
Proyecto Especial N° 8.05.01

Política Habitacional para los sectores de bajos recursos

Informe Ejecutivo

En el marco de los proyectos denominados “Proyectos Especiales”, la AGCBA, elaboró el presente informe denominado “*Política Habitacional para los sectores de bajos recursos*” con el fin de focalizar el problema del acceso a la vivienda en la ciudad de Buenos Aires y los resultados obtenidos por aquellos programas con más de un lustro de vigencia.

El Gobierno de la Ciudad destinó, según el presupuesto vigente 2004, un monto equivalente a los \$ 213.73 millones de pesos para el desarrollo de todos los programas relacionados con el hábitat. Sin embargo, los programas presupuestarios de las distintas jurisdicciones que actúan sobre los hogares que componen el Déficit Habitacional ¹ en el marco de procesos definitivos hacia la vivienda propia, y cuyos datos poblacionales totales se corresponden con 174.878 habitantes, tuvieron una participación presupuestaria equivalente a \$ 56.537.335,11 (26,45%). Sobre ese presupuesto se ejecutó el 71.82% es decir, \$40.594.894,07.

El presente informe muestra, a partir de un diagnóstico actualizado, los bajos resultados de las políticas implementadas desde hace décadas que se traducen en impactos escasos para los destinatarios y dan cuenta de la necesidad de cambios integrales que mejoren la capacidad estatal ².

Comentarios y observaciones principales

- La ciudad de Buenos Aires no tiene una ley que defina la política habitacional, el derecho a la misma, sus alcances y contenidos.
- No se han desarrollado instrumentos de coordinación con gobiernos del AMBA que establezcan compromisos en materia de vivienda y suelo entre aquella y la Ciudad de Buenos Aires.
- El modelo habitacional responde únicamente a cánones preestablecidos con prototipos estándares que en el 70% de los casos comprende unidades habitacionales de 50 m² (2 ambientes), sin contemplar las necesidades reales de los grupos familiares que en su mayoría sustentan grupos numerosos y biparentales, provocando de esta manera el hacinamiento.

¹ Hogares deficitarios: (casillas, ranchos, locales no construídos con fines habitacionales, vivienda móvil , hoteles) y los hogares que ocupan viviendas precarias recuperables que para el censo conforman las casas tipo B¹

² Para Repetto (2003) , la capacidad estatal es la aptitud de las instancias de gobierno para plasmar, a través de políticas públicas, los máximos niveles posibles de valor social, dadas ciertas restricciones contextuales y según ciertas definiciones colectivas acerca de cuáles son los problemas públicos fundamentales y cuál es el valor social específico que encada caso debiese proveer la respuesta estatal a dichos problemas.

- Si bien los recursos han aumentado considerablemente respecto de años y gestiones anteriores, la brecha existente entre los mismos y el déficit habitacional es muy alta volviendo a valores insignificantes (\$2.230 por presupuesto asignado a \$1.531 respecto al presupuesto ejecutado). Ello, sumado a una subejecución constante de los recursos, pone aún más en evidencia las consecuencias del uso de metodologías inapropiadas para la demanda actual.
- La evaluación de resultados sobre los programas analizados señala que la efectividad y eficacia ha sido baja, con valores que oscilan para la efectividad entre el 6% al 22% y eficacia entre el 4.30% y el 17.20%.

• Tabla: Evaluación de resultados

• PROGRAMA	• Efectividad ³	• Eficacia ⁴
• LA BOCA	• 22% • $74/326 \times 100$	• 5.6% • $74 \times 5 / 326 \times 20 \times 100$
• Plan de Urbanización de villas	• 6.35% • $1079/16972 \times 100$	• 4.30% • $1079 \times 10 / 16972 \times 15 \times 100$
• Ex AU3	• 20% • $160/775 \times 100$	• 17.20 % • $160 \times 5 / 775 \times 6 \times 100$
• Hoteles	• 14.20 • $279/1964 \times 100$	• 14.20%

Fuente: Elaboración AGCBA

Recomendaciones

Las recomendaciones propuestas tienen por objetivo el fortalecimiento de los distintos atributos que expresan la capacidad estatal en lo concerniente a: coordinación, flexibilidad, innovación, calidad, sostenibilidad, evaluabilidad, eficiencia, eficacia, accountability, legitimidad.

Entre ellas se destacan:

- El fortalecimiento y la incorporación de nuevos instrumentos financieros y modalidades operativas como: alquiler social, leasing, créditos mixtos, autogestión etc).
- La definición de nuevas relaciones: ingreso – subsidio – préstamo – producto, resolviendo las necesidades reales de los grupos familiares.
- La optimización en la articulación de los programas de vivienda interjurisdiccionales Nación - Área Metropolitana – Ciudad de Buenos Aires, evitando la segregación de las personas de bajos ingresos.

³ Efectividad: considera la relación existente entre las metas de resultado efectivamente alcanzadas y las metas de resultado planificadas. $L/M \times 100 = L$ meta alcanzada de resultado; M = meta total prevista de resultado.

⁴ Eficacia: considera la relación existente entre las metas de resultado efectivamente alcanzadas y el tiempo previsto, respecto de las metas previstas de resultado y el tiempo real. $(L \times T / M \times Tr \times Rr) \times 100$. T = tiempo previsto de resultado; Tr = Tiempo en el que efectivamente se logró el resultado.

- La regularización normativa de los distintos casos preexistentes presentados: modificación al Código de Planeamiento Urbano a través de la desafectación de distritos urbanísticos (un caso particular es el barrio La Boca, distritos industriales) y afectación a otros distritos por ejemplo R2b III.
- El fortalecimiento de la participación ciudadana en el proceso habitacional a partir de la incorporación de los destinatarios en distintas etapas como el proceso de planificación, diseño, construcción, la realización de encuestas de medición de satisfacción donde los destinatarios opinen sobre la vivienda, conjunto barrio, etc.
- Fomentar, reconocer y concertar la participación de los diferentes productores de la vivienda, instituciones y organismos de los sectores públicos y privados.
- Destinar recursos a la investigación tecnológica, tipológica y a la innovación y promoción de sistemas constructivos socialmente apropiados.