culturales en forma de edificios perdurables y emblemáticos para las ciudades y los pueblos. Esto no implica necesariamente que sean obras extraordinarias, construidas siguiendo parámetros insólitos, sino obras de calidad arquitectónica en el sentido más amplio, que conciencien al ciudadano de los valores arquitectónicos y generen en los medios políticos un clima favorable para dotar al entorno urbano de una mayor calidad de vida.

Fuente: La actualidad de Alemania. Material de la Embajada Alemana. 1996

Suecia:

Rasgos principales. Resumen histórico.

La política de la vivienda sueca cuenta con medio siglo de historia, cuyos comienzos se remontan a la depresión de los años 30. Entonces se introdujeron las subvenciones estatales a la construcción de vivien-

das con la finalidad de luchar contra el desempleo y mejorar las condiciones de vivienda. Desde el punto de vista de esa política, se partía de un estándar bajo de vivienda en comparación con los países industrializados de Europa occidental de aquella época. La mayoría de los apartamentos tenían un estándar higiénico bajo y eran además muy pequeños.

Uno de los mayores problemas era la falta de espacio y, sin embargo, lo construido una vez superada la recesión coyuntural estuvo compuesto, en su mayor parte, por apartamentos pequeños, generalmente de una habitación y cocina, aunque con un buen estándar técnico. No obstante, los alquileres de los apartamentos nuevos eran tan altos, que las familias que dispusieran solamente de un salario normal de obrero industrial no podían pagarlos. Con ello no tenían mas remedio que concurrir a viviendas antiguas de peor calidad.

En sus comienzos, la política de vivienda se orientó a mejorar las condiciones de las personas que más hacinadas vivían o que tenían un estándar higiénico muy malo, lo cual solía implicar por aquel entonces que la casa carecía de agua corriente y de desagües. Ese era el caso de las familias numerosas y de las personas mayores, que vivían de una pensión baja, así como el de ciertos grupos de la población rural. Para esas categorías de personas se introdujeron préstamos en condiciones favorables, destinados a construcciones nuevas o a reconstrucciones, y ciertos tipos de subsidios.

Durante la Segunda Guerra Mundial, periodo en que se produjo un colapso casi total de la actividad constructora, se ampliaron las medidas estatales, pasando a una participación más general en la financiación de casas nuevas. Fue también entonces cuando comenzó a darse una escasez de viviendas, cuya desaparición habría de llevar luego mas de 20 años.

En la segunda mitad de la década de los 40, entre 1946 y 1948, se dio a la política de la vivienda una forma más sólida, creándose un organismo estatal para su administración, con la Dirección Nacional de la Vivienda (Bostadsstyrelsen) como autoridad central. A grandes rasgos, el sistema creado entonces ha sido conservado.

Fines y medios.

La política de vivienda se orientó a una mejora general de las condiciones de vivienda. Por ello, las medidas estatales y municipales no se limitaron a determinados grupos de la población ni a la construcción de las llamadas «viviendas sociales», sino que fueron destinadas a toda la población.

Los fines formulados de forma concreta fueron principalmente los siguientes:

- Acabar con la escasez de viviendas,
- Acabar con el hacinamiento en las viviendas, aumentando en general el estándar en cuanto a espacio,
- Mejorar el equipamiento de las viviendas hasta el nivel entonces normal en las de nueva construcción, y
- Conseguir unos costes de vivienda que hicieran posible a las familias de ingresos normales alquilar un apartamento suficientemente grande y bien equipado.

Unos 20 años después de ser tomadas aquellas decisiones básicas, fueron resumidas en una declaración hecha en 1967 referente a todo el mercado de la vivienda. En ella se subrayó también el carácter general de esa política, de la manera siguiente: «El fin perseguido por la sociedad con el abastecimiento de viviendas debe ser facilitar a toda la población viviendas higiénicas, espaciosas y convenientemente equipadas, que sean de buena calidad y por unos costes razonables.»

Esa orientación en la política de este campo planteó durante largo tiempo sobre todo la exigencia de mantener una gran producción de viviendas y una financiación y administración racionales de los inmuebles a largo plazo, con la finalidad de limitar los gatos anuales de vivienda.

Para ello, el medio más importante fue la participación del Estado en la financiación, lo que implicó la concesión de préstamos estatales a intereses bajos y con un período largo de amortización para la parte del préstamo inmobiliario más difícil de conseguir en el mercado crediticio normal, los llamados préstamos finales.

La construcción de viviendas sin el objetivo del beneficio privado fue estimulada por el desarrollo de empresas inmobiliarias de utilidad pública, propiedad de los municipios. Esas, al igual que las organizadas como cooperativas, asociaciones de copropietarios con derecho exclusivo al uso de la vivienda, podían conseguir un grado de préstamo hipotecario superior al de inmuebles de propiedad privada.

Para las familias con hijos y de bajos ingresos se introdujeron en 1948 subsidios estatales de vivienda.

La responsabilidad de la política de la vivienda era compartida entre el Estado y los municipios. La tarea principal del primero consistía en establecer las directrices generales y asumir la responsabilidad de las aportaciones financieras hechas a la construcción. Por otra parte, las tareas de los municipios eran sobre todo la planificación y resolución de las cuestiones relativas al suelo, la participación de la construcción de viviendas mediante empresas de utilidad pública y la intermediación de préstamos y subsidios estatales.

Esa división de las responsabilidades fue posible gracias a la fuerte posición de que gozan los municipios suecos, tanto desde el punto de vista legal como desde el económico. Así, por ejemplo, tienen derecho a cobrar impuestos sobre las rentas y cuentan con un amplio poder de decisión.

La financiación de las viviendas y los subsidios concedidos a ciertas economías domésticas siguen siendo los principales medios de la política de la vivienda. Sin embargo, las formas han cambiado, debido sobre todo a problemas relacionados con la inflación. Además, a medida que fue mejorando el estándar de vivienda, salieron a primer plano de la actualidad los problemas de los que nos ocuparemos más abajo.

Papel de los municipios en la política de la vivienda.

La evolución posterior ha implicado un aumento cada vez mayor de la importancia de los municipios en la política de vivienda. Sus tareas en este campo pueden ser clasificadas en tres sectores:

- Planificación urbanística y política del suelo;
- Participación en las decisiones sobre préstamos y subsidios estatales, cooperación directa en la construcción de viviendas, aportaciones económicas y planificación especial del abastecimiento de viviendas;
- Aportaciones sociales, servicios de bolsa de vivienda y similares.

Los municipios asumen la responsabilidad principal de la utilización del suelo y de su planificación con fines urbanísticos. Ninguna edificación de importancia notable puede realizarse sin que exista un plan municipal aprobado conforme a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Byggnadslag). De esta forma el municipio respectivo tiene grandes posibilidades para decidir dónde se han de construir viviendas u qué tipo de casa han de ser. La legislación da también a los municipios, en ciertos casos, la posibilidad de adquirir terrenos de propiedad privada por expropiación forzosa. En ciertos períodos, el Estado ha facilitado la compra municipal de terrenos concediéndoles préstamos especiales. La política del suelo está también directamente relacionada con la política de la vivienda, dado que una condición para obtener préstamos del Estado para edificaciones nuevas es, con algunas excepciones, que el prestamista haya adquirido el terreno al municipio correspondiente.

La participación directa de los municipios en la política de la vivienda implica principalmente la obligación de cooperar en la tramitación administrativa de los préstamos y subsidios estatales. En lo referente a subsidios de vivienda es el municipio el que decide y el que los paga. La compensación por esos subsidios es abonada a posteriori por el Estado, si bien, actualmente, algo más de la mitad de los costes corre a cargo de los ingresos fiscales propios.

Una parte importante de las aportaciones municipales consiste en la construcción y administración de apartamentos de alquiler mediante empresas de utilidad pública. Posee aproximadamente la mitad de todos los apartamentos de alquiler del país. Como esos entes pueden cubrir todo el capital necesario para la construcción con préstamos estatales y del mercado crediticio, las aportaciones municipales de capital a esas empresas han sido más bien pequeñas.

Todos los municipios tienen la obligación legal de planificar el abastecimiento de viviendas a un plazo de varios años. Antes, la planificación iba orientada en alto grado a las construcciones nuevas, pero últimamente ha ido cambiando cada vez más hacia medidas relacionadas con el mantenimiento y renovación del parque de viviendas ya existente.

Los municipios han de conocer el mercado de la vivienda y poder informar a los que buscan vivienda sobre las posibilidades de conseguir una. No hay ningún servicio público obligatorio de bolsa de la vivienda, pero muchos municipios importantes disponen de oficinas de provisión de viviendas, que pueden firmar convenios con empresas de utilidad pública y con propietarios privados de inmuebles para que estos les notifiquen los apartamentos que tienen libres y poder así asignarles inquilinos potenciales.

La persona que busca un apartamento puede, pues, dirigirse tanto a las citadas oficinas municipales como al propietario directamente, o a la bolsa privada de la vivienda o similares. El propietario, por su parte, puede decidir quien ha de ser el inquilino aceptado.

Como la responsabilidad de resolver los problemas de la vivienda recae en los municipios, lo que ha ocurrido en la práctica es que las empresas de utilidad pública han asumido un papel más importante por lo que se refiere a conseguir vivienda a las economías domésticas de bajos ingresos o con problemas sociales. Por eso, en algunos lugares han surgido grandes diferencias entre la oferta de dichas empresas, por una parte, y, por otra, los apartamentos de alquiler privados o de otras formas de propiedad, en cuanto a las condiciones sociales imperantes en las zonas de viviendas respectivas.

También son responsabilidad de los municipios los servicios sociales de las zonas de viviendas, por ejemplo, guarderías y viviendas de carácter especial para ancianos, minusválidos y otros. Tales viviendas, al igual que otras pueden ser financiadas con préstamos hipotecarios estatales, y lo mismo ocurre con ciertos locales necesarios para actividades sociales.

Condiciones de vivienda.

Suecia tiene 3,7 millones de apartamentos, lo que equivale a unos 440 por cada 1000 habitantes. Estudios comparativos con otros países muestran que el número de apartamentos en relación con la población es alto en Suecia, quizás mayor que en ningún otro país equiparable.

Calidad de los apartamentos.

En general, las viviendas son de buena calidad. Aproximadamente tres cuartas partes de los apartamentos han sido construidos después de 1940 y las casas más antiguas han sido reconstruidas en su mayor parte o saneadas. El 93% de todos los apartamentos tienen cuarto de baño propio, pero hay un 2% que presenta grandes deficiencias, careciendo de él, de retrete y de calefacción central.

Tipos de casas.

Algo menos de la mitad de los apartamentos (44%) están en casas pequeñas, es decir, aquellas que tienen uno o dos, contándose también entre ellas las casas en hilera. El resto de los apartamentos se encuentran en casas multifamiliares, con tres por lo menos en cada casa.

La gran mayoría de ellos están, por una parte, en edificaciones de 20 a 40 años de antigüedad, caracterizadas por su forma de construcción abierta y por ser sobre todo casas de tres pisos, y, por otra parte, en zonas de viviendas de los años 60, con un predominio mayor de casas grandes y altas.

Tamaño de los apartamentos.

Uno de los primeros problemas que llamaron la atención en la política de la vivienda fue el reducido tamaño de las viviendas y la gran frecuencia del hacinamiento entre la gente. Esas condiciones han cambiado radicalmente, si bien Suecia sigue teniendo apartamentos muy pequeños en comparación con otros muchos países de nivel de vida similar.

Estándar en cuanto a espacio.

Actualmente, el número de habitaciones y cocina por habitante es de 1,8, ascendiendo la superficie media de vivienda por persona a algo más de 35m².

En los comienzos de la política de la vivienda se entendía por "hacinamiento" el hecho de que vivieran más de dos personas por habitación, sin contar la cocina. Así definido, el hacinamiento es ya muy poco corriente, por lo que se puede considerar que el objetivo de su eliminación ha sido logrado.

A finales de los años 60 se elevó el grado de aspiración, estableciéndose entonces en una declaración del Gobierno y del Parlamento, que los apartamentos deben ser tan grandes que no necesiten vivir más de dos personas por habitación, sin contar la cocina ni la sala de estar, es decir, como máximo dos personas en dos habitaciones y cocina; cuatro en tres habitaciones y cocina, etc.

Ese objetivo ha sido también conseguido en su mayor parte.

Economías domésticas.

Como ya se ha indicado más arriba, el número de apartamentos es grande en relación a la población, lo que implica, naturalmente, que las economías domésticas son pequeñas. Cada una de ellas está compuesta por un promedio de 2,3 personas. El mayor grupo de economías domésticas es el de las personas que viven solas (una tercera parte del total), habiendo un número casi igual de hogares compuestos por dos personas. En menos de una de cada tres economías domésticas hay niños menores de 16 años.

Las causas del reducido tamaño de esas economías son varias. La más importante es la elevada edad media de la población.

La política de la vivienda contribuye a que las personas mayores puedan seguir viviendo en sus apartamentos mientras así lo deseen, y hay muchos apartamentos ocupados solamente por una o dos personas en edad de jubilación. Otras causas son: la elevada frecuencia de formación de hogar entre los jóvenes, aproximadamente desde los 18 años, si bien últimamente les resulta más difícil conseguir apartamento propio; y la reducción del número de hijos.

Gastos de vivienda.

En 1985, el alquiler anual medio de un apartamento de tres habitaciones y cocina, e incluidos los gastos de energía. Esos alquileres equivalen a alrededor del 20 y 25%, respectivamente, de los ingresos mensuales medios, una vez deducidos los impuestos, de una familia con hijos. Los alquileres de casas construidas en los últimos cinco años son, aproximadamente un 25% más caros que los citados alquileres medios. En general, los alquileres varían bastante según el estándar y la zona en la que se encuentre la casa.

El importe del alquiler no está regulado por la Ley, sino que es fijado generalmente en negociaciones entre el propietario del inmueble y la organización que representa a los inquilinos. Para su evaluación, han

de servir de guía los alquileres vigentes en las empresas de utilidad pública correspondientes. Así pues, éstas tienen una gran importancia para la formación de alquileres. En ciertos casos, el inquilino puede pedir que su alquiler sea sometido a prueba por un tribunal, a fin de dirimir si es justo en relación a los de otros apartamentos equiparables.

Formas de tenencia y propietarios

Existen tres formas legales de tenencia de viviendas: con derecho de propiedad, en régimen de copropiedad con derecho exclusivo al uso de la vivienda o en régimen de inquilinato.

En las casas pequeñas se da casi siempre el *derecho de propiedad*, aunque también son posibles las otras dos formas de tenencia. Las casas pequeñas con derecho de propiedad representan alrededor del 40% de todas las viviendas.

La tenencia en régimen de copropiedad con derecho exclusivo al uso de la vivienda se puede adquirir haciéndose miembro de alguna de las asociaciones existentes con tal fin.

Esas asociaciones tienen un carácter no lucrativo y sus actividades están reguladas por una legislación especial. Sus socios hacen una aportación inicial de capital a la asociación, pagando luego unas cuotas mensuales para cubrir el servicio de los préstamos de la asociación y otros gastos de la casa, por ejemplo, calefacción, agua y recogida de basura. Cada socio paga además los gastos de reparación del apartamento respectivo.

El derecho exclusivo al uso de la vivienda vale por tiempo indefinido. Cada socio puede, no obstante, traspasar la tenencia del apartamento a otra persona, pudiendo entonces establecer libremente el precio del traspaso.

Este régimen de copropiedad abarca aproximadamente el 15% de todos los apartamentos.

La forma de tenencia más corriente es el derecho de alquiler, que abarca aproximadamente el 45% del parque de vivienda. Algo más de la mitad de todos los apartamentos de alquiler son propiedad de empresas de utilidad pública, dominadas en su totalidad o en su mayor parte por los municipios.

El derecho de alquiler está regulado legalmente. La ley concede al inquilino, entre otras cosas, una protección de la tenencia, es decir el derecho a seguir viviendo en el apartamento, si no existan razones especiales para su mudanza. La rescisión del contrato de alquiler por parte del propietario del inmueble puede ser sometida a prueba ante un tribunal.

Construcción de viviendas.

El número de viviendas construidas aumentó casi ininterrumpidamente durante dos decenios, llegando a su punto máximo a comienzos de la década pasada.

Ha ascendido el número de apartamentos de nueva construcción de 12 a 13 al año por cada 1000 habitantes. No obstante, en los últimos años ha disminuído la producción nueva hasta llegar a un tercio de ese nivel, esto es, alrededor de cuatro apartamentos por cada 1000 habitantes.

La actividad constructora total en el sub-sector de la vivienda no ha disminuído en la misma proporción que el total de apartamentos nuevos. Ello se debe a que estos últimos son ahora, en promedio, mayores que antes, y que la caída de su número se ha visto compensada por una mayor actividad en obras de reconstrucción y por el aumento del volumen de reparaciones.

Normas y tendencias actuales.

Financiación.

Desde los comienzos de la política de la vivienda, las normas de financiación han cambiado esencialmente en dos ocasiones, la última en 1974. El sistema actual, al igual que los anteriores se basa en que la parte principal del capital inmobiliario es tomada en préstamos en los institutos de crédito hipotecario existentes en el mercado. Estos cubren hasta un 70% de los costes de producción. Esos préstamos tienen un período de amortización de 40 a 50 años, siendo concedidos a intereses de mercado. Tales créditos son denominados préstamos con hipoteca privilegiada.

El Estado presta todo o parte del capital necesario por encima de esos préstamos, los llamados préstamos finales, que oscilan entre el 22 y 30% de los costes de producción. El límite crediticio inferior se refiere a las casas de alquiler de propiedad privada, cuyos propietarios tienen que conseguir por su cuenta un 8% del capital. El límite superior se refiere a empresas de utilidad pública que operan sin fines privados de lucro.

La suma del préstamo estatal y del préstamo con hipoteca privilegiada mencionado más arriba puede alcanzar hasta el 100% del valor de los préstamos, si el inmueble de que se trata es propiedad de un municipio o de una empresa de utilidad pública. Si el propietario es una asociación en régimen de copropiedad con derecho exclusivo al uso de la vivienda, bajo control público, entonces los préstamos pueden ser del

99% del valor pagado. El límite, en el caso de personas que construyan sus casas unifamiliares, es del 95% y para los bloques de apartamentos de propiedad privada, el 92%.

Por los préstamos estatales también se pagan intereses, próximos a los vigentes en el mercado, pero, sin embargo, van ligados a una garantía de intereses que abarca asimismo los préstamos con hipoteca privilegiada.

En la actualidad, si el préstamo se refiere a apartamentos con derecho de alquiler o en régimen de copropiedad con derecho exclusivo al uso de la vivienda, el prestamista paga el primer año unos intereses del 2,15-2,6%.

Para las casas unifamiliares ocupadas por sus propietarios, el tipo de interés es del 4,8% el primer año. El interés garantizado es más elevado debido al hecho de que los propietarios ocupantes pueden deducir de los impuestos los intereses hipotecarios pagados. El tipo de interés aumenta un 0,25% al año por las viviendas alquiladas o en el citado régimen de copropiedad, y un 0,5% al año por las casas ocupadas por sus propietarios, hasta estar a la par con el tipo de interés del mercado (actualmente alrededor del 10%).

Con el nivel actual de los tipos de interés, el sistema implica una subvención que, el primer año, corresponde a más de la mitad del costo anual total (incluidos los gastos de explotación y de calefacción). Después, el tipo de interés que hay que pagar aumenta cada año.

Esas normas han sido cambiadas varias veces en los últimos años, ya que la inflación y los elevados tipos de interés han aumentado las subvenciones.

Las personas que poseen su propia vivienda tienen derecho a deducir fiscalmente los intereses, pagando así impuestos más bajos que aquellas que alquilan un apartamento. Para compensarlo, la subvención estatal de los intereses es menor para apartamentos en régimen de propiedad que para otras viviendas.

Uno de los mayores problemas de la política de la vivienda desde mediados de la década pasada ha sido cómo disminuir la diferencia de costes entre las casas antiguas y las nuevas, surgidas debido a la inflación. El sistema de préstamos estatales contribuye a la reducción de esas diferencias, pero la evolución ha implicado que también el sistema impositivo haya adquirido una importancia cada vez mayor para los costes de vivienda. Para contrarrestar dichas diferencias, el Gobierno ha introducido un impuesto sobre la propiedad que, junto con las medidas de financiación existentes, constituye un sistema de redistribución. Los fondos fiscales pueden ser usados en el sistema de financiación para mantener a un nivel bajo los costes de capital de las construcciones nuevas, mientras que, al mismo tiempo, se lucha contra el continuo aumento del volumen de subvenciones de la vivienda.

Los préstamos estatales pueden obtenerse tanto para construcciones nuevas como para reconstrucciones de viviendas. Casi todas las viviendas nuevas y gran parte de las reconstruidas son financiadas también con esos préstamos.

En la actualidad, los préstamos del Estado no van ligados a condiciones esenciales sobre el carácter de las viviendas por lo que se refiere a estándar técnico, tamaño y factores similares, salvo un límite superior, alrededor de 180 m², para los préstamos destinados a viviendas unifamiliares. Las normas que establecen requisitos mínimos para las viviendas están incluidas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la llamada norma de construcción, y rigen para todo tipo de edificación, independientemente de cómo sea financiada. Si se cumple con las normas de esa Ley, lo cual es supervisado por los municipios, entonces la casa queda cualificada para obtener préstamos estatales. No obstante, estos no se conceden si los costes son demasiado altos, lo que implica, naturalmente, una limitación en la configuración de las viviendas.

Los préstamos del Estado han sido complementados desde mediados de los años 70 con toda una serie de medidas como, por ejemplo, préstamos y subvenciones destinados a medidas de ahorro energético en las viviendas. Esas modalidades de ayuda pueden ser concedidas para mejorar el sistema de calefacción, para medidas de aislamiento que reduzcan la necesidad de fuel y para sustituir el petróleo por otros combustibles nacionales.

Esas medidas han implicado una disminución importante del consumo de combustible desde mediados del decenio pasado.

También se han introducido préstamos y subvenciones para mejorar el hábitat, especialmente en las grandes zonas de viviendas, con casas multifamiliares construidas muy rápidamente en la década de los 60, período de fuertes migraciones urbanas. En dichas zonas, la variación en el aspecto de las edificaciones era mínima, habiendo además escasez de tiendas, centros de trabajo y comunicaciones.

Subsidios de vivienda.

Hay dos sistemas de subsidios de vivienda destinados a las economías domésticas: uno para pensionistas y otro para los demás, principalmente para familias con hijos y de bajos ingresos. En ambos casos son los municipios los que conceden los subsidios, si bien las normas por las que se rigen éstos son fijadas en su mayor parte por el Estado. Los costes son compartidos por ambos.

Los subsidios para pensionistas tienen la finalidad primordial de permitirles seguir viviendo en sus viviendas o procurarse una de buen estándar, aunque no tengan más que los ingresos de la pensión. En algunos casos, el subsidio puede cubrir todo el coste de la vivienda, reduciéndose si los ingresos sobrepasan cierto nivel. Esos subsidios pueden concederse para todo tipo de viviendas. Aproximadamente la mitad de los pensionistas perciben subsidio de vivienda.

Los subsidios correspondientes a las familias con hijos están compuestos por una suma que depende de los ingresos y del número de hijos, y otra que, además, depende del importe de gasto de vivienda dentro de ciertos límites. Los subsidios son una combinación de apoyo general al consumo y de ayuda especial al abastecimiento de vivienda.

Alrededor del 30% de todas las familias con hijos perciben subsidios de vivienda, siendo ello más corriente entre las que tienen varios hijos. Estos subsidios son pagados aproximadamente al 25% de las familias con un hijo al 30% de las que tienen dos, y a más del 60% de las que cuentan con tres hijos o más.

Situación actual.

La escasez de viviendas fue durante largo período de tiempo uno de los mayores problemas de la política de la vivienda, por lo que entonces se trataba de construir el máximo posible de viviendas nuevas. Ese período se caracterizó también por el fuerte crecimiento económico y demográfico.

Sin embargo en los años 70, la situación cambió por completo. El desarrollo económico fue más bien débil y el crecimiento demográfico disminuyó, hasta haber cesado casi totalmente en la actualidad. La escasez de viviendas desapareció, en general, a comienzos de la década pasada, habiéndose dado después una situación de crecimiento flojo de la demanda. Durante algunos años hubo numerosos apartamentos libres, pero ahora las cosas han vuelto a cambiar.

Actualmente, la política de la vivienda se orienta en un grado cada vez mayor hacia la reconstrucción y el mantenimiento del parque de viviendas. Aun existen problemas importantes de calidad que hay que resolver. Uno de ellos es el de hacer que las viviendas queden más fácilmente accesibles para personas que tengan minusvalías motoras, por ejemplo instalando ascensores en las casas de varios pisos.

En 1983, el Gobierno presentó un programa para mejora de viviendas, que implica entre otras cosas, estimular y facilitar su mantenimiento con ayuda de préstamos estatales: introducir subvenciones para la instalación de ascensores, estimular las reconstrucciones por medio de cambios introducidos en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Dicho programa cuenta con la reconstrucción de apartamentos en casa multifamiliares y con que todos los apartamentos que aun carezcan de cuarto de baño o de otros equipos modernos, serán reconstruidos o sustituidos por otros.

Fuente: Información sobre Suecia. Viviendas y políticas de la vivienda. Material de la Embajada Sueca.

España:

El Tratado de Maastricht (1991) supuso la introducción de una estrategia de estabilización y de reducción de los desequilibrios de la economía, que redujo el ritmo de crecimiento de forma notable después de 1991, pero que facilitó el descenso de los tipos de interés, lo que ha incidido notablemente en la demanda de vivienda. Como consecuencia ésta demanda ha impulsado un ritmo de construcción residencial que no se producía en España desde el comienzo de los años setenta.

El problema de la vivienda en España es el de la dificultad de acceso, en especial para las familias con más bajos niveles de ingresos.

Los componentes de la política económica que inciden más directamente sobre los mercados de las viviendas en España son los siguientes:

1. Ayudas directas: Viviendas de Protección Oficial (VPO),
2. Régimen de alquileres,
3. Política de suelo,
4. Fiscalidad, y
5. Marco general de financiación.

Se considera en general que:

1. los gobiernos de signo político socialdemócrata prestan una atención mayor a las viviendas de alquiler y limitan el alcance de las ayudas fiscales.
2. Los gobiernos de signo conservador suelen estimular más intensamente el acceso a la vivienda en propiedad y también emplean con frecuencia a la construcción residencial como factor estimulante de la actividad productiva.

Conjunto de viviendas en Madrid. El diseño es del arq. Francisco Javier Sánchez de Oíza



3. Sin embargo, en la práctica las diferencias no resultan tan sustanciales, y es la realidad del ciclo económico la que acaba dominando el perfil definitivo de la política de vivienda.

El Tratado de Maastricht supuso un fuerte revulsivo general para las políticas económicas y sociales de los quince países integrantes de la UE. La política de vivienda no es de competencia comunitaria, pero la creciente integración de los países de la UE incide sobre las actuaciones públicas en dicha área, en la que permanece el papel decisivo de los gobiernos locales.

La evolución seguida por el ciclo general de la economía y por la vivienda indica que sigue siendo preciso desarrollar políticas de vivienda adecuadas. Dichas políticas deben establecer:

1. objetivos precisos,
2. deben tratar de frenar los procesos especulativos y,
3. deben establecer un equilibrio en el papel de los agentes públicos y privados en las distintas etapas de la producción de alojamiento.
4. La políticas de vivienda deben racionalizar no sólo la evolución de los costes derivados de las ayudas públicas, sino que también deben procurar un equilibrio razonable entre las dos formas básicas de tenencia, esto es, entre la vivienda en propiedad y la vivienda de alquiler.

Políticas de ayudas directas. Las viviendas de protección oficial

Las VPO están caracterizadas por una superficie máxima (90 metros cuadrados útiles) y unos precios máximos de venta (en torno a unos quince millones de pesetas en 1999).

Viviendas VPO (Viviendas de Protección Oficial) en la M-30.



El esquema de actuación consiste en el establecimiento de:

1. una garantía de financiación a largo plazo por medio de convenios establecidos entre el gobierno de la nación y las entidades financieras, convenios de carácter anual.
2. Los tipos de interés de los préstamos citados están por debajo de los del mercado.
3. Los préstamos se conceden por las entidades del sistema financiero (cajas de ahorros, bancos, cajas rurales e Instituto de Crédito Oficial) que hayan suscrito el oportuno convenio.

Las actuaciones protegidas se han concretado en:

1. las figuras de viviendas de nueva construcción,
2. viviendas de promoción pública (para las que se establece la posibilidad de cofinanciación),

3. financiación de la adquisición protegida de viviendas ya construidas (que sustituye a la figura de las viviendas de precio tasado),
4. rehabilitación y,
5. la urbanización y adquisición onerosa de suelo.

Política de alquileres

La tendencia de la vivienda en alquiler es decreciente en todo el mundo occidental.

El Real Decreto-Ley 2/1985 liberalizó plenamente los alquileres al mantener el libre establecimiento del precio del inquilinato y permitir la supresión de la prórroga forzosa.

La nueva ley de 1994 de arrendamientos urbanos tenía como finalidad:

1. fomentar los arrendamientos urbanos a través del equilibrio entre las obligaciones del arrendador y arrendatario y,
2. la de mantener una cierta tutela en los arrendamientos de vivienda.
3. La regulación de los arrendamientos destinados a otros usos distintos a la vivienda se basa en el libre acuerdo de las partes.

Política urbanística

La competencia urbanística corresponde a los gobiernos autónomos y locales. El Gobierno de la nación establece la normativa básica, que después es desarrollada y aplicada por las Administraciones territoriales.

En la producción de viviendas, una descomposición primaria de los costes distinguiría entre:

1. El suelo. En la determinación de los precios del suelo intervienen mecanismos peculiares que confieren a cada solar la característica de bien único.
2. La construcción (materiales y mano de obra). Los costes de construcción y de la promoción inmobiliaria están sujetos a una evidente disciplina de mercado, lo que garantiza cierta competencia entre los oferentes.
3. La actividad de la promoción inmobiliaria. La primera variable de una promoción es el suelo en donde se localiza, que refleja con su coste sensibles diferencias de precios de venta entre unas y otras promociones.

Se distinguen cuatro elementos que determinan la rigidez de la oferta de suelo:

1. La exclusividad de la localización de una parcela, que implica falta de homogeneidad en la oferta.
2. La posible carencia física de emplazamientos para nuevas edificaciones.
3. La agilidad existente en el proceso de generación de suelo urbano, que comprende un proceso administrativo y un proceso adicional de inversiones en infraestructuras.
4. La demora en el empleo del suelo para la edificación de viviendas.

El elemento realmente universal es el primero, aunque se han podido establecer mecanismos correctores, a través de la planificación y de las inversiones, es decir, evitando el problema tercero. El cuarto problema se puede solucionar legalmente.

Fiscalidad de la vivienda

Se introdujeron cambios a partir de la Ley 40/1998 del IRPF, y en el Real Decreto 214/1999, por el que se ha aprobado el reglamento de la Ley del IRPF. Dentro de las modificaciones introducidas en materia fiscal, a partir de las dos normas citadas, destacan las siguientes:

1. Desaparece el 2% del valor catastral imputable a la vivienda habitual, aunque se mantiene dicho 2% (1,1% si el valor catastral está revisado) para segundas o ulteriores viviendas propias no arrendadas.
2. Desaparece la deducción por el alquiler de vivienda, aunque se abre la posibilidad de compensación para alquileres con antigüedad anterior al 24-4-1998. Esta modificación contradice el objetivo, varias veces expresado por el actual Gobierno, de aumentar el parque existente de viviendas en alquiler.
3. Se mantiene la exención por reinversión en vivienda, aunque se considera que es incompatible con la deducción por compra de nueva vivienda, confirmando el tratamiento dado por sentencia del Tribunal Supremo de 30-5-1998.
4. En cuanto a la compra de vivienda habitual, desaparece la deducción en la base imponible de los intereses y se mantiene la deducción en la cuota del 15% por las cantidades satisfechas si la compra se hace sin financiación ajena. Se establece en 1.500.000 pesetas la base máxima de la deducción, Si la vivienda se compra con financiación ajena, la deducción se realiza igualmente en la cuota, con el mismo límite de 1,5 millones de pesetas, variando los porcentajes de deducción. En los dos primeros años de la adquisición la deducción será del 25% sobre las primeras 750.000 pesetas y del 15% sobre el exceso hasta el millón y medio de pesetas restante. Después de los dos primeros años, la deducción será del 20% y del 15% respectivamente.

Se ha introducido el requisito de que el crédito represente al menos el 50% del valor de compra de la vivienda y, si se trata de reinversión, el crédito debe representar, al menos, el 50% del exceso de inversión que corresponde, no pudiendo amortizarse en los tres primeros años una cantidad que exceda del 40% del importe total solicitado.

5. En lo relativo a la cuenta-vivienda, la deducción sólo se establece para la primera adquisición o rehabilitación, con el límite anual de 1,5 millones de pesetas y un plazo máximo de compra de cuatro años, aunque se mantiene el plazo de cinco años para las cuentas abiertas antes del 1-1-1999.

Los ciclos inmobiliarios en España

Las variables «fundamentales no bastan para explicar la intensidad de la demanda de vivienda en los períodos de expansión, lo que puede indicar que en dichas etapas es posible que la compra de viviendas con fines de inversión desempeñe un papel destacado. La presencia de expectativas «extrapolativas» da lugar a que se sobrevalore la fuerza de la demanda, comprándose viviendas y suelo con fines especulativos. En este sentido, el trabajo de Roca Cladera (1998) presenta un notable interés.

Según dicho autor, la demanda residencial responde en España a las siguientes tipologías

1. Compra de primera vivienda por parte de los jóvenes hogares.
2. Compra de vivienda por parte de familias que mejoran de vivienda (optimización general, aumento de tamaño, mejora de calidad).
3. Cambio en el lugar de trabajo.
4. Compra de vivienda como inversión, como un refugio contra la inflación.
5. Segunda residencia.
6. Cambio en el régimen de tenencia desde la vivienda en alquiler a la vivienda en propiedad (es el caso más frecuente).

La compra de primera vivienda tiene un componente tendencial muy potente, pareciendo ligada a causas demográficas, esto es, a la formación de nuevos hogares, como lo indican las atenuadas fluctuaciones de la serie anual de matrimonios, que es el principal componente de dicha demanda. Aunque el proceso de formación de hogares es sensible al ciclo económico, dicha «sensibilidad cíclica» resulta aún más elevada en los hogares que adquieren viviendas con el objetivo de mejorar de calidad. La compra de segunda residencia tiene también un componente cíclico acusado, destacando la importancia de las compras ligadas al cambio de lugar de trabajo, a la vista de la creciente movilidad existente dentro de las áreas metropolitanas.

Los cambios de coyuntura cíclica generan, pues, una mayor formación de hogares y estimulan a la mejora de vivienda, lo que provoca no sólo una mayor demanda de vivienda y unos precios de venta más elevados, sino que acentúan los procesos de suburbanización. Los precios de las viviendas afectan pues, a la redistribución espacial de los hogares. La presencia de viviendas de baja calidad y los altos precios de las nuevas viviendas en los centros urbanos tradicionales provocan que «nuevos y viejos» hogares se desplacen hacia el interior de las áreas metropolitanas, generando descensos en la población de las capitales de provincia y acrecentando a ritmo notable la población de las ciudades circundantes, con diferente intensidad según las características de cada capital y de su respectiva área metropolitana. Los procesos citados pueden identificarse con claridad en el caso de Madrid y Barcelona, donde se puede advertir adónde se desplazan los nuevos hogares y dónde se ubican los que adquieren una vivienda de mayor calidad.

De acuerdo con los esquemas descritos, los cambios de ciclo afectan notablemente a la demanda de vivienda. La mayor demanda que provoca el crecimiento más intenso del PIB y los menores tipos de interés se ve reforzada por una actuación proclive al crédito inmobiliario por parte de las entidades financieras. Las flexiones a la baja del ciclo económico y las reacciones defensivas de las entidades financieras acentúan el perfil bajista en la etapa de recesión. La globalización de la economía y la implantación moneda única en los países de la zona euro provocan aumentos en el número de inversores, lo que puede acentuar las desviaciones al alza respecto del precio de equilibrio en las etapas expansivas.

Información de internet.

España: Informe sobre el borrador del Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001

El Foro sobre la Vivienda Sostenible fue constituido en octubre de 1997, dentro del programa de trabajo del Comité Nacional de Hábitat II, al objeto de promover el debate sobre la sostenibilidad en materia de vivienda. Entre sus actividades, el Foro ha celebrado varias reuniones de estudio y debate sobre el borrador del Plan de Vivienda y Suelo 1998-2001, considerando oportuno pronunciarse acerca de sus aspectos más significativos.

En el presente informe se ha considerado el papel de la política estatal de vivienda en el contexto de la política general y el peso relativo de la vivienda protegida en el mercado inmobiliario. Así, el análisis del Plan estatal constituye solo una parte del estudio de la política de vivienda, mantenida desde hace al menos diez

anos y fuertemente determinada por la fiscalidad y la magnitud del gasto público directo.

Se ha tenido en cuenta, por otro lado, que las Comunidades Autónomas, de acuerdo con la Constitución, han asumido en sus respectivos Estatutos de Autonomía competencias exclusivas en materia de vivienda, y que la Administración General del Estado interviene en el sector en virtud de sus competencias exclusivas sobre las bases y coordinación de la actividad económica y sobre las bases de la ordenación del crédito, mediante la regulación propia y destinando recursos específicos con cargo a su Presupuesto. Se considera que esta intervención tiene una gran influencia sobre las políticas y sobre el mercado de vivienda. Por otra parte, la política de vivienda tiene, además de una dimensión económica, un carácter social, en atención al principio rector que establece el artículo 47 de la Constitución.

Un diagnóstico general de la situación actual de la vivienda en España identifica los siguientes problemas principales, desde el punto de vista de la sostenibilidad:

- gran dificultad de acceso a la vivienda por los grupos sociales más desfavorecidos.
- excesiva concentración de la actividad constructora en la producción de nueva vivienda.
- deterioro del patrimonio residencial edificado.
- práctica inexistencia de un mercado de alquiler.

Frente a estos problemas, del análisis de los resultados de los planes anteriores se constata que el número de actuaciones protegidas de viviendas en régimen de alquiler y en rehabilitación, en relación con el total de actuaciones, es muy bajo, en especial en vivienda pública, como se observa en los gráficos resumen adjuntos, y significativamente inferior al de los demás Estados miembros de la Unión Europea.

A su vez, el borrador del nuevo Plan mantiene una línea de continuidad con los planes anteriores, evidenciando un objetivo principal de contribuir al mantenimiento del nivel de actividad del subsector. No se observan cambios respecto a normativa, diseño y financiación en general, no se contemplan suficientemente los servicios y espacios comunitarios ni se incorpora a los usuarios al proceso de decisiones sobre construcción de su propia vivienda. No obstante, se reconoce que el borrador contempla una amplia gama de actuaciones protegibles, destacándose las siguientes:

- Las fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en arrendamiento u otras formas de explotación de interés social.
- Ciertas mejoras en las ayudas a la rehabilitación.
- La figura de la cofinanciación de viviendas de promoción pública.
- Las experiencias piloto en orden al fomento de la vivienda sostenible.

El Foro considera que el Plan debería recoger los cambios en la filosofía de las políticas de vivienda esperables tras la 2. Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II), celebrada en Estambul en 1996, en el sentido de acentuar el carácter social de estas políticas sobre el mero aspecto economicista.

En consecuencia, se propone que se mejoren los mecanismos de financiación y las ayudas para prestar especial atención a las necesidades sociales de las personas y grupos social y económicamente menos favorecidos, como: perceptores de pensiones no contributivas, parados de larga duración, perceptores de rentas mínimas de inserción, familias monoparentales, trabajadores temporales con rentas discontinuas, minorías étnicas, inmigrantes, o cualquier otra persona en situación o riesgo de exclusión socioeconómica.

Se plantea la necesidad de que se otorgue prioridad a las políticas de fomento de la protección a la vivienda en alquiler y a la rehabilitación de viviendas sobre las de nueva construcción, teniendo en cuenta que la vivienda sostenible es, antes que cualquier otra, la ya existente, pues no consume recursos escasos y suele contar con un buen comportamiento bioclimático.

Se propone asimismo que se fomente la implantación y el mantenimiento de oficinas para la promoción pública y la gestión de patrimonios públicos de viviendas en régimen de alquiler, por entes públicos o entidades de carácter privado sin ánimo de lucro.

Se considera necesario que la producción de viviendas bioclimáticas con sistemas pasivos, que no suponen necesariamente un incremento del coste de construcción y si un importante ahorro de energía, deje de tener un carácter excepcional o promoverse solo como experiencia piloto, y se estimule directamente, con especial atención a la rehabilitación energética de edificios y el aprovechamiento de tipos arquitectónicos, materiales y sistemas existentes.

En coherencia con lo anterior, se propone que el Plan vuelva a incluir la figura de la Certificación Energética de la edificación, al menos como recomendación, dado que puede constituir un instrumento eficaz para la generalización del ahorro de energía y la protección medioambiental en la vivienda.

En conclusión, el Foro de Vivienda Sostenible entiende que el Plan de Vivienda 1998-2001 debe promover la sostenibilidad incorporando las medidas necesarias para:

- mejorar la financiación y las ayudas de acuerdo con las necesidades sociales de los sectores más desfavorecidos de la demanda.

- dar prioridad a las políticas de alquiler y de rehabilitación sobre las de nueva construcción.
- recomendar el establecimiento de la Certificación Energética de los edificios.

Finalmente, el Foro hace un llamamiento a las Comunidades y Ciudades Autónomas para que, en el ejercicio de sus competencias, adopten, a su vez, medidas de promoción de la vivienda sostenible en la línea de las propuestas enunciadas, tanto en la determinación de sus objetivos en el marco de este Plan como en el diseño de sus propios Planes de Vivienda.



Conclusión

«¿La arquitectura es hacer edificios bonitos?. ¿La arquitectura es hacer un monumento a uno mismo?». La arquitectura es dar un servicio a la mayoría, y mayoría son los más pobres. Es un tipo de arquitectura donde empezamos a pensar a partir de los que no tienen nada. Si se comienza por aquí, será posible lograr ciudades menos violentas, más humanas, donde la gente pueda participar y tener un espacio, jardines, plazas».

Arq. Eduardo Jorge Anzorena.

Cuando hablamos de la problemática de la vivienda social o de déficit habitacional, no nos estamos refiriendo a un tema aislado, no se trata de más casas con su infraestructura, ya que lo mismo conlleva además a otro tipo de carencias como son educación, salud, trabajo, seguridad y como resultado final a la marginación y exclusión.

La falta de una política habitacional en nuestro país nos ha dejado como consecuencia lo que es hoy en día, zonas degradadas, conjuntos urbanos menores de treinta años que no sirven (por ejemplo Fuerte Apache), factores que acrecientan la marginalidad, la discriminación y la violencia.

Muchas veces se buscó un culpable para la falta de una política en serio y recayó en el factor de los cambios sucesivos de gobierno y los golpes de Estado, lo cual a mi entender no es completamente verídico ya que a casi veinte años de gobiernos democráticos ininterrumpidos y con un mismo gobierno en un lapso de diez años, la situación no ha cambiado para bien sino que por el contrario, se agudiza.

Actualmente la situación del país es por demás desalentadora, a la corrupción imperante se suma la ineficacia e ineficiencia de los gobiernos, la crisis económica, social y política en que vivimos.

Pero es el momento de replantear varios factores y entre ellos se encuentra el déficit habitacional; si tomamos conciencia del mismo podremos acercarnos a posibles soluciones o mejoras del mismo.

Es un momento en el cual hay que comprender que ... «una comunidad, no se transforma con instituciones o gobiernos sino con la fuerza misma de la gente cuando descubre que puede hacer las cosas con sus propias manos».

Arq. Eduardo Jorge Anzorena.

De acuerdo al tema investigado, a continuación expongo unas conclusiones.

Para la elección de una correcta política de vivienda son necesarios el estudio e investigación de diferentes temas como lo son los planes y proyectos de vivienda construidos en nuestro país y en el exterior, para poder utilizarlos como referentes, (ya vistos en capítulos anteriores), estudios de terrenos y las alternativas de proyecto que estos ofrecen, conocimiento de la población que habitará las futuras viviendas, la vivienda en sí misma como elemento terminado y sus materiales, tecnología y calidad, entre otros muchos aspectos más.

Elección del terreno.

El tema de la elección del terreno, ha suscitado a través de los años grandes polémicas. Es uno de los elementos fundamentales, el cual determinará el éxito o el fracaso del plan.

Es una característica importante tener en cuenta que varios de éstos fracasaron debido a que las tierras eran donadas por el Estado, las cuales eran en su mayoría terrenos inundables o faltos de infraestructura como son los medios de transporte, sistemas sanitarios, etc. Cuando se suponía que realizaban economía al utilizar nuevas tecnologías, se terminaba gastando cifras demasiado importantes en darle una resolución correcta en cuanto a infraestructura a las mismas.

«En muchos sectores de viviendas precarias más urgente que la unidad es la provisión de infraestructura, centros de servicios, equipamientos comunitarios, accesibilidad, etc.»

Bases para la planificación del sector vivienda. FASA (Federación Argentina de Sociedades de Arquitectos).

«Pero, también es cierto que no hay política habitacional posible sin terrenos adecuados donde asentarse y sin infraestructura que la sirva».

Arq. Odilia E. Suárez. Seminario Problemática Habitacional. Nuevas líneas de acción. U.B.A. 1990.

"Estas tierras adquiridas por su bajo costo inicial han dado lugar a altos costos sociales por marginación, sin hablar de los altísimos costos de infraestructura necesarios para hacer de este habitar un lugar habitable. Una adecuada localización reduciría el impacto negativo trasladando los beneficios a una mayor producción".

Arq. Olga Wainstein-Krasuk. Seminario Problemática Habitacional. Nuevas líneas de acción. U.B.A. 1990.

Considerar la vivienda como "un proceso complejo que involucra aspectos de salud pública, planeamiento, arquitectura, ingeniería, economía y financiamiento, tradiciones culturales y sociales, gobiernos y ciencias de la conducta, tan interrelacionados los unos con los otros que resulta tan difícil aislar uno de los elementos de los otros para su estudio, análisis y discusión. La vivienda es parte íntima de la circunstancia total; en consecuencia, tanto ella como los servicios conexos y la tierra necesaria para su desarrollo no deberán jamás constituir una mercancía costosa, escasa, generadora de renta, susceptible de toda suerte de maniobras especulativas como, en general, resulta serlo en América Latina por la falta de una confluente y revolucionaria conciencia de su función social".

Luis Morea, Juan Antonio Sola, Enrique Monaldi, Juan Cortizas, Hector Echechuri, Luis Giudice. "Modelo de política habitacional en el marco del modelo social de desarrollo". Capítulo V de Una propuesta Social Cristiana, El Cid Editor, Bs.As. 1982.

Otro de los inconvenientes era que se otorgaba terrenos periféricos, en los cuales se construían los conjuntos habitacionales con sus negocios, escuelas, etc. y lo único que se lograba era acrecentar aun más la discriminación y marginación.

"Cuando las obras se insertan en las propias ciudades, o los conjuntos habitacionales se agregan como crecimiento natural de las mismas, los edificios adquieren la fisonomía urbana típica y motivan la aceptación de los habitantes".

Uno de los primeros planes en abarcar el tema del terreno fue el Programa Arraigo, si bien este no elegía el terreno era ...

"ni más ni menos que un programa de privatización social o de propiedad participada, donde transferimos o "privatizamos" activos declarados innecesarios por el Estado Nacional y lo acompañamos con un proceso de reordenamiento territorial".
Programa Arraigo. Ciudad para todos. Arq. Miguel Angel Lico.

A partir del cual una vez cedidos los terrenos, que ya tenían una ocupación de varios años, se procedía al estudio de las distintas posibilidades de construcción o mejoras en las viviendas.

Conocimiento del futuro usuario.

Otro de los principales temas a considerar es el conocimiento de la gente que hará uso de las viviendas, sus necesidades, sus intereses, preocupaciones y todos los aspectos que se crean importantes.

También dentro de la población no podemos considerar a todos los futuros usuarios de igual modo, tenemos que reconocer que dada la situación actual del país, cada vez hay más personas con necesidades insatisfechas entre ellas la de una vivienda, ya no es sólo un bien inalcanzable para la clase baja sino que también para la clase media-baja. En resumidas palabras cada vez más gente necesita obtener su vivienda a bajo costo y bajo algún sistema de financiación, ya sea del estado o de entidades privadas.

Tal es el caso de la mayoría de las personas que habitan las villas de emergencia, existiendo una

"diferencia de la población promedio por no constituir la mayoría de las veces, lo que se denomina, familia-tipo (nuclear) por su nivel educativo inferior; por la abundancia de situaciones de desocupación y subocupación y, en general, de ocupaciones informales con ingresos no demostrables y por la existencia de un peso menor de población envejecida y mayor población joven y en edad activa".

Primer Congreso del Hábitat y la Vivienda. Universidad de Belgrano.

Arq. Artemio Abba, Lic. Ec. Gustavo Dardik, Lic. Soc. Ana María Facciolo y Eduardo Faierman. 1984.

"Pero en general, puede afirmarse que los pobladores de villas y asentamientos y aún sectores populares pobres tienen como rasgo común una fuerte experiencia de desarraigos anteriores, de inseguridad actual respecto a su estabilidad residencial y a sus posibilidades de ocupación e ingreso: migración, desocupación, autoempleo precario, inestabilidad, de reubicación de los pobladores de zonas ambientalmente irreversibles, generan hoy un nuevo problema....."

Programa Arraigo. Ciudad para todos. Aníbal Fernández.

Además es real que hoy en día es necesario la participación de los ciudadanos, no sólo para conocer sus características sino también para que se manifiesten y sepan defender sus derechos

"El sector popular, que aporta la fuerza de trabajo para la construcción de la totalidad del hábitat moderno, incluidas aquellas partes del mismo que las instituciones de la sociedad le destinan como vivienda, es también el único productor de la parte restante (la mayor) de su propio hábitat residencial. El primer caso corresponde al modelo de gestión del hábitat asumido como propio y auténtico por la estructura social predominante, y en él le caben, al sector popular, sólo dos papeles: el de mano de obra y el de eventual usuario; no tiene acceso a las decisiones ni es, consecuentemente, responsable por ellas. Dentro de la organización moderna de la producción, el operario no cuenta con márgenes para

dejar su impronta cultural, ni para reclamar espacios de decisión sobre la esencia del hábitat así producido. El segundo caso corresponde a un proceso orgánico, el de los asentamientos irregulares y espontáneos, admitido como hecho lamentable pero no aceptado como modelo de gestión válido por la sociedad predominante. En él le caben, a los grupos populares, una mayor variedad de papeles, que les aseguran, si bien dentro de los estrechos límites de la miseria, el control de la parte esencial del proceso de producción, de la definición del producto y de la vida del hábitat así producido, aunque no una integración a la trama de interrelaciones, beneficios y obligaciones de la ciudad moderna. En ambos casos se destacan dos rasgos de situación: la insuficiencia y la exclusión, en relación a la ciudad como sistema. Dos rasgos que el análisis conceptual llega a fundir en el concepto de pobreza".

El sector popular en la construcción democrática del hábitat. Arq. Víctor Pelli.

... "no es posible hablar de una sociedad evolucionada que esté compuesta por un sector insertado estructuralmente en el sistema, y por lo tanto con oportunidades de alcanzar los beneficios que éste ofrece, y por otro sector excluido, o degradadamente incluido, y menos aún en una sociedad en la que el pensamiento más generalizado, aún entre los desfavorecidos, es que así es como deben ser las cosas o que no pueden ser de otra manera".

Programa Arraigo. Ciudad para todos. Arq. Miguel Angel Lico.

Vivienda individual versus Conjunto Habitacional.

Hemos llegado al punto en el cual se origina la pregunta sobre que tipología de viviendas a adoptar, ya sea vivienda individual en un barrio o propiedad horizontal en un conjunto habitacional.

Luego de la investigación, puedo llegar a la conclusión de que es preferible la vivienda individual por varios factores.

El principal se debe a la convivencia, al tener en los conjuntos habitacionales mayor cantidad de personas y en su mayoría provenientes de barrios de emergencia, pueden producirse nuevos focos de violencia y marginalidad; con lo cual en lugar de ayudar a las personas en su desarrollo se contribuye con la delincuencia. Además de los disturbios producidos por los ruidos molestos, basura, etc.

Otro factor es que a la vivienda individual se le hace más fácil reconocerla como propia en contrapunto con los espacios comunes de los departamentos; notamos el sentido de pertenencia ya que el mantenimiento de las unidades es mucho mayor que en los conjuntos.

"La mala conservación aumenta cuando esta asociada a la escasez de recursos del hogar usuario, situación que por ser mayoritaria debe ser contemplada. Por ejemplo, en vivienda en altura se observan dificultades en la conservación de ascensores, deterioro en la iluminación de escaleras y pasarelas, así como la provisión de agua potable, debido a las frecuentes descomposturas del equipo de bombeo".

Algunos resultados de los estudios de evaluación de conjuntos habitacionales. Ministerio de Acción Social, Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, Dirección Nacional de Investigación y Desarrollo Socioeconómico, Habitacional y Urbano. 1982.

Si a esto le sumamos que es mucho más flexible como proyecto ya que el usuario podría producir reformas o ampliaciones, es claro que tipología se adapta mejor a las exigencias.

En muchos de los barrios analizados observé que pasados algunos años, los usuarios comienzan a modificar y a cambiar las viviendas según sus necesidades, hasta llegar al extremo de que algunas son irreconocibles con respecto al diseño original. Esto sucede en gran parte en los proyectos con cierta flexibilidad, siempre y cuando el terreno sea lo suficientemente grande para absorber esas modificaciones. Por ejemplo el Barrio Seguro no permite grandes cambios debido a la superficie de sus terrenos, en cambio en el Barrio Cafferata esto es posible.

Otro problema que surge en los grandes conjuntos habitacionales es el cuidado de los espacios verdes y las zonas públicas, esto se debe también a la falta de sentido de pertenencia de estos espacios como propios.

... "no es poca la cantidad de espacios verdes en conjuntos de vivienda con los que al fin no sabe que hacerse, donde la indefinición inicial da lugar al deterioro posterior del abandono. Esto es vigorosamente demostrado por innumerables conjuntos de monobloques proliferados especialmente en la década del '60".

Arq. Juan Molina y Vedia. Espacio de debate: Realidad y utopía en la Arquitectura Moderna Argentina. Revista SCA 137, Noviembre 1986.

Muchas veces al no estar definido el uso de los mismos, al no tener equipamiento, al no existir normas en cuanto a su mantenimiento y uso, trae como consecuencia áreas de escaso mantenimiento o en algunos casos se transforman en espacios ocupados por los usuarios de planta baja, con todos los conflictos que esto trae aparejado.

"Cada grupo social utiliza el territorio de acuerdo con sus valores y en cada época ha dominado un sistema cultural. Así, por ejemplo, mientras de 1945 a 1955 el concepto de espacio urbano tuvo un sentido colectivo, utilización masiva de los lugares públicos y creación de equipamientos para el mayor número posible, los 30 años posteriores vieron un proceso inverso y el énfasis recayó sobre la posesión individual del territorio".

Arq. Jaime Sorin. Espacio de debate: El Conjunto Los Andes: Mito versus realidad de la manzana porteña. Revista SCA.

...” el monobloque, como respuesta racionalista a la vida colectiva o el chalet, como el sueño individualista de la casa de campo. Ambos pertenecen al prototipo de “ciudad-jardín”, que en toda acción social de vivienda pareció ser un axioma”. Horacio Baliero, Eduardo Bekinschtein, Juan Manuel Borthagaray, Arnoldo Gaité, Lorenzo Gigli, Eduardo Leston, Marta Rabich Arqs. y Mario Sadurianski, Lic. Del conventillo al conjunto habitacional.

Es real que cuando se realizan consultas a las personas interesadas en obtener su vivienda, prefieren las viviendas individuales a los conjuntos habitacionales. Esto se debe en su gran mayoría al estilo de vida de las mismas, dentro de los cuales entendemos sus costumbres y hábitos, además de ser conscientes en la posibilidad de en un futuro ampliarlas, modificarlas.

“A título de ejemplo, el estudio del Gran Buenos Aires señala las diferencias en el estado de conservación de las viviendas: es mejor cuando el equipamiento de la familia usuaria es el previsto por el instituto que cuando el mobiliario familiar no se corresponde con las dimensiones de la vivienda”.

Algunos resultados de los estudios de evaluación de conjuntos habitacionales. Ministerio de Acción Social, Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, Dirección Nacional de Investigación y Desarrollo Socioeconómico, Habitacional y Urbano. 1982.

...”sus habitantes se sienten diferentes del resto de los habitantes de la ciudad y suponen que estos últimos los ven distintos. Pero vale destacar que la condición de distintos esta cargada afectivamente en forma negativa, desvalorizante”. ...”presentan un grado de equipamiento tal, que les permite alcanzar un importante nivel de autosuficiencia, y por lo tanto, ello no tiende a facilitar su interacción en el entorno”.

“La no-interacción tiene también un aspecto morfológico a considerar, generado por las propuestas de trazado de los conjuntos que ofrecen soluciones diferentes a las planteadas por el entorno, con entradas y salidas explícitas entre un área y la otra”.

“Contribuye además a esta situación la organización de los referentes para orientar el acceso a las viviendas. Es del caso de: “sector”, “block”, “número de escalera”, “numero de departamento”, etc.

Algunas reflexiones acerca de la evaluación de conjuntos habitacionales. Arq. Rosa Kratz, Lic. Nestor Cohen.

También es clara otra ambigüedad, por un lado se construyen conjuntos habitacionales con sus escuelas, negocios, centros asistenciales, etc., lo cual conlleva a no tener que salir del conjunto para satisfacer las necesidades básicas de sus moradores, pero en un segundo plano se busca reinsertarlos, integrarlos a la comunidad.

“El aislamiento puede entenderse también desde la perspectiva económica en tanto que la familia propietaria le resulta conflictivo ingresar su unidad en el mercado inmobiliario. Ello se produce porque el valor de su vivienda alcanza entre el 50 y el 60% de otra unidad equivalente en localización, superficie y calidad constructiva ubicada fuera del conjunto. Esta situación se supone consecuencia de un tipo de clasificación que conlleva estas realizaciones, cual es tratarse de viviendas de interés social o más directamente en otros términos: “viviendas para pobres””.

“La diferencia de valores produce que el usuario, aunque tuviera libre disponibilidad sobre la vivienda, quede en una situación “congelada”, dado el monto significativo de la erogación que debe realizar para poder mudarse y por lo tanto quedan prácticamente sin respuesta sus nuevos requerimientos, productos del natural desarrollo de la vida familiar”.

Algunas reflexiones acerca de la evaluación de conjuntos habitacionales. Arq. Rosa Kratz, Lic. Nestor Cohen.

De lo anteriormente expuesto es necesario analizar si es tan ventajoso, desde todo punto de vista, realizar conjuntos habitacionales como para dejar pasar por alto la marginación y exclusión, dos factores que parecen ser rasgos comunes en este tipo de resoluciones.

...”basta remitirse a los problemas mas conocidos: elevados costos de construcción y mantenimiento que demandan, para cumplir con el objetivo de hacerlos accesibles a los sectores de menores ingresos, la disponibilidad de subsidios no siempre disponibles, o bien que elevan los precios finales a cotas inalcanzables por los destinatarios originales; dificultades en el recupero de la inversión; problemas sociales de anomia, vandalismo, y ausencia de sentido de pertenencia. Vivienda y diseño: algunas reflexiones. Arq. Raúl Di Lullo.

“El “chalet californiano” cala más hondo en las apetencias de los que pugnan por incorporarse a la extensa clase media argentina a través de su símbolo decisivo de prestigio: la “casa propia””.

“Hay algo misterioso en el techo a dos aguas que lo convierte en símbolo de refugio”.

“El hecho es que la imagen de una cabaña a dos aguas, o la de los faldones de tejas, esta en la conciencia colectiva, tan asociada a la idea de casa-hogar que provoca automáticamente el consenso social y aquí, entre nosotros, el chalet californiano, modelo tan exógeno como los ejemplos trasplantados de las socialdemocracias europeas, prenden con sorprendente fuerza, hasta el punto de pasar por encima totalmente sobre nuestros modelos urbanos”.

...”el monobloque, como la respuesta racionalista a la vida colectiva, o el chalet, como el sueño individualista de la casa de campo”.

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

“Hasta tal punto que el éxito de las condiciones de vida de un conjunto parece depender mucho más de la armonía con la que se ha preparado su ocupación que de las excelencias de su diseño arquitectónico o de su calidad constructiva. Sin embargo se puede preguntar si tal “educación” no es en rigor una adecuación del hombre concreto a una vivienda

genérica en lugar de que ocurra lo contrario y en tal caso, esto cala más hondo que la igualación a través de la vestimenta, o por el consumo de productos efímeros, incitados por los medios masivos de comunicación".

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

"En algunos casos se forman las que casi podrían llamarse ciudades paralelas y en general barrios diferenciados o periféricos. Pero a pesar de esto, sus habitantes forman parte de un país sumamente urbanizado y en esta cultura las municipalidades son los responsables tradicionales de los espacios públicos y no hay duda entre lo que es una plaza, una calle o una vereda. La "línea municipal" pierde su escuetez de noción jurídica al materializarse en el muro o la verja que cada uno hace. Sin embargo son muchos los nuevos conjuntos donde la ambigüedad, o el esquematismo conceptual de los diseños, con respecto a estos temas produce rechazos, abandonos o variantes de los usos pensados".

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

"La decisión política de Intendentes y hasta Gobernadores de situar "extramuros" a los conjuntos FONAVI como si fuesen núcleos de repulsión cuya inclusión en el tejido urbano fuese indeseable".

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

"Las ciudades tienen un tejido espontáneo, con mezcla de tipologías tanto edilicias como sociales, sin perjuicio de que las áreas se especialicen en función de los ingresos económicos de los sectores".

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

Estos factores sumados a la falta de una política de vivienda adecuada, la ineficacia e ineficiencia de los organismos del Estado relacionados con éste tema, están proyectando ciudades atomizadas en zonas degradadas, casi totalmente autosuficientes, pero a su vez exentas, desintegradas, excluidas, marginales de la ciudad.

"Pero el "conjunto habitacional" tiene dos características segregatorias, una, su diferencia tipológica con respecto al resto de la ciudad, y la otra su homogeneidad interna en extensiones relativamente grandes".

"La opción sería el completamiento urbano con localizaciones no concentradas, es decir, mechadas en el tejido urbano. Como no hemos hecho experiencias paralelas no se sabe si las economías son reales, si su cuantía justifica el costo social de la segregación, si por esta vía es más fácil conseguir varios predios más pequeños de ubicación menos marginal, en última instancia si el "conjunto habitacional" no es producto de la pereza mental o supérstite del pensamiento de estanciero de tener todas las vacas en el mismo potrero".

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

"El FONAVI financia obras de infraestructura y equipamiento comunitario. Este saludable criterio se inicia con los planes VEA con el propósito de evitar descoordinación y desfasaje que se producían entre la realización de las obras de vivienda y los servicios no provistos por el tejido urbano contiguo.

Esto se basa en el supuesto de que el tejido urbano contiguo está bien servido y que para no introducir un desequilibrio se acompaña la construcción de la obra nueva con sus propios servicios.

Pero a menudo no es así y existen enormes áreas urbanas muy deficitariamente servidas.

Surge de inmediato la pregunta sobre la conveniencia de dar prioridad a la provisión de servicios comunitarios y de infraestructura sobre la construcción de viviendas, para alcanzar así al mayor número de ciudadanos en el corto plazo y luego ir reemplazando el parque de vivienda.

Para esto esconde el hecho de que la Nación no está invirtiendo lo suficiente en Obras Sanitarias, Educación y Salud hecho que saldría el FONDO a subsanar a costa de sus recursos".

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

"Hay que tener en cuenta que los conjuntos se suman a situaciones urbanas preexistentes con una carga de identidad cultural propia. (...)

En conjuntos medianos es necesario propiciar la activa vinculación en la zona de influencia dentro de la trama urbana, tanto por su morfología como a través de su infraestructura y equipamiento. En conjuntos grandes es importante la integración siguiendo la historia urbana del lugar, ajustando a ello su trazado, asegurando su asimilación natural y evitando la formación de islas dentro de la ciudad y su periferia. En cuanto a la vivienda que se construye en lotes dispersos, como completamiento de la trama, deberá responder a los hábitos, usos u costumbres de la zona y de la ciudad, con unidad en lo general y variedad en lo particular, garantizando un ordenado crecimiento.

La re-construcción necesaria. Briccheto, Huarte, Meregá, Morello, Petrina, Sorondo, Ursini, Viarengi Arqs.

"También se sabe que para encuadrar las viviendas en los planes se exige el cumplimiento de ciertas normas que, por sus orientaciones, favorecen o no distintos grados de agrupamiento tanto como la existencia de infraestructura más o menos completa. En este sentido se perciben claramente variantes diferenciadas, desde las obras de las "Casas Baratas" a las del FONAVI. Las primeras, aun inaugurando la diferenciación formal de la vivienda subsidiada, o sea también su segregación, se insertan en el tejido urbano. Las últimas, en cambio, se diferencian rueltamente. Desde luego se puede argumentar que la escala de la obra produce este resultado. Sin embargo, el distingo también se origina en planteos ideológicos. Estas variantes van reflejando la concepción que tiene una sociedad sobre la vivienda que es, en última instancia, el grado de apreciación de las necesidades de las células formativas de esa sociedad. Por eso, de la vivienda como acción casi de beneficencia al "derecho a la vivienda" se recorre un camino en la toma de la conciencia sobre el tema a pesar de que el "derecho", como ya dijéramos, no se traduzca plenamente en hechos".

Desarrollo urbano y vivienda. Baliero, Bekinschtein, Gaité, Gigli, Leston, Rabich, Borthagaray Arqs. y Lic. Sarundiansky.

La vivienda

...”definimos la “vivienda digna” no sólo como techo o cobijo sino como instrumento de socialización”.
Arq. Olga Wainstein-Krasuk. Seminario Problemática Habitacional. Nuevas líneas de acción. U.B.A. 1990

En cuanto a la vivienda en si misma como diseño encontramos varios temas a tener en cuenta, como es el sistema constructivo, la zona en la cual se ubica la misma, el tamaño de los ambientes, los detalles de terminación, etc.

“Se tiene información según la cual muchos adjudicatarios realizan actividades remuneradas dentro de la vivienda no contando con un lugar apropiado para ello”.

...”una mayor incidencia de quejas por “tamaño reducido de las viviendas” en las zonas del país con mayores rigores climáticos que en el resto”.

Algunos resultados de los estudios de evaluación de conjuntos habitacionales. Ministerio de Acción Social, Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental, Dirección Nacional de Investigación y Desarrollo Socioeconómico, Habitacional y Urbano. 1982.

También se debe entender que en economía de recursos no hablamos de viviendas mínimas, sin terminar, sino de viviendas que al realizarse en conjunto, con plazos estipulados, con tecnologías acordes se pueden concretar a menor costo.

...”la vivienda económica no es sinónimo de vivienda barata. Explícita nada mas ni nada menos que una vivienda producida a bajo costo y ese bien, cuyo costo será ventajoso, requiere la participación de los sectores que lo producen”.

...”habrá que separar claramente lo que significa bajar niveles de calidad -que afectan en forma permanente los resultados- de lo que es bajar niveles de terminación, que pueden completarse con el tiempo”.

Apuntes para una política de vivienda. Ing. Moisés Resnick Brenner.

Es necesario comprender qué es el hábitat:

...” el hábitat no es una idea teórica ni un lujo sino una necesidad social que atiende a la salud física, psíquica y comunitaria de la población, y su análisis debe ser dinámico y verse proyectado”.

Apuntes para una política de vivienda. Ing. Moisés Resnick Brenner.

...”esa población debe HABITAR en su concepción integral: no solo tener un techo, sino también las posibilidades de desarrollar en vida las actividades o funciones inherentes al ser humano: funciones relativas a educación y estudio, salud y recreación, con todos los servicios e infraestructura necesarios para ello (transporte, energía, obras de salubridad, etc.)”.

“Las variables de tipologías, tejidos de agrupación, calidades, tecnologías, tamaños, adecuación al clima concurren al éxito o al fracaso de la relación de la vivienda con el ocupante”.

Análisis de la situación en el área FONAVI de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Arq. Borthagaray.

El objetivo final no es solo paliar el déficit habitacional, sino también el de mejorar la calidad de vida de la población en general, es decir no solo de los futuros moradores ya que al mejorar un barrio existente o al construir uno nuevo los beneficios son compartidos.

También es claro que para salvar el déficit habitacional son necesarios varios años de un trabajo sostenido, pero en el resto del mundo se da solución a este problema mediante la rehabilitación de viviendas. En nuestro país existen viviendas sociales en mal estado que podrían ser recuperadas, y además existe una gran cantidad de viviendas en alquiler desocupadas.

“El parque de viviendas precarias y obsoletas representa un recurso habitacional no despreciable a nivel metropolitano, y una política que busque la optimización de los recursos debe encarar, también, las distintas alternativas de adecuación edilicia”. (...). ...”incluyendo en el concepto mencionado tanto el acondicionamiento edilicio como la rehabilitación y complementario del equipamiento e infraestructura urbanos”.

La re-construcción necesaria. Briccheto, Huarte, Merega, Morello, Petrina, Sorondo, Ursini, Viarengi Arqs.

“En concreto estos planes se orientan a incidir mediante mejoras y refacciones sobre el parque de vivienda existente y producir obras nuevas para los sectores más carenciados”.

Bases para la planificación del sector vivienda. FASA (Federación Argentina de Sociedades de Arquitectos).

“En nuestras principales ciudades existen vastos sectores y barrios antiguos con viviendas que, a pesar de su obsolescencia, pueden ser recuperadas, ampliadas y reformadas”. (...). ...”muchos de los aspectos de las condiciones deficitarias de habitabilidad de viviendas precarias u obsoletas pueden subsanarse con un costo relativamente bajo, sin necesidad de recurrir a la demolición y consecuente edificación nueva”.

La re-construcción necesaria. Briccheto, Huarte, Merega, Morello, Petrina, Sorondo, Ursini, Viarengi Arqs.

Actualmente existen cooperativas de construcción, la auto-construcción, la vivienda semilla, etc. que constituyen los medios por los cuales la población accede a su vivienda, mediante la ayuda y asesoramiento de ONG y del Estado mismo.

...”el Estado propone nuevas alternativas a la tradicional producción de viviendas llave en mano. Son las denominadas soluciones habitacionales, entre las que se cuentan la vivienda semilla, la autoconstrucción asistida, la rehabilitación de conventillos e inquilinatos, junto a planes de regularización dominal en asentamientos precarios”.
90 años de Vivienda Social en la Ciudad de Buenos Aires.

“La mayor parte de la población luego de una temporaria estadía en el centro de este inmenso mercado de trabajo y servicios, se instaló en la periferia mediante la compra de un terreno y construcción de vivienda según diferentes sistemas (autoconstrucción, mano de obra contratada, empresa constructora, etc.)”. (En referencia a la Capital Federal).
Primer Congreso del Hábitat y la Vivienda. Universidad de Belgrano.
Arq. Artemio Abba, Lic. Ec. Gustavo Dardik, Lic. Soc. Ana María Facciolo y Eduardo Faierman. 1984.

“El segmento más carenciado de la población capitalina se ha refugiado, debido a los desajustes señalados en las villas de emergencia y en los inquilinatos, hoteles, pensiones”.
Primer Congreso del Hábitat y la Vivienda. Universidad de Belgrano.
Arq. Artemio Abba, Lic. Ec. Gustavo Dardik, Lic. Soc. Ana María Facciolo y Eduardo Faierman. 1984.

“En la Capital Federal coexisten paradójicamente unas 200.000 viviendas desocupadas y una demanda habitacional insatisfecha.
El déficit se explica por el defasaje producido entre el nivel de ingresos y los costos de la construcción, lo que se tradujo también en el nivel de precios de los alquileres urbanos. Tal defasaje produjo en un comienzo una parálisis en la construcción de viviendas para sectores de ingresos medios y medios-bajos y posteriormente la parálisis casi total del sector”.

“La situación se agrava por las dificultades de ahorro y obtención de créditos hipotecarios tendientes a la adquisición de una vivienda propia”.

“La población habitacionalmente carenciada no se distribuye parejamente por el mapa de Capital. Su peso es mayor en ciertas áreas de antiguo poblamiento, como, La Boca, Barracas y Congreso y en otras de más reciente ocupación como Soldati, Flores Sur y Mataderos. Esto, unido al asentamiento también diferencial de los sectores altos y medio-altos muestra un proceso de segregación social creciente dentro de la Capital”.

En síntesis, la problemática de la vivienda compete varios temas como trabajo, salud, educación, etc. con lo cual debemos comprender que es un problema que debe ser tratado desde los organismos que dependen del estado, las organizaciones no gubernamentales, las empresas privadas (tanto empresas como bancos) y la gente.

La propuesta es de una acción mixta, es decir estatal y privada.

...” la llamada hoy crisis de la Arquitectura Moderna que está dejando de lado algo que es fundamental: el conflicto entre los mecanismos de interrelación entre el poder político y las nuevas propuestas arquitectónicas”.
Arq. Juan Molina y Vedia. Espacio de debate: Realidad y utopía en la Arquitectura Moderna Argentina. Revista SCA 137, Noviembre 1986.

“A esa discontinuidad o, sencillamente, carencia de política habitacional, se corresponden programas, acciones aisladas y parciales, frecuentemente contradictorias entre sí”.
La vivienda: documentos y otras cuestiones. CAVERA (Cámara de la Vivienda Económica de la República Argentina).

Conclusión final

Debe lograrse una real comunicación entre las partes y en esta tarea son de gran ayuda las ONG, las cuales cuentan con gran experiencia en el trato a diario con los sectores de más pobreza y más marginales en la Argentina.

“Debería reemplazarse el sistema de prueba y error, que tanto ha costado al país, por una concepción más orgánica donde la política de vivienda sea parte de una Política de Desarrollo Urbano formulada más allá de la emergencia, abarcando el mediano y largo plazo siendo el resultado de una elaboración conjunta del Estado, el sector productivo, los profesionales y la comunidad, con claro conocimiento de la realidad sobre la que se quiere actuar”.
Arq. Olga Wainstein-Krasuk. Seminario Problemática Habitacional. Nuevas líneas de acción. U.B.A. 1990.

“Señoras y Señores, los sectores carenciados no tienen problema de vivienda, tienen un problema diferente que no vemos o no queremos ver: tienen el problema de trabajo, de un trabajo acorde con lo que saben o están capacitados para aprender y con un salario digno. El día que comiencen a tenerlo, sabrán solos como solucionar su problema habitacional”.
Ing. Gregorio Falgón. Seminario Problemática Habitacional. Nuevas líneas de acción. U.B.A. 1990.

Una vez estudiada “a fondo” la problemática y luego de distintas reuniones, se hace necesario diseñar las viviendas.

Podemos elegir entre dos maneras llamando a Concurso Nacional de anteproyecto de vivienda en la zona que se necesiten construir las mismas o darle la tarea del diseño a los arquitectos pertenecientes a los

distintos distritos, los cuales al conocer la zona y el clima ambiental pueden hacer otro tipo de acercamiento. También existe una tercera opción que es hacer un llamado a concurso de anteproyecto y que luego el proyecto se termine de definir con la ayuda de un grupo interdisciplinario, compuesto por los arquitectos de la zona, la gente, los asistentes sociales, las empresas y el gobierno, la cual a mi entender es la mas completa de las tres.

Una vez realizado esto, ya que el Estado no esta en condiciones de financiar las viviendas en su totalidad, recurrir a los distintos bancos y fijar los costos, los intereses, las cuotas, en una palabra, la financiación.

“Por otra parte, hay que impulsar el ahorro como base de la transformación, sin esperar que el Gobierno ofrezca la solución casi completa a los problemas”.

Arq. Eduardo Jorge Anzorena.

Queda claro que el papel del Estado será el de financiar parte de las obras y el de controlar que no se produzcan abusos ni por parte de las empresas ni de los bancos. Todo esto controlado por un organismo de control nacional para evitar la corrupción.

Luego presentarse a licitación pública y elegir la empresa constructora.

Una vez realizadas las obras es de crucial importancia un seguimiento y control de las mismas, no solo por el hecho de impedir que como ya ocurrió en la Argentina, que nuevos barrios luego pasaron a constituir focos de marginación y barrios de emergencia, sino también como una ayuda a la población a través de asistentes sociales para la adaptación a las viviendas, ya que como he dicho anteriormente también se trata de educar y concientizar a la población. También se hace necesario un grupo de profesionales que controlen las posibles ampliaciones y modificaciones de las viviendas, así como también los asesoren en la concreción de las mismas. Este grupo de profesionales podría ser el mismo que trabaja en la municipalidad más cercana.

A través de este trabajo quiero demostrar que la problemática de vivienda, la transformación social, la posible inserción de la gente, nos compete a todos. Y que dada la situación extrema en que como país nos encontramos mediante la construcción de estas viviendas se reactivaría el mercado, dando miles de puestos de trabajos, no solo de obreros, arquitectos o ingenieros, sino que también son necesarios asistentes sociales, psicólogos, abogados, escribanos, etc., muchos de los cuales trabajan para organismos del Estado y podrían colaborar en esta tarea la cual desembocará en un beneficio para toda la comunidad; porque cuando se construye un conjunto de viviendas también se reactiva el barrio en el cual se inserta.

“No debemos echar en olvido que, al ir resolviendo los problemas del hábitat, se cumple otra finalidad importante que es la de brindar vigoroso impulso a la industria de la construcción, uno de los factores más dinámicos en la recuperación del aparato productivo del país y de la absorción de mano de obra”.

Apuntes para una política de vivienda. Ing. Moisés Resnick Brenner.

“No es concebible una política de vivienda que no desemboque en una solución del problema en algún punto del futuro. Debe explicitarse cuál es ese punto temporal y cómo se procederá desde ahora hasta entonces, como se irán priorizando las distintas áreas del espacio territorial hasta su colmatación”.

Análisis de la situación en el área FONAVI de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Arq. Borthagaray.

También es claro que nuestro caso es imposible de ser comparado con el europeo, ya que poseemos una realidad completamente distinta, pero ante la necesidad de una búsqueda de referentes nuestra mirada se centra en el viejo continente.

Si Europa ha podido renacer después de lo que significaron dos guerras mundiales, nuestro país es claro que también puede lograrlo.

Su éxito, en cuanto a la solución del déficit de viviendas, fue producto en gran parte gracias a un profundo conocimiento de su problemática habitacional y a la búsqueda de soluciones a largo plazo, y en forma conjunta.

Dentro de estas premisas es necesario desarrollarse.

De estos países podríamos tomar como un factor de interés la rehabilitación y mantenimiento de viviendas antiguas, las cuales son subvencionadas o financiadas por el Estado, paliando de esta forma parte del déficit habitacional. Esto podría llevarse a cabo en varios barrios de nuestra Capital, los cuales cuentan con antiguas casas chorizo y conventillos los cuales podrían ser puestos en valor, rehabilitados y reciclados; de esta forma cumpliríamos no solo con el hecho de tener mas viviendas habitables sino también de mantener estos patrimonios sociales, culturales y arquitectónicos.

Otro tema de interés son las viviendas construidas y administradas por el Estado y que luego son alquiladas a personas de muy bajos recursos, tanto en Alemania como en Suecia.

Esta idea podría ser desarrollada en nuestro país ya que es una forma de darle solución a una brecha bastante grande de la población, a la cual se le alquilaría una vivienda y con ese dinero el Estado podría seguir construyendo mas unidades. De esta forma con menos capital de inversión se construyen mas viviendas y con el factor agregado de que no se trata de “dar” viviendas sino de “trabajar” para tenerlas.

Bibliografía:

- 90 años de vivienda social en la ciudad de Buenos Aires.
- La actualidad de Alemania. Material de la Embajada de Alemania. 1996.
- Revista Summa + número 29.
- La ciudad para todos. Presidencia de la Nación Argentina. Comisión de Tierras Fiscales Nacionales. Programa Arraigo.
- Seminario Problemática Habitacional. Nuevas líneas de acción. Centro de Estudios del Hábitat y la Vivienda. Arq. Odilia Suárez, Arq. Olga Wainstein- Krasuk, Ing. Gregorio Falgón, Dr. Jorge Krasuk, Dr.J. Scosceria, Arq. Carlos Lebrero, Arq. Jorge Goldemberg, Ing. Eduardo Firvida, Arq. Renée Dunowicz, Arq. Alicia Gerscovich, Arq. John Martin Evans, Arq. Claudio Delbene, Arq. Adriana Pérez Anaclerio y Arq. Clotilde Amengual. Universidad de Buenos Aires 1990.
- Población y vivienda. Aportes al tercer Plan Quinquenal. FUNDAVI (Fundación para el Desarrollo de los Asentamientos Humanos y la Vivienda). 1989.
- Contra el hambre de vivienda. Soluciones tecnológicas latinoamericanas. Julián Salas Serrano. Escala. Tecnologías para viviendas de interés social 1992.
- La fuerza histórica de los villeros. Juan E. Gutiérrez. Jorge Baudino Ediciones. Agosto 1999.
- Arquitectura y comunidad nacional. Historia Argentina de la vivienda de interés social. Escuela Arte, Ciencia, Técnica y comunidad nacional.
- Revista Sociedad Central de Arquitectos número 137, noviembre 1986. Espacio de debate: realidad y utopía en la arquitectura moderna argentina. Arq. Juan Molina y Vedia.
- Revista Sociedad Central de Arquitectos, 1986. Espacio de debate: el Conjunto Los Andes: mito versus realidad de la manzana porteña. Arq. Jaime Sorín.
- Revista Sociedad Central de Arquitectos número 136, julio 1986. Espacio de debate: algunas precisiones sobre modelos urbanos: Hof modelo 1924, Los Andes, importado de Austria. Arq. Sergio Zicovich Wilson.
- Revista Sociedad Central de Arquitectos número 145, enero 1990. Primeras aproximaciones a un balance de 12 años de vigencia de la Ley FONAVI: 1977-1989.
- Primer Congreso del hábitat y la vivienda. Diagnostico de la situación habitacional de los sectores mas carenciados de la Capital Federal. Equipo de trabajo de la Dirección de Política y Planes, Subsecretaria de Planeamiento, Arq. Artemio Abba, Lic. Ec. Gustavo Dardik, Lic. Soc. Ana María Facciolo y Eduardo Faierman. Universidad de Belgrano, octubre 1984.
- Del conventillo al conjunto habitacional. Horacio Baliero, Eduardo Bekinschtein, Juan Manuel Borthagaray, Arnoldo Gaité, Lorenzo Gigli, Eduardo Leston, Marta Rabich, Arqs. y Mario Sadurianski, Lic.
- Algunos resultados de los estudios de evaluación de conjuntos habitacionales. Ministerio de Acción Social. Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental. Dirección Nacional de Investigación y Desarrollo Socioeconómico, Habitacional y Urbano.
- Algunas reflexiones acerca de la evaluación de conjuntos habitacionales. Arq. D. P. Rosa Kratz y Lic. Néstor R. Cohen.
- Introducción a la evaluación de conjuntos de vivienda. Arq. Jaime R. Sorín.
- Desarrollo urbano y vivienda. Arqs. Horacio Baliero, Eduardo Bekinschtein, Arnoldo Gaité, Lorenzo Gigli, Eduardo Leston, Marta Rabich, Juan M. Borthagaray y Lic. Adolfo Sarundiansky. 1983.
- Urbanismo, city outskirts. Enciclopedia Atrium para profesionales. Axis Books.
- Información sobre Suecia. Viviendas y política de la vivienda. Material de la Embajada de Suecia.
- Bases para la planificación del sector vivienda. FASA (Federación Argentina de Sociedades de Arquitectos).
- La vivienda: documentos y otras cuestiones. CAVERA (Cámara de la Vivienda Económica de la República Argentina).
- Apuntes para una política de vivienda. Ing. Moisés Resnick Brenner.
- Vivienda y diseño: algunas reflexiones. Arq. Raúl Di Lullo.

- La re-construcción necesaria. Nora Bricchetto, Jorge Huarte, Guillermo Mérega, Rodolfo Morello, Alberto Petrina, Rodolfo Sorondo, Celia Ursini, Carlos Viarengi, Arqs.
- El sector popular en la construcción democrática del hábitat. Arq. Victor Pelli. <http://habitat.aq.upm.es/iah/ponenc/a010.html>.
- Alentar la demanda, no la oferta. Ing. Edgardo Slemenson. http://www.pagina12.com.ar/2000/suple/m2/00-11-19/nota_1.htm.
- Revista Todo es Historia. Inmigrantes: un proyecto colosal para la gran Argentina. Félix Luna. Número 398, septiembre 2000.
- La Argentina en el siglo XX. La Nación.
- El diario íntimo de un país. La Nación.
- La arquitectura debe dar servicio a la mayoría, y éstos son los más pobres. Entrevista al Arq. Eduardo Jorge Anzorena. La Nación, suplemento Enfoques, domingo 19 de marzo de 2000.
- Memoria de la Comisión Nacional de las Casa Baratas.
- Conventillos y hoteles en Buenos Aires. Arq. Ruben Gazzoli. Programa hábitat. 1993.
- Revista Ambiente número 48, enero 1986. Panorama de la acción de vivienda en la Argentina. Arq. Juan Manuel Borthagaray.
- Apuntes para una autobiografía. Arq. Justo Solsona. Ediciones Infinito. Diciembre 1998.
- Revista Summa número 18.
- Revista Trama número 9 1984.
- Primer Concurso Nacional de Diseño, Tecnología y Producción de Viviendas de Interés Social.
- Presidencia de la Nación. Secretaria de Desarrollo Social. Subsecretaria de Vivienda. 1998.
- Contemporary European Architects. Volume II. Taschen. 1994.
- Arquitectura del siglo XX. Peter Gossel y Gabriele Leuthuser. Taschen.1991.
- Diario La Nación. Suplementos Arquitectura. Números 105 (13 de Marzo de 1996), 137 (30 de Octubre de 1996), 174 (30 de Julio de 1997), 220 (17 de Junio de 1998), 241 (Noviembre 1998), 274 (30 de Junio de 1999), 263 (14 de Abril de 1999).