

# Vivienda de Interés Social

Carrera de Arquitectura

5 de octubre de 2023

**Silvina Liceda**

Arquitecta, Magister en OT y Doctora en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible



# UNIDAD 2

Política Habitacional y Gestión  
integrada del **hábitat** humano



# **Unidad 2a – Política Habitacional**

Que es una Política? Tipos de Políticas  
**Rol del Estado**



La **toma de posición** del **Estado** frente a las *cuestiones socialmente problematizadas* para su posible resolución es lo que se conoce como políticas estatales.

Se trata de tomas de posición que *no son permanentes, ni homogéneas y mucho menos unívocas* ya que en su definición participan, de forma simultánea o sucesiva a lo largo del tiempo, una o más organizaciones estatales.

De esta forma, las **políticas estatales** constituyen un "conjunto de **acciones y omisiones** que manifiestan una determinada modalidad de intervención del Estado en relación con una cuestión que concita la atención, interés o movilización de otros actores en la sociedad civil. De dicha intervención puede inferirse una cierta direccionalidad, una determinada orientación normativa, que previsiblemente afectará el futuro curso del proceso social hasta entonces desarrollado en torno a la cuestión".

## PROBLEMA



“Acciones organizadas en torno a **objetivos de interés colectivo** y, por lo tanto, no es un sinónimo de *políticas estatales*. Lo público se visualiza en un sentido amplio que envuelve múltiples instancias de la sociedad civil”.

(CEPAL,2000:4)

Las **decisiones públicas** son el resultado de la interacción, negociación y juego de intereses entre *diversos agentes* que se movilizan en el *campo del poder* a partir de sus preferencias, intereses y disponibilidad de capital.

En este proceso los **organismos públicos** juegan un *papel clave*, pero *no* exclusivo. El proceso decisorio es complejo e implica racionalidades múltiples, incorpora la incertidumbre, pero *se aleja de la noción de un proceso de ajuste permanente sin un rumbo predeterminado*.

El **Estado** dispone de un recurso adicional frente a otros agentes: dispone del *recurso normativo*: puede obligar a los demás desde su posición soberana y representativa.

(Lentini,2012)

# Política




“La **centralidad** del **Estado** se encuentra **cuestionada** por la *nueva complejidad de la vida social*, por el **auge de múltiples actores socioeconómicos** con capacidad de presionar y ‘colonizar’ la intervención estatal”.

(Lechner 1997: 148)

## ROL DE LOS ACTORES

Expansión temática y complejidad de los problemas sociales.  
Déficit de información y conocimiento de funcionarios públicos.  
Influencia de individuos y OSC que tienen los **incentivos políticos** o la **competencia profesional** para producirla.

(Leiras 2007: 37)



# Ciclo de la Política

Aunque el Estado lidere los **procesos**, es importante advertir que **las políticas transcurren y se desarrollan en el espacio más complejo y controversial de la relación Estado/sociedad** y es en la tensión de estos dos campos donde emergen las políticas.



# POLÍTICA de ESTADO



Resultado de un **proceso** socio-político extenso, controversial y cambiante.



**Política co-construida Estado/Sociedad.  
Visión a largo plazo**

Se sostiene más allá del color político-ideológico de una  
gestión de gobierno.

***Trata de definir criterios que resuelvan problemas de  
nivel estructural.***

(Guardamagna y Cueto, 2013)





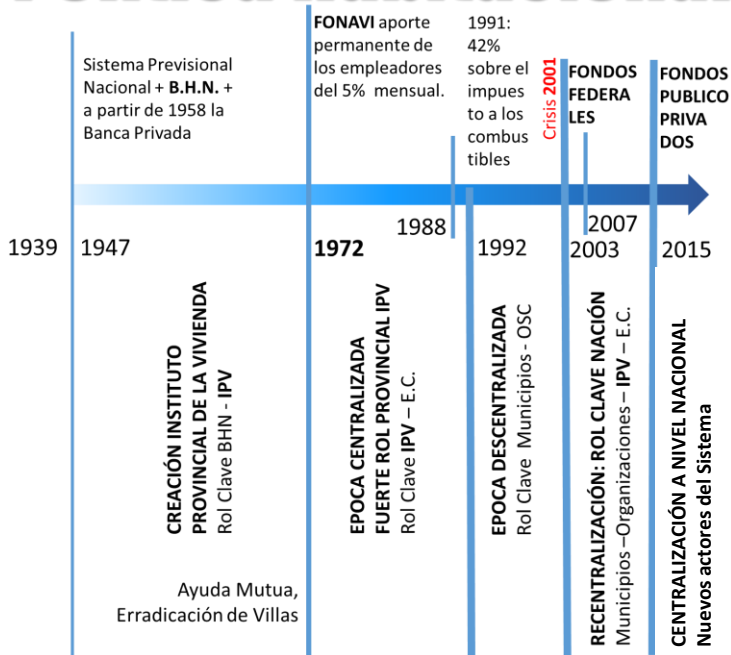


# **Unidad 2b – Política Habitacional en Mendoza y su relación con Nación**

Transformaciones

**Impacto**

# Política Habitacional

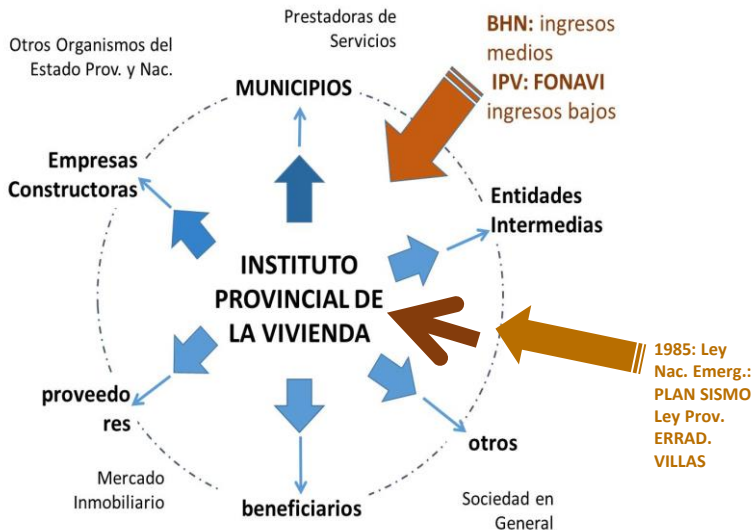


ORIGEN DE LOS FONDOS

ROL Principales Actores

# P. Habitacional – Época Centralizada

ENFOQUE CENTRAL /SECTORIAL - LÓGICA DEL ESTADO DE BIENESTAR



1972/1992

IPV  
LLAVE EN MANO,  
Empresa Const.  
procedimiento de  
adjudicación, diseño del  
conjunto, localización

VALOR del TERRENO NO puede  
superar un % VALOR de la VIV.

ÁREAS PERIFÉRICAS  
SUBURBANIZACIÓN  
CONJUNTOS HABITACIONALES  
de gran ENVERGADURA

**Bº FERROVIARIO (1947 – 1960) Bº EJERCITO DE LOS ANDES**



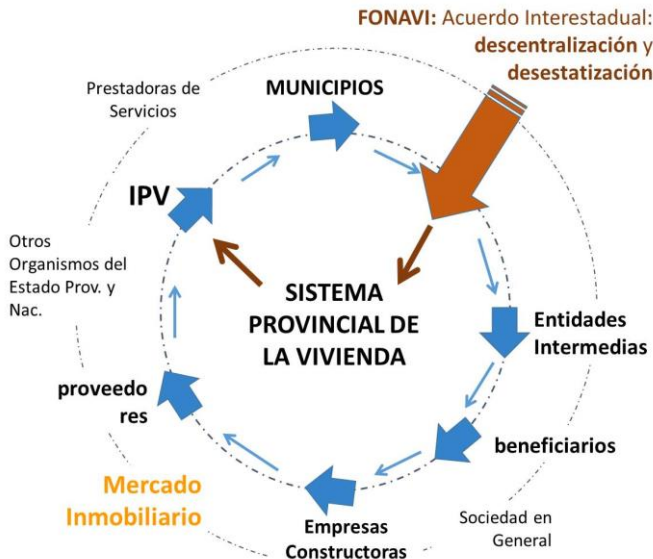
**Bº FUCHS (1976 – 1983)**



**Bº LA ESTANZUELA (1988 – 1992)**

# P. Habitacional – Época Descentralizada

ENFOQUE FACILITADOR – MODELO NEOLIBERAL



1992/2003

IPV  
Municipios, Entidades Intermedias  
LLAVE EN MANO

Definición de localización y demanda por los Municipios

1988: PRIMERAS DIRECCIONES de VIVIENDA de los MUNICIPIOS  
LEY PROV. de MEDIO AMBIENTE N° 5961/92  
D.R. N° 2104/94

**Bº ISROS (1993 – 1999)**



**Bº POTRERILLOS, LUJÁN (2000 - 2003)**

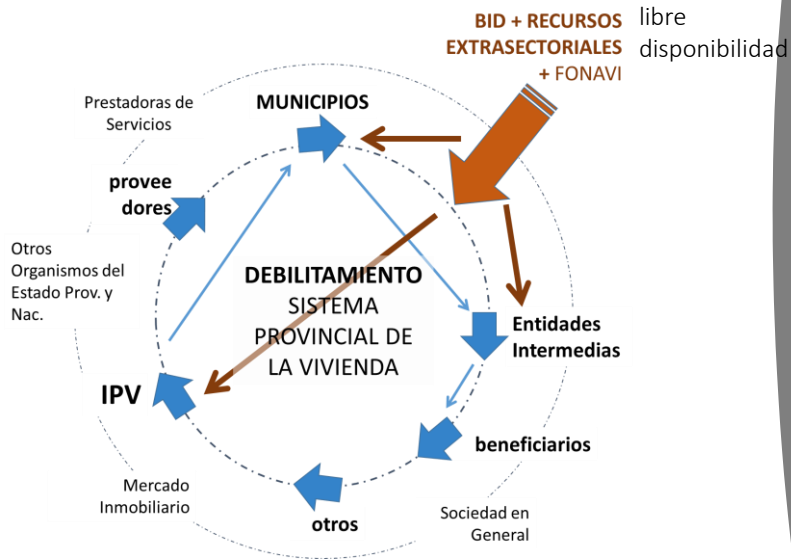


**Bº LA POSTA, JUNÍN (2000 – 2003)**



# P. Habitacional – Re Centralización

ENFOQUE ESTADISTA - POPULISTA . PLANES FEDERALES



2003/2015

NACIÓN

IPV

Municipios Entidades

Intermedias

Definición de localización  
y demanda por los  
Municipios

Plan Mendoza Sin Villas  
Ahorro Previo/Inquilinos  
Equipamiento Comunitario  
hasta 2007

**Bº SAN MARTÍN SUR: PROMESA y PLAN FEDERAL II**



**COMPL. LAS PALMERAS: INQUILINOS, SAN MARTÍN**



**CASA INDIVIDUAL POR AHORRO PREVIO**

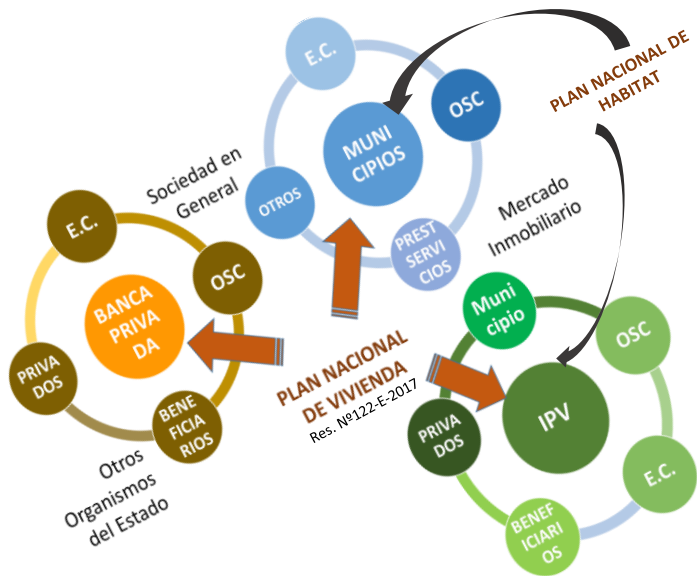


**Bº SOLARES, LAVALLE: PLAN FEDERAL**



# P. Habitacional – Centralización

ENFOQUE MIXTO PÚBLICO - PRIVADO



2017 >>>

NACIÓN  
IPV  
Municipios  
Banca Privada

Definición de  
localización y  
demanda por los  
Municipios

Plan Nacional de Vivienda:  
Promoción de la Vivienda Social  
Asociación Público – Privada  
Procrear

# ROL DEL IPV

## EJECUTOR DE UNA PARTE DE LA POLÍTICA HABITACIONAL NACIONAL

2017 >>

### PLAN NACIONAL DE HABITAT

Res. Nº122-E-2017

- Áreas precarias urbanas con más/menos de 10.000 hab.

#### PARTES INTERVINIENTES:

Ministerio del Interior, OP y Viv. Nación  
Unidad de Gestión  
Entes Ejecutores: **Provincias**,  
Municipios y Universidades Públicas

#### FINANCIAMIENTO COMPARTIDO:

Nación (65%) y entes ejecutores

IPV

**Programa Provincial  
Ahorro Previo**

### PLAN NACIONAL DE VIVIENDA

#### PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

**Uno más de los entes solicitantes / ejecutores:**

Organ. Provinciales, Bs As, Municipios, instit. publicas Financieras, ONG con trayectoria, fiduciarios

#### ASOC. PÚBLICO – PRIVADA

Sólo como ente **ejecutor**

#### PROCREAR

NO participa

### ASOC. PUBLICO PRIVADA

Componente que ofrece viviendas para trabajadores asociados a **entidades Intermedias. Consta de tres elementos esenciales:**

- las E.I.: aportarán la tierra y los beneficiarios
- la Nación: subsidiará un porcentaje de dicho proyecto a fin de facilitar el acceso a la vivienda
- los Bancos, financiando la construcción y su posterior hipoteca.

¿Y el IPV? ente ejecutor

# Plan Nacional de Vivienda





### Componentes





COMPONENTES

APP

CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS  
Aporte estado + empresa privada + bancos  
Mixtura Social

ENTIDADES INTERMEDIAS  
aportan la tierra

TRABAJO = VIVIENDA



**IPV, MAIPU**



**PROCREAR, CIUDAD DE MALARGUE 380 UNIDADES  
HAB. 300 LIBRES EN FEBRERO DE 2018**



**PROCREAR, MAIPU**



## OBJETIVOS GENERALES

Diseñar, planificar e implementar políticas para el mejoramiento integral del hábitat en las áreas precarias urbanas y en las localidades más vulnerables del país.



## COMPONENTES

1. Obras de infraestructura
2. Creación o mejoramiento de espacios públicos, recreativos y/o deportivos.
3. Regularización dominial.
4. Programas de desarrollo humano: verde, cultural, deportivo, mujer, hábitat, y educativo en general.
5. Núcleo de Innovación y Desarrollo de Oportunidades (NIDO).
6. Mejoramiento de vivienda.
7. Relevamiento y evaluación.

## BENEFICIA RIOS

Habitantes de  
Áreas  
precarias  
urbanas con  
mas de  
10.000  
habitantes  
Áreas  
precarias  
urbanas con  
menos de  
10.000  
habitantes

# CICLO DE LOS PROYECTOS

(general)



PRESENTACIÓN

- ✓ Instrumentación y Presentación
- ✓ Presentación del Proyecto
- ✓ Fundamentación

CONTENIDO

- Proyecto
- Diagnóstico Socio-Urbano del Sector a intervenir
- Beneficiarios

EVALUACIÓN

- Criterios para el otorgamiento de CFT
- Constancia de factibilidad Financiera
- Firma de convenio particular

EJECUCIÓN,  
SEGUIMIENTO  
Y CONTROL

- Inicio de Proyecto
- Ejecución de Módulo de Desarrollo Humano
- Control de Avances
- Modificación del Proyecto
- Rescisión o cesión del Contrato
- Rendición de Cuentas



# P. Habitacional – Mendoza Construye

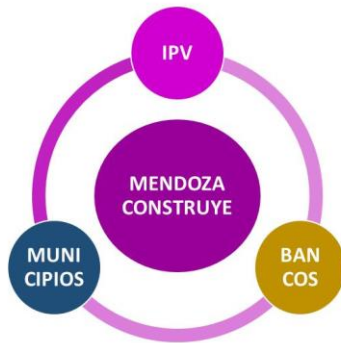
ENFOQUE MIXTO PÚBLICO - PRIVADO

## LINEA DE ACCIÓN 2

Participación Público - Privado

Ingresos entre 2 y 4 SMVM (hasta 38.000)  
Fondos viv. 30% Prov./  
70% desarrollador

Concurso de  
Proyectos de  
Desarrollos  
Urbanísticos  
determinados por el  
IPV



## LINEA DE ACCIÓN 1

Vivienda Social  
Ingresos menores 2 SMVM (19.000)  
Fondos viv. 100% Prov.  
Terreno, urba, infra Municipios  
Definición demanda Municipios

## LINEA DE ACCIÓN 3

Crédito Construcción  
Ingresos mayores a 2  
SMVM (19.000)  
Fondos viv. 100%  
Banco

2018 >>>

IPV  
Municipios  
Banca Privada

Definición de localización y  
demanda por los  
Municipios

Financia SOLO vivienda

Plan Nacional de Vivienda:  
Promoción de la Vivienda Social  
Asociación Público – Privada  
Procrear

POLÍTICA HABITACIONAL - 2022

ORIGEN DE LOS FONDOS	PROGRAMAS	RECEPCIÓN DE LA DEMANDA		QUE FINANCIÁ?	EJECUCIÓN	POBLACIÓN DESTINATARIA	DÉFICIT
		Municipios (descentr.)	IPV (Central.)				
PROVINCIALES	Mendoza Construye Línea 1			Proyectos grupales de <b>vivienda nueva</b> (2 dormitorios, 62,30 m2). Sobre terrenos ya urbanizados.	<p>a) por empresas constructoras adjudicadas por licitación pública.</p> <p>b) a través de los municipios, ya sea por administración o por empresa constructora.</p>	<p>Grupos familiares que se encuentren o no organizados en EI. Inscriptos en RENHABIT y que reúnan los requisitos sociales establecidos por el IPV. Ingresos <b>no deben superar</b> los 2 smvm.</p> <p>Se prioriza la inclusión de personas con discapacidad, personal de seguridad y la promoción y protección de género.</p>	CUANTI
	Mejoro Mi Casa			Obras de <b>ampliación, completamiento</b> o construcción de núcleo húmedo.	A cargo del IPV, mediante licitación pública.	<p>Con hacinamiento o precariedad. Ingresos <b>no deben superar</b> los 2 smvm.</p> <p>Se priorizará la inclusión de personas con discapacidad, la promoción y protección de género y, la diversidad y preservación de las identidades culturales.</p> <p>Pueden ser titulares registrales o poseedores pacíficos del fundo destinado a vivienda</p>	CUALI
	Mendoza Construye Línea 2			<b>Créditos individuales</b> para viviendas nuevas en desarrollos urbanísticos propuestos.	Participación pública – privada (desarrollador) con un 75% como máximo.	Grupos familiares con ingresos mayores a 2 smvm.	CUANTI
	IPV Mi Casa			<p>a) Viviendas individuales de 2 dormitorios + ampliación 1 dormitorio como mínimo.</p> <p>b) Viviendas tipo dúplex de 2 dormitorios.</p> <p>c) Edificios de departamentos de 2 dormitorios.</p>	IPV o IPV + Desarrollador	Personas entre 18 y 64 años que demuestren ingresos netos mensuales a partir de los 2 SMVyM y hasta los 8 SMVyM.	CUANTI
	Construyo Mi Casa (ex Ahorro Provio)			<p>Construcción de viviendas. 4 alternativas según superficie.</p> <p>Terminación de unidades habitacionales que estén entre el 55% y 65% de obra a fines de lograr la habitabilidad de las mismas.</p>	Propietario. IPV verifica avance de obra para emitir certificados.	Personas solas y/o grupos familiares con capacidad de ahorro y posibilidades de aportar terreno propio que cuenten con más de 2 smvm.	CUANTI

Todos son CRÉDITOS

ORIGEN DE LOS FONDOS		POLÍTICA HABITACIONAL - 2022				
PROGRAMAS	RECEPCIÓN DE LA DEMANDA	QUE FINANCIA?	EJECUCIÓN	POBLACIÓN DESTINATARIA	DÉFICIT	
Argentina Solidaria	Municipios	<b>Compra de materiales para mejoramiento o refacción</b> de sedes de OSC que realizan tareas de asistencia barrial o comunitaria.	Mano de obra provista por las propias organizaciones, con asesoramiento técnico de los municipios en los que se encuentran ubicados.	Organizaciones no gubernamentales (ONG), asociaciones civiles, fundaciones, cooperativas o mutuales, entidades religiosas reconocidas oficialmente.	CUALI	
Argentina Unida por la Integración de los Barrios Populares	Áreas municipales y/o los canales de presentación que la Nación establezca.	<p>a) Proyectos de obras tempranas complementarias y/o de asistencia crítica.</p> <p>b) Proyectos Ejecutivos Generales de integración socio urbana para provincias y municipios (PEG).</p> <p>c) Proyectos de lotes con servicios para provincias y municipios. "Lote. Ar".</p>	<p><b>UE</b> (Unidades Ejecutoras): administradoras de los fondos transferidos y podrán tener a su cargo el diseño, la planificación y/o la ejecución de los Proyectos de Integración Socio Urbana. Serán responsables de la contratación de mano de obra, la dirección de obra o inspección y su mantenimiento. Las UE gubernamentales deberán ejecutar mín. el 25% de las obras a través de su adjudicación a cooperativas de trabajo u otros grupos asociativos de la economía popular.</p> <p><b>a- Cooperativas, Asociaciones Civiles y demás OSC.</b></p> <p><b>b- Provincias</b> y la Ciudad Autónoma de BA</p> <p><b>c- Municipios.</b></p>	Las comunidades que habitan en los barrios populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).	CUALI	
Casa Propia Construir Futuro	Provincia, Municipios, ONG, etc.	<p>Construcción de nuevas viviendas.</p> <p>Mejoramientos habitacionales.</p> <p>Unidades habitacionales para la emergencia.</p> <p>Regularización dominial y titulación.</p>	<b>Solicitantes y Entes Ejecutores:</b> Gobiernos Provinciales, ONG, fondos fiduciarios o entes del sector público nacional, que hayan suscripto la adhesión al programa.	Hogares que se encuentren en situación de déficit y/o vulnerabilidad habitacional y, de sectores de medianos recursos con dificultad de acceso a una solución habitacional. Casos de emergencias por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos.	CUANTI y CUALI	
Plan Nacional de Hábitat (Programa 37)	Actualmente se realiza sólo la terminación de obras iniciadas en años anteriores. No está vigente para nuevos proyectos.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Regularización dominial</li> <li>Ejecución de obras de infraestructura básica</li> <li>Mejoramiento del espacio público</li> <li>Provisión de equipamiento comunitario</li> </ol>	<p>Provincias, Municipios; organismos descentralizados de la Administración Pública Nacional, Provincial y Municipal, Institutos de Vivienda y/o Hábitat de los Estados Provinciales y/o Municipales y las Universidades Públicas.</p> <p>Por licitación pública o administración.</p>	Conjunto de habitantes de áreas precarias urbanas y localidades vulnerables del país.	CUALI	

Todos son SUBSIDIOS

ORIGEN DE LOS FONDOS	POLÍTICA HABITACIONAL - 2022					
	PROGRAMAS	RECEPCIÓN DE LA DEMANDA	QUE FINANCIA?	EJECUCIÓN	POBLACIÓN DESTINATARIA	DÉFICIT
INTERNACIONAL	<b>Proyecto Integral de Hábitat y Vivienda</b>	Los municipios priorizan sus proyectos de acuerdo a su planificación territorial.	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>a)</b> Provisión de infraestructura de servicios básicos urbanos</li> <li><b>b)</b> Mejoramiento del espacio público e inversión en equipamiento comunitario</li> <li><b>c)</b> Fortalecimiento del desarrollo humano (capacitación)</li> <li><b>d)</b> Reducción del déficit de títulos de propiedad y promoción de la seguridad de tenencia de la tierra.</li> <li><b>e)</b> Si es aplicable la adquisición de tierra, compensación y construcción de viviendas vinculado con la política de reasentamiento.</li> </ul>	<b>Solicitante:</b> Municipios. <b>Ente Ejecutor:</b> Instituto Provincial de la Vivienda por llamado a licitación pública.	<b>Asentamientos urbanos ubicados en el Gran Mendoza.</b> Los proyectos ya seleccionados y licitados para la Provincia de Mendoza, de acuerdo a cupo acordado con los municipios son: B° Congreso-Progreso, Etapa II (Guaymallén); B° Flores-Olivares Etapa II (Ciudad) y Proyecto Perdriel Norte (Luján de Cuyo).	<b>CUALI</b>

SUBSIDIO

Elaboró Liceda, S (2022) en base a Planificación Estratégica - IPV

Reemplaza al PROMEBA

# MZA Política Habitacional: Programas vigentes 2023

<http://www.ipvmendoza.gov.ar/programas-de-vivienda-y-habitat-2020-2023/>



## **Unidad 2 – Sistema de Hábitat**

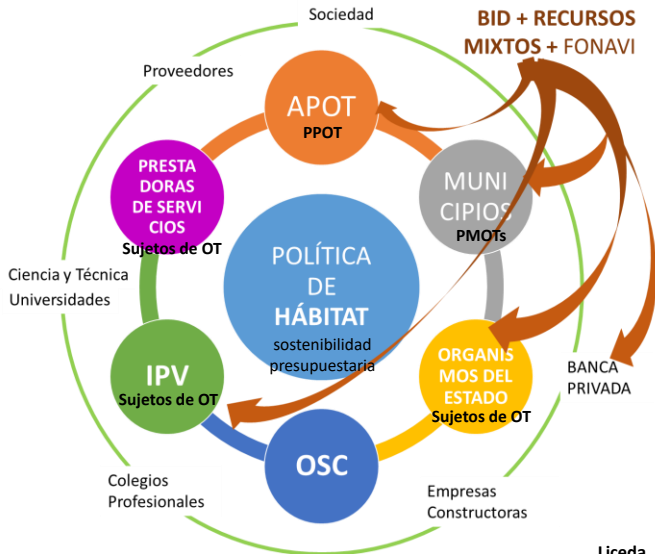
Planificación de las Políticas Públicas que conforman el hábitat.

# En la Gestión integrada del Hábitat

- **Concertación y Coordinación** de cada Organismo con injerencia territorial (IPV, Municipios, Organismos Prestadores de Servicios, Ministerio de Salud, DGE, Ministerio de Infraestructuras, etc.) a fin de **dar solución a una problemática específica de hábitat en un lugar** determinado con **participación** ciudadana activa.
- **Articulación de planes de acción**, definición de **mecanismos de sostenibilidad presupuestaria**, convenios interinstitucionales, **procedimientos** integrados de otorgamiento de factibilidades de obras y **priorización de acciones** en áreas de deterioro ambiental y/o alto riesgo comprobado.
- **Generación de instrumentos** que permitan el **acceso equitativo** de todos los ciudadanos al **suelo servido** de **bienes colectivos** (infraestructuras, espacio público, patrimonio histórico – cultural) y **equipado de servicios públicos y sociales básicos** (educación, salud, recreación, seguridad, etc.).

# Gestión del Hábitat en el PPOT

DESAFÍO: ENFOQUE INTEGRADO vs ENFOQUE SECTORIAL



2017 >>>

Todos los Organismos con  
injerencia territorial

Definición de *localización*  
PPOT – PMOTs

Definición *demanda* por  
los Municipios en base a  
PPOT - PMOTs

Financiamiento  
compartido

**Leyes Prov. 8051 y 8999**



## Subprograma 3A: Herramientas de Gestión

**PY1:** Sistema de indicadores para la calificación y clasificación de carencias de hábitat. (s/Ley 8081 modif. Ley 8051)

**PY2:** Banco de tierras fiscales ociosas.



**PY3:** Tipologías de Loteo y Cálculo y disposición del Espacio Verde obligatorio.



**PY4:** Tipologías de Viviendas Sociales adaptadas a las condiciones naturales, climatológicas e identidad cultural.

**PY5:** Educando para el cuidado del hábitat.

Programa

# Gestión Integrada del Hábitat

Subprograma **3B**: Áreas Prioritarias de Intervención  
Socio-territorial

- PY1:** Heterogeneidad socio territorial y revitalización de áreas urbanas deprimidas.
- PY2:** Intervención integrada en áreas con deterioro ambiental y/o riesgos.
- PY3:** Consolidación de centros de servicios y asentamientos rurales.

# 3

## Programa

# Gestión Integrada del Hábitat

## Subprograma 3C: Participación Organizada en la Construcción del Hábitat

**F**ortalecer las capacidades de las comunidades para colaborar en la construcción de su propio hábitat.

**I**ncorporar prácticas propias y procesos de autogestión del hábitat en programas de asistencia financiera que contemplen a la propia comunidad organizada.

**I**ntegrar a la economía social y solidaria (ESS) en programas que incluyan la construcción del hábitat.

# INSTRUMENTOS de PLANIFICACION

## Lineamientos para la localización y habilitación de proyectos habitacionales

**Criterios generales según área de intervención:** núcleos urbanos de diversa jerarquía y zonas rurales.

**Criterios referidos a sucesivas etapas dentro de un mismo terreno o terrenos colindantes.**

# INSTRUMENTOS de PLANIFICACION



## APTO TECNICO de LOCALIZACIÓN MUNICIPAL INTEGRADO

El objetivo es lograr que toda tramitación de loteo / conjuntos habitacionales en el territorio Municipal se inicie a través de un único

instrumento  el **ATLMI**

De no ser positivo el ATLMI los Entes y Organismos Públicos y/o Privados con injerencia territorial no podrán otorgar **FACTIBILIDAD** alguna.



# **INSTRUMENTO de CONTROL**

## **Para la Evaluación de Proyectos**

### **Implementación de la Evaluación de Impacto Ambiental y Territorial (EIA-T)**

#### **Aspectos Ambientales**

#### **Aspectos Territoriales**

geográficos (locacional, temporal y relacional)

sociales y

económicos-financieros



HÁBITAT ADECUADO

# COORDINACIÓN **MULTINIVEL** DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS

Reconocer e implementar acciones concretas que  
coordinación, complementación – clara definición de ROLES

# EL MAYOR DESAFÍO



Banksy – Londres