

# Hábitat. Hacia un nuevo paradigma urbano

Esc. Juan Luciano Scatolini  
juanlucianoscatolini@gmail.com



**XII CONGRESO NACIONAL DE AGRIMENSURA**

**9, 10 Y 11 DE OCTUBRE DE 2019**

Salón Fader del Hotel Sheraton  
CIUDAD, MENDOZA, ARGENTINA

**CUPOS LIMITADOS**

ORGANIZA

COLEGIO DE AGRIMENSURA DE MENDOZA

ASOCIACION MENDOCINA DE AGRIMENSORES

CPASJ

MAZA

UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN JUAN

SMA

CAIAJ

# Déficit habitacional en la provincia de Buenos Aires (2010)

	Total de hogares en viviendas habitadas	Hogares en viviendas aptas sin hacinamiento	Hogares en viv. no aptas		Hogares con hacinamiento			Hogares con déficit de vivienda
			Hogares en viviendas recuperables	Hogares en viviendas irre recuperables	Hogares en viviendas aptas con hac. x cuarto	Hogares con hac. familiar	Hogares con hac. x cuarto y familiar	
<b>Total</b>	<b>4.789.484</b>	3.496.301	621.674	174.830	52.292	431.269	13.118	<b>1.293.183</b>
<b>%</b>	<b>100,0%</b>	73,0%	13,0%	3,7%	1,1%	9,0%	0,3%	<b>27,0%</b>

	Total de hogares	Hogares en viviendas aptas y sin hacinamiento	Hogares que requieren mejoramiento de la vivienda que ocupan	Hogares que necesitan una vivienda nueva
<b>Total</b>	<b>4.789.484</b>	3.496.301	673.966	619.217
<b>%</b>	<b>100,0%</b>	73,0%	14,1%	12,9%

Total viviendas en la provincia	Viviendas vacías
5.383.536	952.593
100,0%	17,7%

# Situación de contexto

## **Déficit habitacional:**

✓ Con situaciones heterogéneas que requieren de respuestas heterogéneas (viviendas nuevas, ampliación - mejoramiento de viviendas existentes, dotación de infraestructura, etc.).

## **Mercado de suelo inaccesible:**

- ✓ Fuerte incremento de precios del suelo;
- ✓ Escasa o nula oferta de suelo urbano a precios accesibles para sectores populares;
- ✓ Baja o nula oferta de créditos hipotecarios para sectores populares y medios (hasta que llegó PRO.CRE.AR);

## **Práctica urbanística elitista:**

- ✓ Zonificación para usos rentables pero NO para vivienda social;
- ✓ Políticas urbanas y tributarias son parte del problema (valorización del territorio sin recuperación pública de recursos, débil o nula penalización a la tierra ociosa).

**Mercado informal es la única opción para muchas familias:**

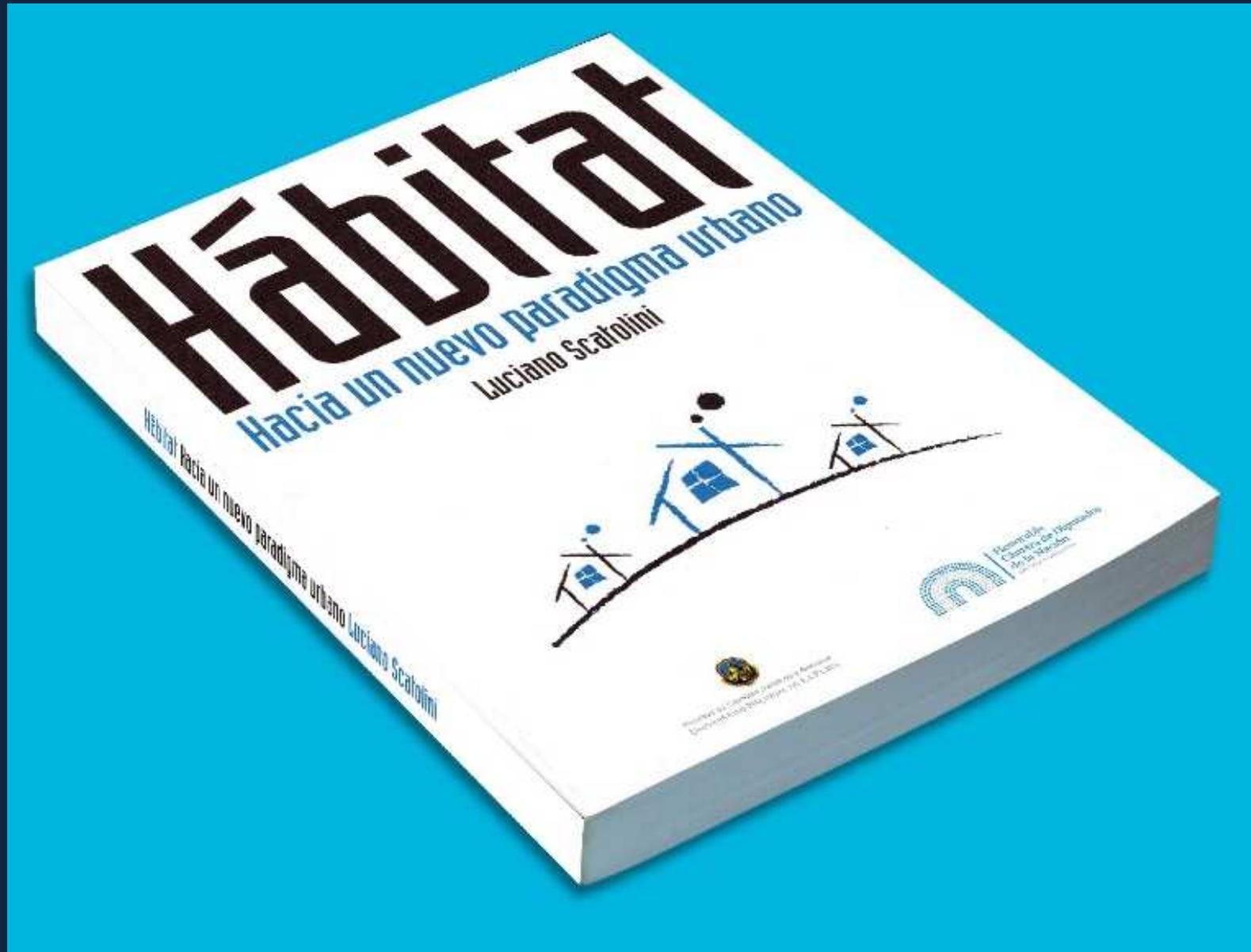
## El Estado como fuente de valorización inmobiliaria (plusvalía)

- a) Incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural;
- b) Incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) Establecimiento o Modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial;
- d) Autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el FOS, el FOT y la Densidad en conjunto o individualmente;
- e) Ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras;
- f) Autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios; y
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

## En conclusión

- ✘ El Estado necesitaba herramientas acordes a los intereses económicos en juego.
- ✘ La Ley 8912/77 no brindaba (no brinda) un marco regulatorio eficiente para el suelo urbano.
- ✘ La escasez y la especulación generan desigualdades.
- ✘ La iniciativa nacional PROCREAR, pone a disposición el financiamiento necesario para alcanzar la vivienda y al mismo tiempo pone de manifiesto los déficits mencionados anteriormente.

# Ley 14.449



## Ley de acceso justo al hábitat

La ley cumplimenta lo establecido en el **Inciso 7 - Artículo 36 de la Constitución Provincial**, que garantiza el acceso a la vivienda única y vivienda única y determina que una ley especial debe reglamentar las condiciones de ejercicio de dicha garantía.

*Art. 36 – Inciso 7. La provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia; bien de familia; garantizará el acceso a la propiedad de un lote de terreno apto para erigir su vivienda familiar única y de ocupación permanente, a familias radicadas o que se radiquen en el interior de la provincia, en municipios de hasta 50.000 habitantes, sus localidades o pueblos.*

*Una ley especial reglamentará las condiciones de ejercicio de la garantía de la garantía consagrada en esta norma.*

## Principios rectores

- ✘ a) El derecho a la ciudad y a la vivienda;
  - un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana;
  - acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios;
  - desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas; y
  - usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.
  
- ✘ b) La función social de la propiedad;
  
- ✘ c) La gestión democrática de la ciudad; y
  
- ✘ d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

# Derecho a la ciudad y a la vivienda



Fuente: Rojas, 2016



Topelson (2009)



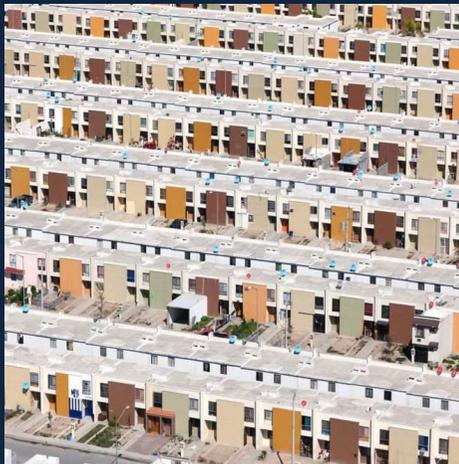
CONAVI 2013

# "Paraísos siniestros": fotografías aéreas de las viviendas de bajo costo en México

Ana Gabriela Rojas  
Corresponsal de BBC Mundo en México

🕒 19 abril 2018

[f](#) [🐦](#) [💬](#) [✉](#) [Compartir](#)



# Contenidos de la ley

## **Integración del planeamiento con el Urbanismo Social:**

✓ A diferencia del elitismo predominante en muchas de las regulaciones vigentes.

## **Consagra principios estructurales del Urbanismo moderno:**

✓ Derecho a la ciudad, función social de la propiedad, gestión democrática de la ciudad, reparto equitativo de costos y beneficios (arts. 10 a 14), urbanismo ambientalmente sostenible (art. 15).

## **Provee herramientas de gestión y financieras para el desarrollo de las políticas de hábitat:**

✓ Fondo Fiduciario “Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat” (arts. 37 a 40).

## **Prioriza el valor jurídico del Derecho a la vivienda:**

✓ A partir de los arts. 3, 4, 5, 10 y 11.

**Instituye el derecho de participación ciudadana en todas las fases del proceso y por medio de órganos formalizados.**

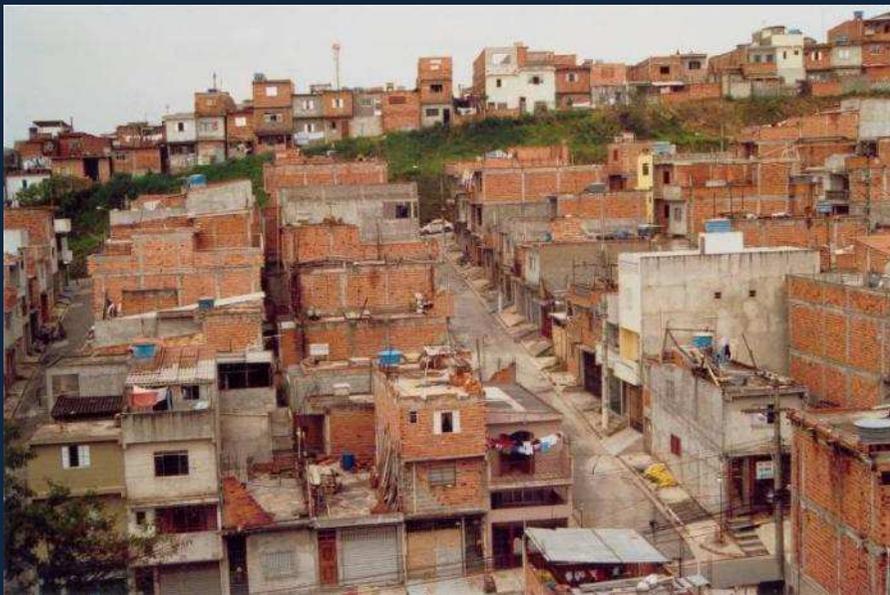


## Enriquece el catálogo actual del Urbanismo vigente: Zonas de Promoción Social (arts. 44 y 45).

*Implica incluir, en los Códigos de Zonificación, tierras destinadas a viviendas sociales. Pueden ser de dos tipos:*

Zonas especiales, en tierras ocupadas, para regularización urbana y dominal

Reservas de tierras para construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas

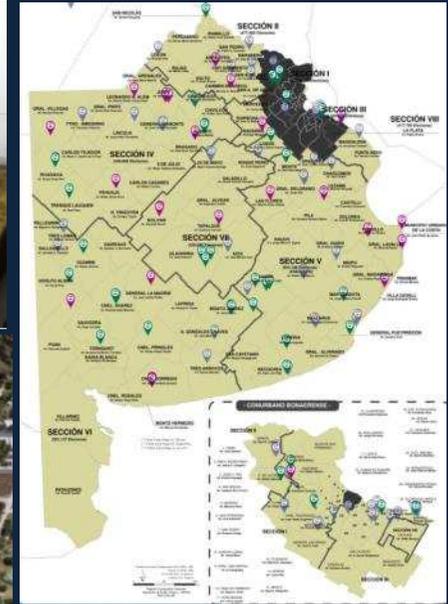


Fuente: Rolnik, R. y Santoro, P. 2013. Ejemplos de ZEIS “de regularización” y ZEIS “de vacíos” en San Pablo - Brasil.

# Incorpora mecanismos y programas trascendentes para el desarrollo del Urbanismo social:

Lotes con Servicios, Proyectos Habitacionales generados por organización colectiva o auto gestionada, integración socio urbana de villas y asentamientos garantizando condiciones urbanísticas básicas (arts. 17 a 36).

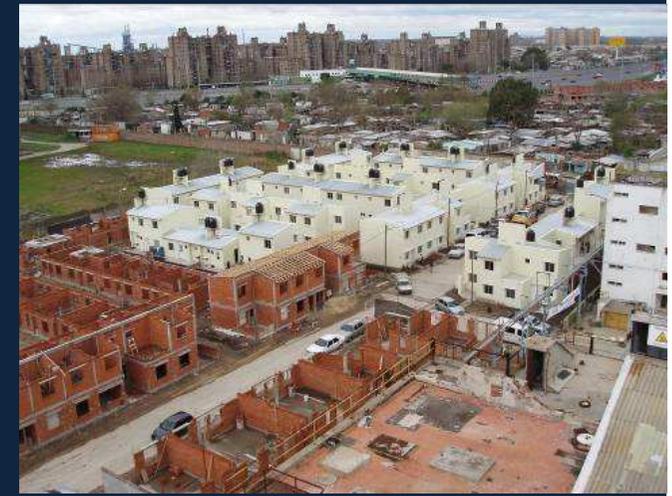
***Desde PRO.CRE.AR se generaron 12.000 lotes con servicios en todo el país en 2 años.***



# Incorpora mecanismos y programas trascendentes para el desarrollo del Urbanismo social:

Lotes con Servicios, Proyectos Habitacionales generados por organización colectiva o auto gestionada, integración socio urbana de villas y asentamientos garantizando condiciones urbanísticas básicas (arts. 17 a 36).

## *Urbanización de villas y asentamientos*

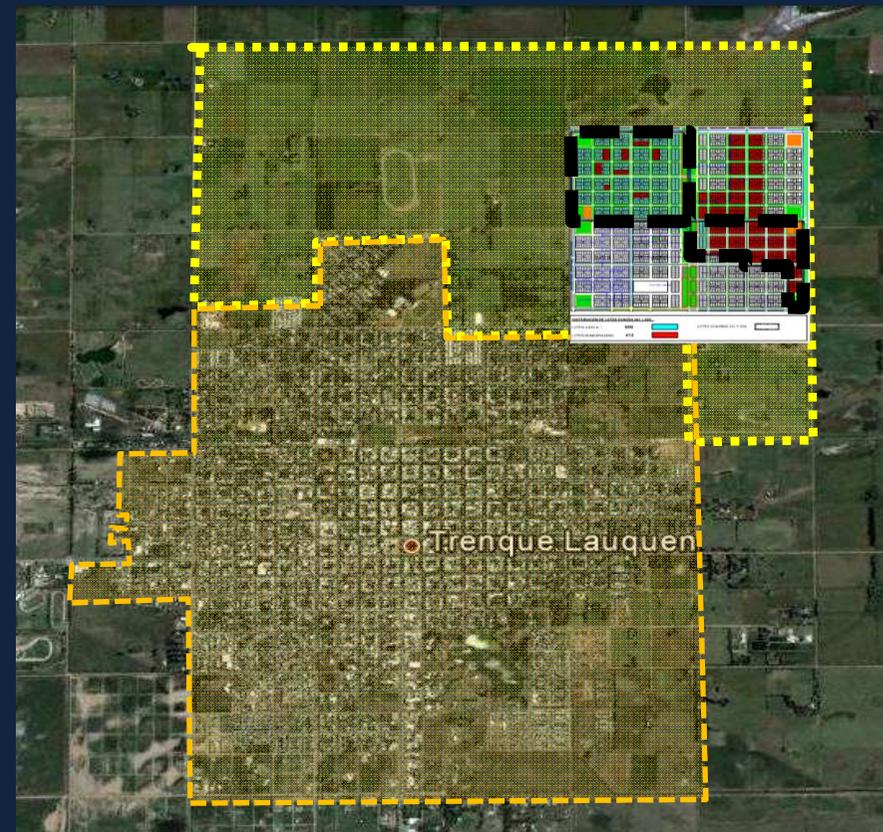


# Introduce un factor de equidad en la gestión urbanística y recursos para el financiamiento de las políticas territoriales:

Participación en la valorización inmobiliaria (arts. 46 a 53).

*Experiencias internacionales: Brasil, Colombia, Francia, España, etc.*

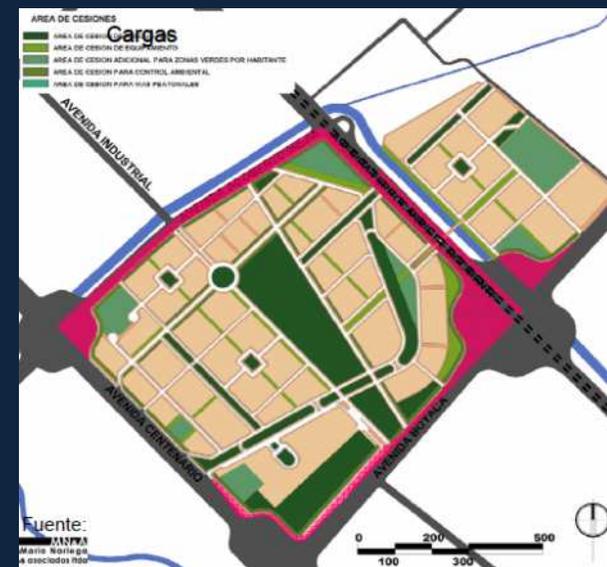
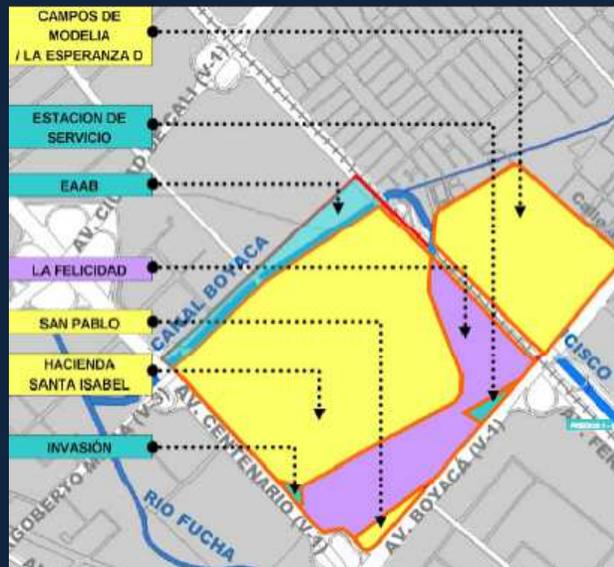
*Experiencias exitosas en Argentina: Trenque Lauquen, Olavarría, General Belgrano, Bariloche, entre otras.*



## Regula instrumentos de gestión:

Consortios urbanísticos (Municipalidad de Castelli), Reajuste de tierras, e instituciones como el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat.

# Aplicación del “Reajuste de tierras” en Colombia. Plan Parcial “La Felicidad”



# Mejora el sistema aplicable para la movilización del suelo urbano ocioso:

Reformando los arts. 84 a 90 y 92 del Decreto-Ley 8912.

