

TERRITORY OF RESEARCH ON
SETTLEMENTS AND ENVIRONMENT

INTERNATIONAL JOURNAL
OF URBAN PLANNING

25



**The teaching of
urban planning**



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI
DI NAPOLI FEDERICO II
CENTRO INTERDIPARTIMENTALE L.U.P.T.

Federico II University Press



fedOA Press

Vol. 13 n. 2 (DECEMBER 2020)
e-ISSN 2281-4574

Table of contents/Sommario

Editorial/Editoriale

- Teaching of planning and urban planning / *L'insegnamento della pianificazione e dell'urbanistica*
 Laura FREGOLENT 5
- Contributions to the debate on the teaching of urban planning and planning / *Contributi al dibattito sull'insegnamento dell'urbanistica e della pianificazione*
 Antonio ACIERNO 11

Papers/Interventi

- About draw to build / *A proposito di disegnare per costruire*
 Andrea DONELLI 19
- Food for thought about education in planning: insights from Brazil and a brief comparison between the Universidade Federal de Goiás and the Politecnico di Milano / *Riflessioni sull'insegnamento dell'urbanistica: un approfondimento sul Brasile e un breve confronto tra l'Università Federale di Goiás e il Politecnico di Milano*
 Sarah Isabella CHIODI, Erika Cristine KNEIB 33
- Who do we teach urban planning to? / *A chi insegniamo urbanistica?*
 Leonardo RIGNANESE, Francesca CALACE 51
- A modern city design. Observations on the essay by Marcello Piacentini: On the conservation of the beauty of Rome and on the development of the modern city (1916) / *Un disegno moderno di città. Osservazioni sul saggio di Marcello Piacentini: Sulla conservazione della bellezza di Roma e sullo sviluppo della città moderna (1916)*
 Marco PIETROLUCCI 63
- The connection between urbanism and health in research and teaching / *Urbanistica e salute: il ricongiungimento delle discipline nella ricerca e nella didattica*
 Cecilia DI MARCO 87
- The Italian spatial planner: data insights on education and practice in an international perspective / *Il Pianificatore territoriale in Italia: alcuni dati su formazione e professione in una prospettiva internazionale*
 Federica BONAVERO, Claudia CASSATELLA 99
- A field-based learning experience in the time of Covid-19 / *Un'esperienza di didattica "sul campo" al tempo del Covid-19*
 Elisa CONTICELLI, Giulia MARZANI, Paula SAAVEDRA ROSAS, Angela SANTANGELO, Simona TONDELLI 113

Sections/Rubriche

- Book reviews/Recensioni** 129
- Studies, plans, projects/ Studi, piani, progetti** 151

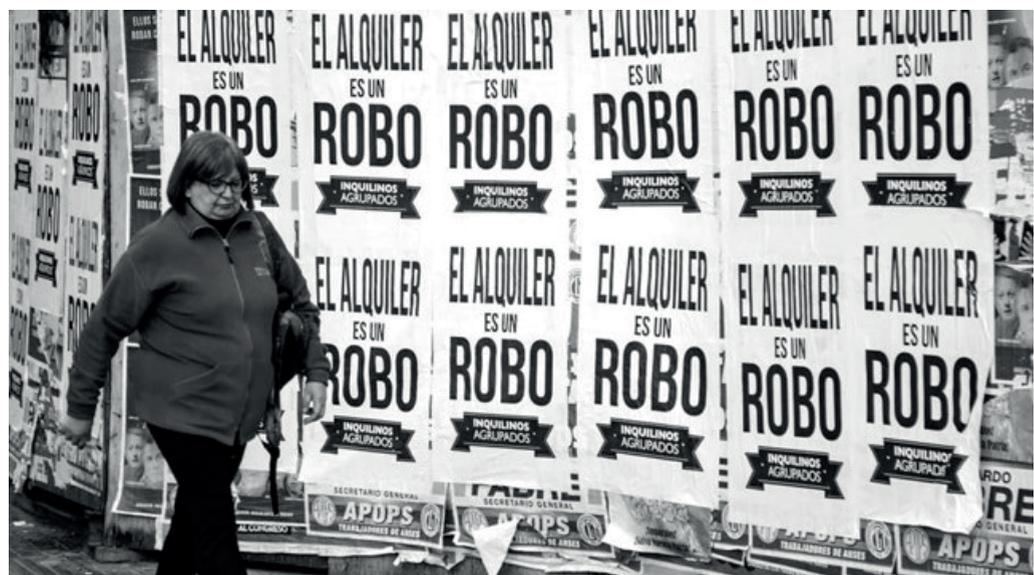
Studies, plans,
projects

**Access to housing for rent in Córdoba Capital.
A study based on right to the city and gender perspective.**

di Alejandro Luis Brunelli Giorgis, Ana María Falú

Abstract

Residential rental is the form of tenure that grew the most in Argentina and other countries in the region in recent years. According to surveys, about 16% of Argentine households are tenants; in the big cities between 25 and 30%. In parallel, a significant number of households cannot access to housing for rent due to the rigid limitations that the system imposes, aggravated by the strong inequalities and abuses in the relations between owners and tenants, both in the formal and informal markets. The City of Córdoba was no exception and joined the mercantile space-dynamics. The present work proposes to inquire about the tenancy in the City of Córdoba, establishing relationships with the unequal urban context and the challenges of access to habitat in Latin America. The article gives an account of the situation of rental housing, the value /salary/ location relation and the difficulties of access by the low-income sectors, focusing on



the gender issues. In parallel, existing movements and experiences in the region will be analyzed for the thought of a local rent policy that led to a more inclusive, equitable and sustainable city.

KEYWORDS:

Housing for rent, Access to habitat, Housing policies, Urban inequality, Gender

El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital.**Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género.**

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades entre el 25 y el 30%. En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las fuertes desigualdades y abusos en las relaciones entre propietarios e inquilinos/as, tanto en el mercado formal como en el informal. La Ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. El presente trabajo propone indagar sobre la inquilinización en la Ciudad de Córdoba, estableciendo relaciones con el contexto urbano desigual y los desafíos del acceso al hábitat en América Latina. Se plantea dar cuenta de la situación de la vivienda en alquiler, la relación valor/salario/localización y las dificultades de acceso por parte de los sectores de bajos ingresos, haciendo foco en la cuestión de género. En paralelo, se analizarán movimientos y experiencias existentes al respecto en la región para el pensamiento de una política local de alquileres en la búsqueda de una ciudad más inclusiva, equitativa y sostenible.

KEYWORDS:

Vivienda en Alquiler, Acceso al hábitat, Política habitacional, Desigualdad urbana, Género

**El acceso a la vivienda en alquiler en Córdoba Capital.
Un análisis desde el derecho a la ciudad y la perspectiva de género.**

Alejandro Luis Brunelli Giorgis, Ana María Falú

Introducción

América Latina, además de ser el continente con las mayores brechas entre sectores ricos y pobres, es una región urbana, con un 82% de población viviendo en ciudades (CEPAL, 2017). Si bien las ciudades se consideran centros de oportunidades y crecimiento, los patrones de producción, distribución y consumo, sumados a antiguos desafíos estructurales de las economías urbanas, dificultan la inclusión social y el acceso universal al suelo urbano, la vivienda y los servicios asociados, y por consiguiente, la efectivización del derecho a la ciudad. De hecho, en esta región, en las últimas décadas se habla de una “urbanización de la pobreza”, lo cual junto a los nuevos modos de apropiación del espacio y a la creciente internacionalización de la economía de mercado, han repercutido en una ciudad más extensa, dispersa y menos densa (Abramo, 2012) y han puesto de manifiesto diversos procesos de expulsión de sectores socioeconómicos de bajo nivel (Sassen, 2015).

El alquiler residencial es la forma de tenencia que más creció en Argentina y en otros países de la región en los últimos años. Según censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino; en las grandes ciudades se registran cifras de entre el 25 y el 30%. Este proceso significativo de “inquilinización” de los hogares que se verificó en el último decenio revirtió una tendencia histórica creciente de acceso a la vivienda en propiedad. Los motivos que explican este proceso pueden rastrearse en la creciente brecha que se pronunció en la última década entre el salario y valor del suelo en las ciudades, lo cual tuvo sus efectos en un aumento en las posibilidades de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra (Cosacov, 2012; Zapata, Rodríguez M. C., Rodríguez M. F., 2015).

En forma paralela, un número importante de hogares no pueden acceder al alquiler por las rígidas limitaciones que el sistema impone, agravadas por las fuertes desigualdades y abusos en las relaciones entre propietarios e inquilinos, tanto en el mercado formal como en el informal. Esto explica, por un lado, el aumento significativo de los casos de hacinamiento o convivencia familiar y, por el otro, el crecimiento de las penurias de los hogares de las franjas de menores ingresos, para los que solo resulta accesible la tenencia precaria o informal. Estas dificultades de acceso al hábitat se ven agravadas por las múltiples desigualdades socio-económicas, culturales, étnicas, de géneros, identitarias, que contribuyen a potenciar una mayor injusticia territorial (Falú, 2017).

La Ciudad de Córdoba no fue una excepción y se unió a la dinámica espacial mercantilizadora. La convergencia de inversiones del ámbito privado con el acompañamiento de las políticas públicas, modificaron el entramado y la relación de clases sociales (Boito, 2014). En ese sentido, el Estado Municipal y Provincial - desde hace más de diez años- promueven la relocalización de asentamientos informales hacia las afueras de la ciudad y la “revitalización” estratégica de barrios pericentrales, lo cual repercute en procesos de expulsión, segregación y gentrificación (Falú y Marengo, 2013).

En los últimos años, las resistencias de las organizaciones populares que luchan desde los barrios adquieren cada vez más protagonismo y visibilidad en Argentina y la región, problematizando las condiciones del acceso a la vivienda vía el alquiler y la necesidad de nuevos marcos de derechos y políticas públicas; como es el caso del Frente de Inquilinos Nacional, plataforma que nuclea organizaciones de inquilinos/as de todo el país, que viene impulsando en el Congreso de la Nación Argentina, una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado desde 2016. Al decir del Conceso Nacional para un Hábitat Digno² (2016, p. 24), “*el alquiler social debe ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país y debe incluir medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los hogares no propietarios de escasos recursos que presenten un alto nivel de vulnerabilidad, entre otros mecanismos*”.

El presente trabajo propone indagar sobre la inquilinización en la Ciudad de Córdoba, estableciendo relaciones con el contexto socio-económico desigual y los desafíos del acceso al hábitat en América Latina. Se plantea dar cuenta de la situación de la vivienda en alquiler, la relación valor/salario/localización y las dificultades de acceso por parte de los sectores de bajos ingresos, haciendo foco en la cuestión de género. En paralelo, se analizarán movimientos y experiencias existentes al respecto en la región para el pensamiento de una política local de alquileres en la búsqueda de una ciudad más inclusiva, equitativa y sostenible. Se tomó la decisión metodológica de utilizar fuentes secundarias (estadísticas oficiales para la caracterización e historicidad de la vivienda en alquiler, artículos y relevamientos periódicos para la reconstrucción del precio del alquiler y la situación del caso de estudio y documentos académicos para el respectivo abordaje conceptual).

Datos actuales y locales del proceso de “inquilinización”

Analizando la evolución del número de población inquilina en Argentina, se observa un decrecimiento abrupto desde mediados del siglo XX hasta 1980, ligado al acceso de los sectores medios a la vivienda en propiedad con las políticas del Estado de Bienestar. Esto, si bien podría ser crítico desde la concepción tradicional de lo privado, significó una mejora en las condiciones de vida de las grandes mayorías, volviéndose una cuestión problematizada con el inicio del neoliberalismo, los procesos de concentración de la riqueza y de la tierra y la financiarización de la vivienda. De hecho, en la fase de las

dictaduras, neoliberalismo y crisis “*se agravó paulatinamente el acceso al suelo urbano de los sectores populares, como consecuencia de la represión y las políticas pro-mercado*” (Fernández Wagner, 2014, p. 56).

Finalmente, en la etapa posterior al 2000, caracterizada como “neodesarrollista”, “*se va a producir una redistribución de la riqueza basada en el reconocimiento de un conjunto de derechos sociales para los sectores populares y medios*”- con una política más integral en casos de países de la región como Brasil y Uruguay-. Pero ello conlleva una preocupante paradoja con el acceso al suelo, dada por el hecho que esta fase de desarrollo también genera un extendido proceso especulativo. La política habitacional de estas últimas décadas focaliza en la dinamización de la economía local y la generación de empleo, dejando de lado aspectos como la regulación del precio de suelo urbano y, más allá de algunas innovaciones en materia de mejoramiento, subsidios de completo y créditos para personas con terreno, reproducen la lógica “viviendista” y cuantitativa de la solución al problema habitacional.

El proceso especulativo, como consecuencia del boom de la construcción y la presión o demanda sobre el suelo que generó la inversión inmobiliaria de las últimas décadas, repercutió en restricciones de acceso al suelo para gran parte de la población. Para los sectores medios esto es crítico, registrándose —en la formación de nuevos hogares— un desplazamiento al mercado de alquiler, lo cual, además, impacta muy fuertemente en los procesos habitacionales de los sectores populares, ya sea porque repercute en el aumento de la demanda de alquiler en el mercado informal- lo cual explica el auge de la construcción para alquiler en las villas- o porque también repercute en el aumento de tomas de tierra y loteos fraudulentos en las periferias urbanas (Baer, 2012; Zapata, Rodríguez M. C., Rodríguez M. F., 2015; Vera Belli, 2018).

En los últimos diez años, los hogares propietarios de vivienda y terreno mostraron un decrecimiento tanto en Argentina como en la región. También se constató un incremento de la cantidad de inquilinos formales e informales. Según los últimos censos, cerca del 16% de los hogares argentinos es inquilino, alcanzando un 29% en la CABA

Tab. 1 - Incremento de hogares inquilinos y decrecimiento de hogares propietarios en la Ciudad de Córdoba entre períodos censales. Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de Población y Hogares.

| Hogares | Censo 2001 | | Censo 2010 | |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| | Cantidad | Porcentaje | Cantidad | Porcentaje |
| Propietarios | 238.261 | 67% | 260.050 | 62% |
| Inquilinos | 73.381 | 20% | 110.880 | 27% |
| Ocupantes | 47.762 | 13% | 43.307 | 11% |

(2010) y un 27% en la Ciudad de Córdoba (2010). Este proceso revirtió una tendencia histórica de acceso a la vivienda en propiedad, resultado de la creciente brecha que se pronunció en la última década entre el salario y valor del suelo y, en consecuencia, tuvo sus efectos en un aumento en las posibilidades de alquilar una vivienda, en detrimento de las oportunidades de compra. Por ello, el alquiler aparece como una estrategia cada vez más viable y utilizada (Cosacov, 2012).

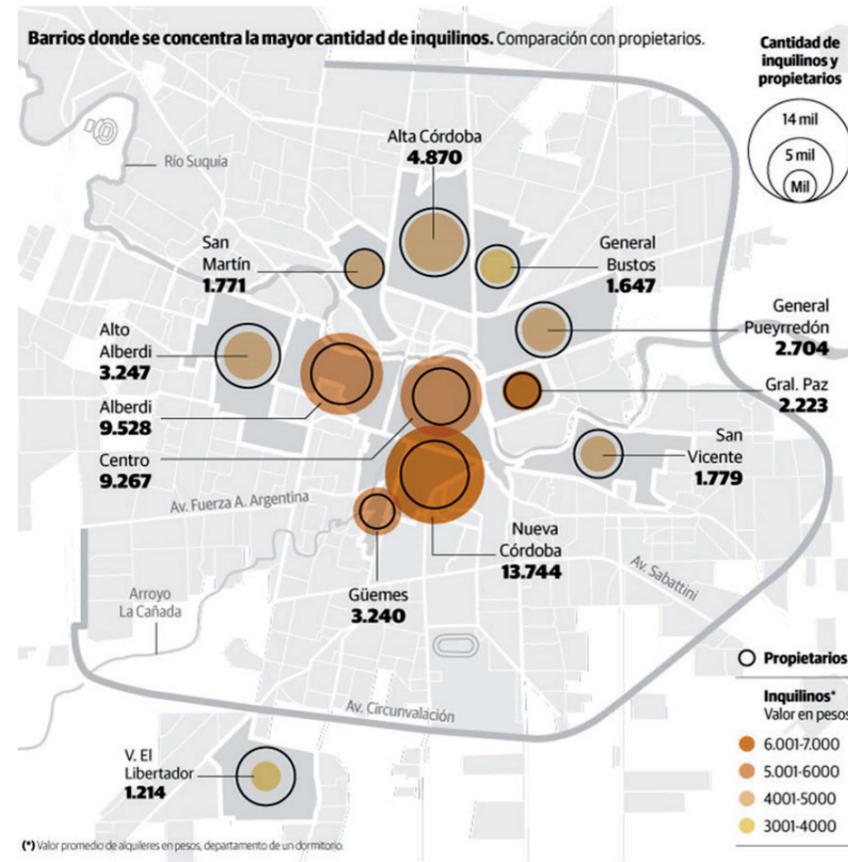
“Este proceso de “inquilinización” en el mercado inmobiliario formal presionó hacia un recrudescimiento de las condiciones de locación —en la mayoría de los casos, excesivas y abusivas— y provocó muchas veces un proceso de expulsión de familias de la formalidad habitacional hacia la informalidad. Se produjo una consolidación del mercado inmobiliario informal; decenas de familias se vieron obligadas a residir en inquilinatos, hoteles-pensión, villas y asentamientos” (Zapata, Rodríguez M.C., Rodríguez M.F., 2015, p. 75).

En la provincia de Córdoba existe un déficit habitacional que afecta al 48,4% de hogares (Censo, 2010), generado por problemas de hacinamiento, necesidad de mejoras sustanciales o viviendas nuevas, o porque no cuentan con títulos formales de propiedad. A la fecha son cerca de 500.000 los hogares que se encuentren con alguna dificultad habitacional. El Registro Nacional de Barrios Populares (2017) recientemente realizado, indica que sólo en el Gran Córdoba existen 133 asentamientos en donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo, ni acceso a dos o más servicios básicos como agua, energía eléctrica o red cloacal, afectando las condiciones de vida de 16.884 familias. La demanda habitacional se concentra en los sectores bajos y medios bajos, mientras que las políticas de vivienda y crediticias más importantes están destinadas para sectores medios y medios altos que solo representan el 20,7% del problema. Estos datos se ven además agravados por la estigmatización socio-espacial y la criminalización de la pobreza.

Según el mismo Censo del año 2010, 111 mil son los hogares conformados por inquilinos/as en la ciudad de Córdoba, concentrados mayoritariamente en algunos sectores de la capital (barrios indicados en el Gráfico 2). Esos doce sectores alcanzan la mitad del número total de hogares. El mercado inmobiliario moviliza millones de pesos por mes; con un valor de cinco mil pesos por vivienda, se puede calcular una cifra de 555 millones de pesos, es decir, 6.660 millones al año en la ciudad (La Voz del Interior, 2017).

Los departamentos de un dormitorio copan el mercado inmobiliario cordobés; el mismo análisis de los Clasificados de La Voz (2017) muestra que estos inmuebles representan casi el 60 por ciento de la oferta en barrios del área central y pericentral, relegando a los departamentos de dos dormitorios y convirtiendo a los de tres en un bien en extinción.

Fig. 1 - Valores del alquiler de departamentos de 1 dormitorio en los barrios donde se concentra la mayor cantidad de hogares inquilinos de la Ciudad de Córdoba. Relación con el número de hogares propietarios. Fuente: La Voz del Interior (2017). Nacionales de Población y Hogares.



Para el caso de los departamentos de dos dormitorios, el valor del alquiler oscila entre los 8.000 y 11.000 pesos. Esta preponderancia de la tipología de un dormitorio en la vivienda en alquiler es una gran restricción para el acceso a la misma para hogares integrados por más de dos personas. De esto se deriva una pregunta que motiva este trabajo: ¿quiénes, cómo y dónde pueden alquilar en la ciudad de Córdoba?

Dificultades de acceso a la vivienda en alquiler

Analizando los precios promedio del alquiler en la ciudad en función del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVM)³, el cual era de 8.860 pesos en 2017, podemos obtener algunas sugerencias al respecto de qué sectores y qué tipos de hogares pueden alquilar en cada barrio. Para este análisis se añadió el valor de las expensas al valor de alquiler neto, ya que en general representa gastos ligados a la vivienda y la propiedad en sí, muchos de los cuales deberían ser afrontados por propietarios/as según el Código Civil y Comercial de la Nación. La Cámara de Corredores Inmobiliarios fijó en 2017 en 1.700 pesos el “valor orientativo” de las expensas para departamentos de un dormitorio y en 2.500 pesos para las unidades de dos dormitorios.

Tab. 2 - Relación entre el valor mensual de la vivienda en alquiler por barrios de Córdoba y el SMVM de 2017. Fuente: Elaboración propia en base a relevamiento de valores de alquileres de La Voz del Interior.

| Barrios | Alquiler de 1 dormitorio | Relación con SMVM | Alquiler de 2 dormitorios | Relación con SMVM |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|
| Nueva Córdoba - Gral. Paz | \$8.700 | 0,98 | \$13.500 | 1,52 |
| Centro - Güemes - Alberdi | \$7.700 | 0,87 | \$11.500 | 1,30 |
| Alta Córdoba - San Vicente | \$6.700 | 0,75 | \$10.500 | 1,18 |
| V. El Libertador - Gral. Bustos | \$5.700 | 0,64 | - | - |

De esa relación, se pueden realizar consideraciones varias; en general, un gran impacto de lo que se tiene que destinar de un salario para alquilar una vivienda. A la vez, se hace obligatorio contar con un SMVM o más para alquilar en barrios céntricos, lo cual ya limita a las grandes mayorías de la población a escoger la localización para vivir, teniendo mayores repercusiones en hogares monoparentales y principalmente en madres solteras y mujeres jefas de hogar, dadas las diferencias salariales entre hombres y mujeres y ante la imperante división sexual del trabajo. Cabe mencionar que al aspecto económico de acceso de le suma el físico-espacial (la mayoría de viviendas o departamentos son de 1 dormitorio), lo que hace aún más restrictiva la opción de alquiler.

Desde la Federación de Inquilinos Nacional (FIN) difundieron los resultados de encuestas que realizaron en todo el país para conocer la situación actual. Según el informe (2019), los/as inquilinos/as destinan el 47% de sus ingresos en el pago del alquiler, lo que representa un aumento interanual de 6 puntos porcentuales. El dato surge a partir del seguimiento que vienen haciendo a través de las encuestas. Anteriormente habían señalado que en febrero de 2018, el resultado fue que los inquilinos destinaban —en promedio— el 41% de sus ingresos en el pago del alquiler. Seis meses después, en ago-

sto 2018, esa cifra ascendía a 45%. De la última encuesta, realizada en todo el país en enero de 2019, se desprende que los grupos etarios más afectados son lxs jóvenes y lxs adultxs mayores, quienes destinan el 55% y 53% de sus ingresos en el pago del alquiler respectivamente, sin incluir expensas, impuesto y tarifas de servicios públicos. Si se le suman estos últimos, la cifra llega al 70 por ciento del salario (La Nueva Mañana, 2019).

Las principales dificultades en el acceso a la vivienda en alquiler se deben a las rígidas limitaciones que el sistema impone como la comisión inmobiliaria, las garantías (sueldos elevados y escrituras propietarias), timbrados de contrato y exclusión por causales injustificadas (hijos/as, familias numerosas) agravan las fuertes desigualdades y abusos en las relaciones entre propietarios e inquilinos/as, tanto en el mercado formal como en el informal. Este panorama se dificulta aún más con el escenario de la crisis económico-política actual y la no correspondencia de aumento de los precios de los alquileres con las paritarias nacionales, la inflación y el incremento de las tarifas de los servicios básicos. Las mujeres y la población LGTBIQ+ afrontan mayores dificultades al momento de alquilar, en gran parte por la brecha salarial y laboral, y también por restricciones de índole legal y socio-cultural.

Al observar la localización de los barrios con mayor concentración de hogares inquilinos es evidente que los que responden a ubicaciones de servicios y espacios públicos de calidad corresponden al área central de la ciudad, en general con grupos socio-económicos medios y altos y población estudiantil joven. Es interés de esta misma investigación poder avanzar en un análisis cuantitativo de un sector de ciudad con mayores necesidades básicas insatisfechas, para dar cuenta de los tipos de alquiler, las condiciones de acceso, la relación más precisa con salario, tipologías comunes y relación con tipos de hogares. Todo esto junto con identificar los sectores carenciados, las dificultades derivadas de la localización territorial y el acceso a los servicios, educación, salud y seguridad, haciendo foco en la cuestión de género.

En el mercado informal abunda el alquiler por piezas en inquilinato, hoteles-pensión y cuartos mínimos de viviendas. Como señala Marcús (2017), al tener la condición legal de hoteles, los habitantes de estos establecimientos no son considerados inquilinos/as sino “pasajeros/as” o “huéspedes”. Es decir, habitantes temporales –en términos legales, pero no reales– que, por lo tanto, no pueden acogerse a la protección de las leyes de alquileres y sobre quienes los propietarios están autorizados a ejercer la admisión y el desalojo. Además, por quedar exentos de la legislación de alquileres, los precios de arriendo de las habitaciones pueden ser aumentados sin que rija un control de precios por parte del Estado. Así, el alquiler de piezas supone un aumento de la especulación urbana, ya que la intención de los propietarios es extraer la mayor renta posible de sus edificios completamente deteriorados aprovechando su ubicación en las zonas más céntricas de la ciudad y las ventajas que esta localización supone para inquilinos/as.

Según el Censo referenciado anteriormente (2010), en la Ciudad de Córdoba existen 1959 piezas en inquilinatos, 609 piezas en hoteles familiares o pensiones y 1231 cuartos construidos como habitaciones. La mayoría de estas viviendas se encuentran ocupadas por madres solteras, mujeres migrantes, adultas mayores y personas trans. Un dato

que permite dimensionar la desigualdad de géneros es la brecha salarial; según la EPH 2018 existe una diferencia del 28 por ciento entre el promedio de ingresos totales de los varones en función del percibido por las mujeres. La brecha se verifica en todos los segmentos educativos, pero varía en función del nivel de instrucción alcanzado, asciende al máximo de 46,7 por ciento en el caso de las personas con secundario incompleto.

Consensos, experiencias y movimientos de inquilinos/as

En medio de este proceso, con la distorsión que produce un Estado que es constructor para la activación económica y generación de empleo formal, pero que no regula mercados ni formas de desmercantilización de la vivienda, silenciosamente han progresado experiencias con otra concepción de la propiedad. Éste es el caso del Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) y la Federación de Tierras y Vivienda (FTV), a partir del modelo de propiedad grupal y asignación individual del derecho de “uso y goce” o “uso y habitación”. En palabras de Fernández Wagner (2014), esto —en un país con tan profunda raigambre conservadora respecto a la propiedad— interpela sobre la posibilidad de que los planes del Estado adopten otras modalidades, más allá de la propiedad común individual y la propiedad horizontal que, hábiles para determinadas circunstancias, en otras muestran sus limitaciones para expresar acabadamente el derecho al hábitat y la vivienda.

Mientras el derecho a la ciudad es resistido en muchos ámbitos, aunque intenta abrirse paso lentamente, las resistencias de las organizaciones populares que luchan desde los barrios por su mejora y por el derecho a la vivienda adquieren cada vez más protagonismo y visibilidad en Argentina y la región. Retomando el Conceso Nacional para un Hábitat Digno (Habitar Argentina, 2016), en el marco del planteo del alquiler social como parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas del país, expresa necesario un nuevo marco regulatorio centrado en una perspectiva de derechos:

“Este debe condensar un conjunto de medidas como: a) reducir los incrementos de costos debidos a la intermediación (comisiones y honorarios); b) eliminar los abusos en las exigencias a los inquilinos para acceder a la vivienda (garantías personales y reales) y en las cláusulas que definen las responsabilidades de las partes trasladando las obligaciones del locador al inquilino; c) asegurar la habitabilidad adecuada de las edificaciones; d) regular el precio de las transacciones a través de valores testigos o de referencia; e) establecer sanciones e impuestos progresivos para quienes retengan especulativamente inmuebles ociosos. En el marco de estas medidas es necesaria la implementación de mesas de concertación que, al igual que la “mesa de salario mínimo” y las paritarias salariales, acuerden precios estándar de los alquileres” (p.24).

Las modificaciones del nuevo Código Civil y Comercial (2015) respecto a los artículos

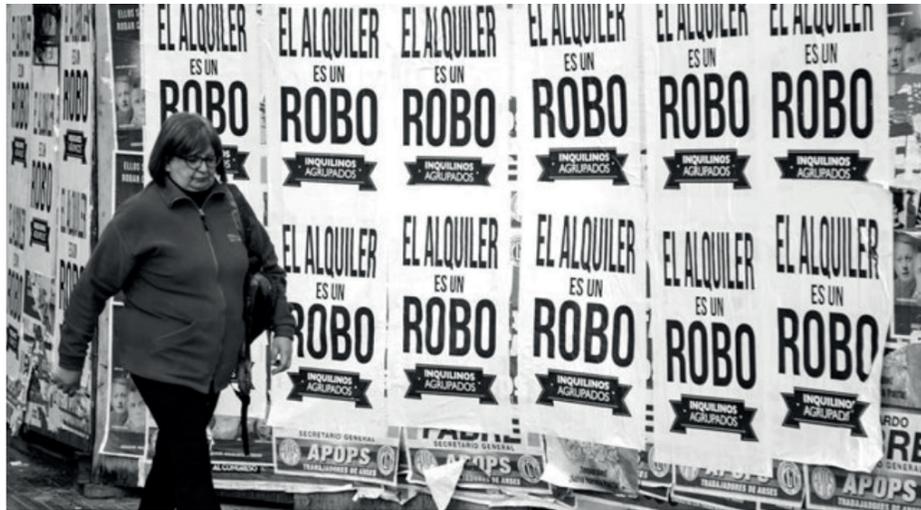


Fig. 2 - Campaña de Inquilinos Agrupados por la Ley Nacional de Alquileres (2018).

vinculados al contrato de alquiler fueron muy pocas e irrelevantes. “Quedó firme en la normativa la supuesta igualdad entre las partes – inquilino y propietario- para negociar el contrato de alquiler, sin contemplar la asimetría que existe entre éstas y respecto a las inmobiliarias aparecen leves menciones, dejando que cada jurisdicción regule el mercado” (Berva Velli, 2018). Desde el Frente de Inquilinos Nacional⁴ se viene impulsando en el Congreso de la Nación Argentina, una Ley de Alquileres que cuenta con media sanción del Senado (2016). El proyecto contempla que los alquileres aumenten anualmente a través de un índice promedio entre inflación y salarios, que el contrato mínimo sea de tres años (actualmente dos) y regular los requisitos de ingreso a la vivienda. Actualmente, el proyecto cuenta con un dictamen de minoría emitido desde algunos bloques políticos que se niegan a aprobar la Ley en la Cámara de Diputados, lo que ha generado diversas manifestaciones y reclamos.

A pesar de todos los problemas que enfrenta el sector de la vivienda social en América Latina y el Caribe, con resultados aún insuficientes tanto en términos cuantitativos como cualitativos, se puede decir que hay muchos avances e innovaciones, tomando en cuenta que en las últimas décadas se construyó en la región un amplio menú de programas y enfoques para democratizar y ampliar el acceso a la tierra y a la vivienda, con impactos concretos (aunque limitados) en términos de la mejora de las condiciones de vida y redistribución de la riqueza a la población de más bajos ingresos. La política habitacional uruguaya reconoce el derecho a la vivienda y al hábitat como una cuestión más amplia que una solución constructiva. En esta línea, el Fondo de Garantía de Alquiler permite obtener un certificado de garantía con respaldo del Estado uruguayo para acceder a una vivienda en alquiler, lo cual es combinado con una política subsidiaria de complemento para grupos en situación de vulnerabilidad.

Uno de los paradigmas de la política de vivienda en alquiler es el caso de los países europeos, las cuales traemos a consideración con fines de reconocimiento y de posibles traslaciones a nuestro contexto, ya que “si bien enfrentan la misma cuestión socialmen-

te problematizada (la vivienda) se desarrollan en relación a procesos institucionales y de construcción de ciudad muy diferentes” (Fernández Wagner 2015). El mencionado autor destaca dos factores esenciales: la débil organización jurídica del Estado latinoamericano y la extensión del mercado informal en los modos de producción de suelo urbano y vivienda. En Europa, es determinante el grado de organización que tuvo el Estado de Bienestar en el campo habitacional hasta los años noventa, el cual en los últimos años inicia un camino que fortalece la privatización del stock de viviendas públicas y la debilitación del universalismo en materia de derechos.

Al decir de Rolnik (2015), de lo expuesto resalta la política de subsidios a empresas sin fines de lucro para la construcción de vivienda a ofrecerse a través del alquiler universal a precios accesibles, y con subsidios específicos para sectores vulnerables, la cual también es sugerente al interpelar el modelo hegemónico de propiedad privada. En el ámbito regional, sería importante que las políticas habitacionales cuestionen el modelo de desarrollo vigente y consideren acciones tendientes promover una mayor equidad en el acceso a mejores condiciones de vida urbanas (localización habitacional, precio del suelo regulado, acceso a servicios en calidad y cantidad, acceso a espacios públicos), así como la necesidad de promover cambios para fomentar en las comunidades y personas empobrecidas el desarrollo social y la integración espacial. Bajo este marco, el derecho a la ciudad de los sujetos omitidos se erige en categoría no solo jurídica, sino política, la cual avanza como parte de los procesos de resistencia y construcción cooperativa impulsados desde los distintos movimientos sociales, que son los principales actores de transformación.

Perspectivas para una política habitacional integral del alquiler

Para concluir, como plantea Pissano (2017), en un contexto neoliberal que parece arrasar con todo, en el que el avance indiscutible del capitalismo, la promoción del extractivismo urbano (la entrega desmesurada de tierra pública a emprendimientos privados), la facilidad para la financiarización privada de la vivienda, la falta de barreras a la especulación inmobiliaria y la continua privatización del suelo, parece haber poco espacio para instalar la idea de que la vivienda es un derecho y no una mercancía. Tal como desde la actualidad se interrogan diversos/as autores/as (Harvey, 2013; Falú, 2017) “¿De qué derechos hablamos? ¿De la ciudad de quiénes? ¿Cómo reconocer que la vivienda es un campo de resistencia colectiva y lucha por esos derechos?”

En las ciudades latinoamericanas “se vive y se percibe de manera muy diferente el hecho de ser inquilino o propietario de la vivienda en la que se habita y que esos “status” residenciales tienen implicancias sociales diferentes, en tanto habilitan u obstruyen el acceso a otros recursos” (Cosacov, 2012, p. 2). En Argentina, la propiedad privada de la vivienda tiene un valor muy extendido y está fuertemente ligado a estrategias de consolidación familiar y de la propia posición social. Al mismo

tiempo, ser propietario/a permite acceder a recursos que no tiene permitido quien es inquilino/a, ocupante informal o poseedor/a.

En este sentido, al momento de hablar sobre alquileres es fundamental contemplar que somos parte de un contexto socio-cultural donde el valor está puesto en ser propietario de la vivienda. Sin embargo, no sucede lo mismo en otras ciudades del mundo, donde el alquiler no es concebido como una estrategia residencial paliativa o transitoria, sino que es visto como una estrategia que les permite a los hogares mayor movilidad y les evita anclar un volumen de dinero que pueden destinar a otras inversiones. Jaramillo e Ibañez (2002) señalan que, actualmente, dentro del ámbito internacional se está atravesando una etapa de profundas redefiniciones con respecto a la visión que se tiene sobre la vivienda en alquiler. Gradualmente se comienzan a vislumbrar los aspectos positivos de esta estrategia residencial: entre ellos, la mayor flexibilidad de acuerdo al ciclo de vida de los hogares que se agrandan y se achican requiriendo distintos tipos de vivienda, una maleabilidad mayor en función de los requerimientos de localización por la actividad laboral, entre otros aspectos.

Blanco, Fretes y Muñoz (2014), expresan razones por las que el alquiler es vital, tales como: (a) no existe correlación entre el nivel de desarrollo de un país y su estructura de tenencia de la vivienda; (b) en los últimos años, las tasas de propiedad han venido disminuyendo en la región; (c) aunque LAC es una región de propietarios, el alquiler continúa representando una proporción relevante de la tenencia e incluye todos los grupos de ingreso; (d) la vivienda en renta es más central, densa y accesible y su oferta es diversa, privada y de pequeña escala; (e) existe un porcentaje considerable de vivienda vacante en la región, que podría utilizarse para aumentar la oferta de vivienda en alquiler.

El alquiler social debiera ser parte articulada de las políticas habitacionales y urbanas latinoamericanas, incluyendo medidas que faciliten el acceso a garantías y un sistema de subsidio social para los grupos y personas de escasos recursos que se encuentren en situación de vulnerabilidad, contemplando las desigualdades económica, racial, étnica, de géneros y sociocultural. La articulación de los diversos instrumentos del estado en conjunto con entidades públicas y privadas y los movimientos y organizaciones de la sociedad civil pueden ser la base para una consolidación de esta respuesta al déficit de vivienda en Argentina y los países de la región.

ENDNOTES

- 1 Información extraída del Censo Nacional de Población y Hogares, Argentina, 2010.
- 2 El Consenso Nacional para un Hábitat Digno (2016) refleja el posicionamiento de las organizaciones integrantes del colectivo multisectorial Habitar Argentina respecto a instrumentalizar el enfoque de derechos en las políticas de hábitat rural y urbano en Argentina, realizado en el proceso hacia la conferencia de Hábitat III.
- 3 Monayar, M. V. (2016) realiza una comparación de los SMVM necesarios para acceder al suelo en la Ciudad de Córdoba, mostrando las restricciones en aumento durante las últimas décadas.
- 4 Plataforma que nuclea organizaciones de inquilinos de todo el país: www.inquilinosagrupados.com.ar. En el ámbito local, Inquilinos Córdoba es la agrupación que encabeza la temática.

REFERENCES

- Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Revista EURE*.
- Baer, L. (2012). Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área metropolitana: tendencias recientes de desarrollo urbano y acceso a la ciudad. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 43-58.
- Blanco, A., V. Fretes y A. Muñoz (eds.) (2014). "Expandiendo el mercado de alquiler en América Latina y el Caribe". Banco Inter-Americano de Desarrollo.
- Boito M. E. y Espoz M. B. (Comp.). (2014). *Urbanismo estratégico y separación clasista. Instantáneas de la ciudad en conflicto*. Puño y Letra, Editorialismo de base, Rosario.
- CEPAL (2017). *Estimaciones y proyecciones de población total, urbana y rural, y económicamente activa en América Latina - Revisión 2017*. Naciones Unidas.
- Cosacov, N. (2012). *Alquileres e inquilinos en la Ciudad de Buenos Aires. Una radiografía*. Buenos Aires: Laboratorio de Políticas Públicas.
- Falú, A. y Marengo, C. (2013). El plan Federal en Córdoba, luces y sombras en su implementación: Nuevos programas, viejas soluciones. En "Hacia una política integral de hábitat. Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina". Ed. Café de las Ciudades, Córdoba.
- Falú, A. (2017). La omisión de género en el pensamiento de las ciudades. En: J. Borja, F. Carrión y M. Corti (coords.), *Ciudades resistentes, ciudades posibles*. Editorial UOC, Barcelona.
- Fernández Wagner, R. (2015). El sistema de vivienda pública en Argentina. En Barreto, M. y Lentini, M. (comp.), *Hacia una política integral del hábitat*. Ed. Café de las Ciudades, Buenos Aires.
- Fernández Wagner, R. (2014). *La vivienda entre el derecho y la mercancía*. Programa Regional de Vivienda y Hábitat We Effect, Ediciones Trilce, Montevideo, Uruguay.
- Habitar Argentina (2016). *Consenso Nacional para un Hábitat Digno*. Editorial Centro de Estudios Legales y Sociales- CELS-, Buenos Aires.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ed. Akal, Madrid.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2010). *Censo Nacional de Poblaciones, Hogares y Viviendas*. Argentina.
- Jaramillo, S., & Ibañez, M. (2002). *Elementos para orientar una política estatal sobre alquiler de vivienda urbana en Colombia*. CEDE.
- Marcús, J. (2017). "Mi casa es esta pieza": migración femenina y precariedad habitacional en

- la Ciudad de Buenos Aires". Cuestiones de Sociología, n° 17, UNLP.
- Monayar, M. V. (2016). Informalidad urbana y acceso al suelo. Políticas habitacionales en el Municipio de Córdoba (1990-2010). Revista Hábitat Inclusivo, CABA.
 - Pissano, S. (2017). Sin política de suelo, no hay política de vivienda. Portal de noticias La Diaria, Montevideo. Link: www.ladiaria.com.uy
 - Redacción La Nueva Mañana (2019). Los inquilinos destinan el 47% de sus ingresos en el pago del alquiler. Link: <https://lmdiarario.com.ar/noticia/136155/los-inquilinos-destinan-el-47-de-sus-ingresos-en-el-pago-del-alquiler>
 - Redacción La Voz del Interior (2017). La radiografía del alquiler. Link: <http://www.lavoz.com.ar/infografia/mapa-interactivo-la-radiografia-del-alquiler>
 - Rodríguez, M. C., Rodríguez, M. F., & Zapata, M. C. (2015). La casa propia, un fenómeno en extinción. La "inquilinización" en la ciudad de Buenos Aires. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 8(15), 68-85.
 - Rolnik, R. (2014). Entrevista "La vivienda entre el derecho y la mercancía", disponible en el canal de Youtube InfoTNU. Link: <https://youtu.be/Xy2EVxnpUko>
 - Sassen, S. (2015). Expulsiones. Brutalidad y complejidad en la economía global. Katz Editores, Madrid.
 - Senado de la Nación Argentina (2016). Ley de alquileres y reforma del CC y CN. Proyecto de Ley S-894/16.
 - Vera Belli, L. (2018). La comisión inmobiliaria a cargo del propietario. Análisis descriptivo respecto a las discusiones y regulaciones recientes del mercado de vivienda en alquiler. Revista Quid n°16, CABA.