



## »» CONTEXTO REGIONAL-AMÉRICA LATINA

### Introducción a la problemática habitacional latinoamericana

*De los 130 millones de familias que viven en las ciudades de América Latina y el Caribe, 5 millones están obligados a compartir vivienda con otra familia, 3 millones residen en viviendas irreparables y otros 34 millones habitan en inmuebles que carecen de título de propiedad, agua potable, saneamiento, pisos adecuados o espacio suficiente. Para cerrar esa brecha, revirtiendo el déficit de vivienda actual, se requerirá una inversión de por lo menos US\$310.000 millones, o 7,8% de su producto interno bruto (PBI). Para satisfacer la demanda futura de vivienda se necesitan inversiones de por lo menos US\$70.000 millones al año. (Bouillon, 2012).<sup>1</sup>*

Esta breve introducción, que da cuenta del déficit habitacional regional, nos lleva a pensar qué factores en común presentan los distintos países en América Latina y cuáles son los lineamientos de políticas aplicadas al desarrollo del hábitat.

A diferencia de otros países en vías de desarrollo, en la región se observan altos porcentajes de población viviendo en ciudades. El total de la población urbana en la región es de aproximadamente 470 millones de personas y se espera que supere los 680 millones hacia 2050; de ellos, el 80% de la población vive en zonas urbanas (UNFPA, 2010).

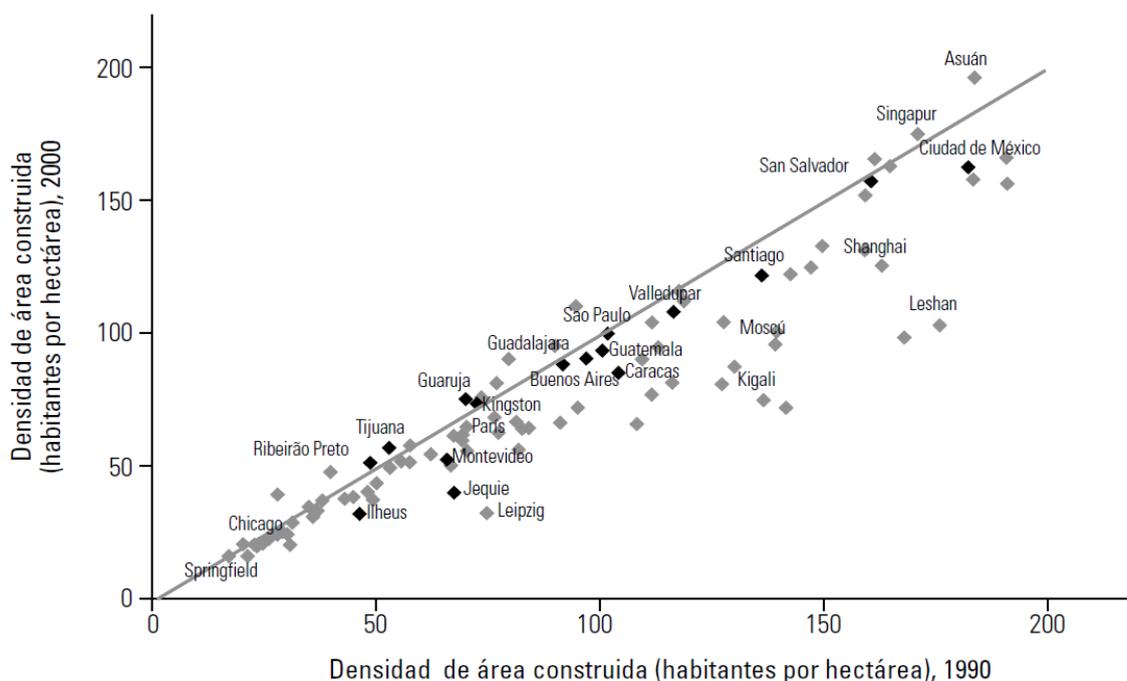
El crecimiento de la mancha urbana es incluso más alto que el crecimiento poblacional, en las últimas décadas la densidad promedio de población urbana ha disminuido en la mayoría de las ciudades: el 75% tenía una densidad más baja en 2000 que en 1990.

Como vemos en el gráfico que figura a continuación, algunas de las ciudades más pobladas del mundo, como la Ciudad de México, San Pablo o Buenos Aires, a pesar de haber incrementado su población entre los años 1990 y 2000, han reducido su densidad producto del crecimiento de la mancha urbana.





Gráfico 1: Densidad de población en ciudades seleccionadas a nivel mundial, 1990-2000



Fuente: Angel et al. (2010).

Este proceso de expansión debe ir acompañado de mejoras en los servicios comunitarios de las nuevas zonas urbanizadas: infraestructura, acceso a puestos de trabajo, calidad de la educación, de los servicios de salud y acceso a centros culturales y comerciales.

Sin embargo, es un proceso que se superpone marcadamente con el crecimiento de la informalidad de vivienda. Según UN-HABITAT, el Banco Mundial, Cities Alliance y otros organismos internacionales sostienen que por lo menos el 25% de la población urbana de la región vive en asentamientos informales.

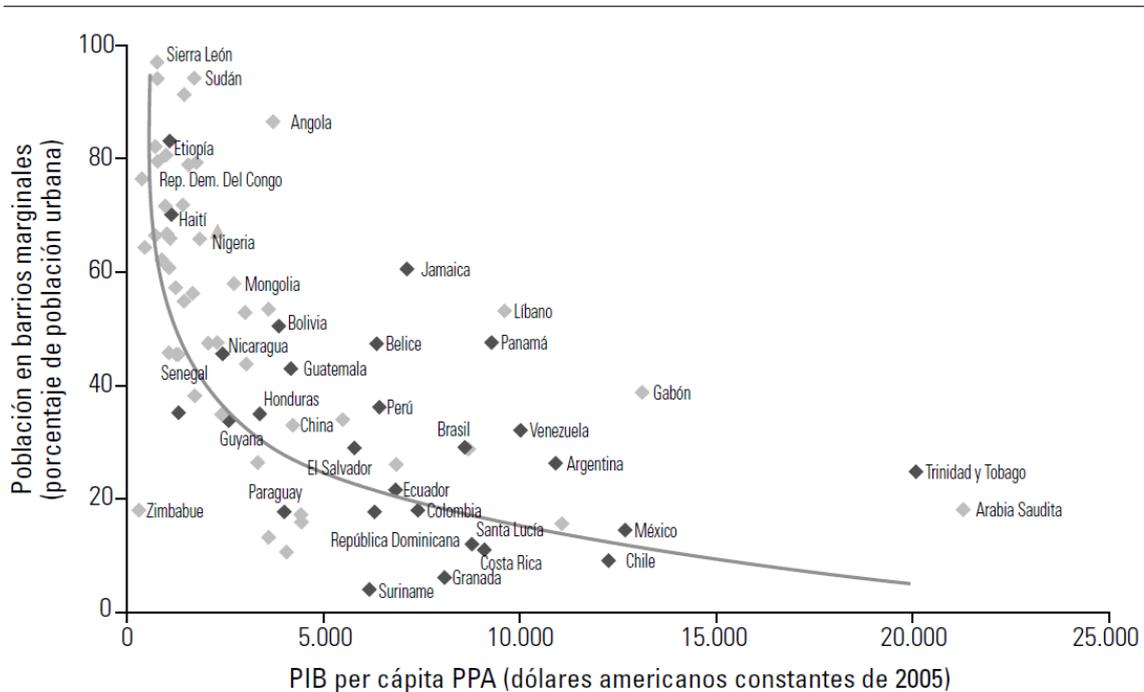
Para dar algunos ejemplos de la región, en Brasil, entre el 20% y el 25% de las viviendas en las principales ciudades nacen de una ocupación ilegal de tierras (Fernandes, 2011); en Río de Janeiro, entre 1961 y 2009 el número de habitantes de las favelas y de otros asentamientos informales aumentó del 10% de la población a más del 20% (de 300.000 a 1,25 millones de personas); en San Pablo, las viviendas informales aumentaron de un 6,9% a un 11,9% del total entre 1991 y 2001. Estos índices de crecimiento informal han sido más altos que los índices de crecimiento de la población urbana y de la incidencia de la pobreza. (Bouillon, 2012).<sup>2</sup>

El siguiente gráfico muestra la relación que existe entre la cantidad de población que habita en barrios marginales y el PBI per cápita de esos países. Vemos que la tendencia es que a mayor PBI, menor es la cantidad de población que habita barrios marginales. Esta relación se verifica, por ejemplo, en que países como Chile o México, con mayor PBI per cápita, cuentan con menor informalidad que Argentina y Brasil. Sin embargo, esta condición no se cumple en países como Ecuador o Paraguay, que teniendo un menor PBI que



los anteriores, reflejan mejores condiciones respecto a la cantidad de población habitando barrios marginales.

**Gráfico 2: Población que habita en barrios marginales e ingreso per cápita en países seleccionados a nivel mundial, 2005**



Fuente: Datos de barrios marginales: UN Habitat (2010); PIB per cápita: Banco Mundial (2011c).

Nota: Población que reside en barrios marginales como porcentaje de la población urbana.

PPA = paridad del poder adquisitivo.

En muchos casos el crecimiento supone la ocupación de bosques o áreas costeras, zonas ribereñas, reservas de agua, terrenos montañosos y otras áreas protegidas o bien expuestas a desastres naturales y carentes de acceso a infraestructura y servicios urbanos básicos.

La falta de infraestructura (sobre todo agua y saneamiento) constituye uno de los principales déficits en las zonas urbanas de la región. Alrededor de 21 millones de hogares habitan en viviendas que carecen por lo menos de un servicio básico. El principal problema de infraestructura es la falta de servicios adecuados de saneamiento, que afecta al 13% de los hogares (casi 17 millones). Unos 8 millones de hogares (6%) carecen de agua entubada. En cambio la cobertura de electricidad es casi universal. (Bouillon, 2012).<sup>3</sup>

Sumado a la problemática del acceso a los servicios y falta de infraestructura, muchas de las urbanizaciones informales también presentan problemas de hacinamiento y deficiencias en las cualidades constructivas de las viviendas. Para cuantificar esta variable, a través de censos y encuestas se mide la cantidad de hogares que habitan en viviendas irrecuperables y aquellos hogares que comparten el mismo techo.

El siguiente cuadro sirve para comparar los indicadores de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo entre los distintos países de la región en sus zonas urbanas. Para Argentina, el porcentaje de déficit



habitacional cuantitativo en el momento de su análisis (2009), representaba un 5% del total, mientras que, el déficit cualitativo representaba un 27%; cifras similares a las de México, por ejemplo. Los valores más altos de la región, se evidencian en países como Bolivia, Nicaragua y El Salvador.

**Cuadro 1: Déficit de vivienda urbana en América Latina y el Caribe por país, 2009 (porcentaje de hogares)**

País	Déficits cuantitativos	Total	Déficits cualitativos			Falta de tenencia segura
			Materiales	Hacinamiento	Infraestructura	
Argentina	5	27	9	6	13	16
Bolivia	30	34	27	23	32	11
Brasil	6	25	2	0	22	7
Chile	3	16	1	1	2	14
Colombia	9	19	7	4	9	10
Costa Rica	2	10	5	1	1	6
El Salvador	8	41	21	16	30	17
Ecuador	10	31	14	8	19	13
Guatemala	11	46	32	27	32	10
Honduras	2	41	18	14	26	12
México	2	26	9	5	8	15
Nicaragua	12	58	33	28	52	10
Panamá	8	29	7	6	22	13
Perú	14	46	34	11	29	21
Paraguay	3	36	13	9	25	10
República Dominicana	3	32	5	3	25	9
Uruguay	0	25	4	3	4	22
Venezuela	8	20	13	6	5	6

Fuente: Cálculos de los autores con base en Rojas y Medellín (2011).

En este sentido, se ve también que en todos los casos, el déficit cualitativo resulta más alto que el cuantitativo. Sería oportuno que los programas y políticas públicas regionales atiendan el parque habitacional construido, modificando la creencia de que el déficit habitacional se relaciona sólo con la falta de vivienda nueva, por una visión más amplia que valore la rehabilitación y mejora del stock de vivienda existente.



A su vez, se podrían implementar instrumentos de distintos ámbitos de aplicación, como incentivos a los hogares para facilitar el acceso al mercado de viviendas, asistencia técnica, financiamiento hipotecario y microfinanciamiento para arreglos de vivienda.

## »» ESTRATEGIAS-INSTRUMENTOS ESTATALES

Existen dos grandes modalidades que permiten encuadrar las estrategias de los gobiernos en relación a las políticas urbanas y de vivienda. Aquellas llamadas de *Administración Directa*, donde la gestión es desde el propio ente público; o de *Administración Indirecta*, donde existen sociedades constituidas como operadores urbanos para lograr fines específicos de administración.

## »» ADMINISTRACIÓN DIRECTA

Entre las estrategias de *Administración Directa*, se encuentran las implementadas por los sectores de la administración pública, en sus distintos niveles de gobierno. Desde sus ámbitos de aplicación, se definen normas y se crean instrumentos urbanísticos para regular el uso y la ocupación del suelo, centrándose en mejorar los mercados de tierra y créditos que aseguren el acceso a la misma y a una vivienda digna.

Al comparar este tipo de estrategia en la región latinoamericana, primeramente hay que tener en cuenta si se trata de un país unitario o federal. Las capacidades estatales sobre el territorio varían según esta básica clasificación de formas de gobierno y son la clave al momento de definir qué nivel estatal tendrá qué tipo de facultades.

En los estados unitarios (Uruguay, Bolivia, Colombia y Ecuador) las decisiones de gobierno nacional, prevalecen sobre las de otros niveles estatales, incluso municipales.

En el resto de los casos, esto no es así. Cada nivel estatal tiene un ámbito de decisión propio, cuya extensión varía según las determinaciones de cada constitución y leyes que se dicten. (Petrelli, 2015).<sup>4</sup>

En países federales como Brasil, por ejemplo, normativas que habían sido fruto exitoso de gobiernos locales se incorporaron como directrices generales de la nación con el dictado de la **Ley N 10.257 Estatuto de las ciudades**, pasando a ser facultad de aplicación a todos los estados y municipios. Así es que, el éxito de la normativa de **Suelo Creado** aplicada en la ciudad de Faria Lima, San Pablo, sirvió de antecedente para su posterior introducción en la ley nacional N 10.257 como la “concesión onerosa del derecho de construir para inducir el desarrollo urbano, permitiendo que los poderes públicos incentiven la densificación de determinadas áreas”.

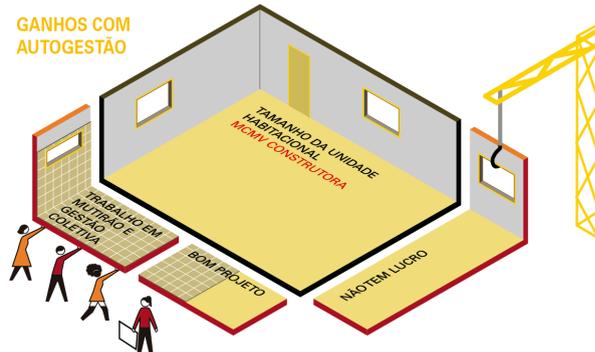
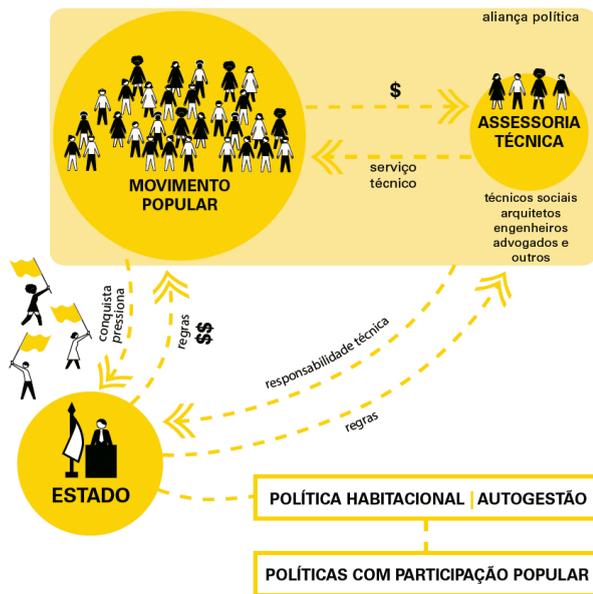
Otra novedad de esta ley es que se efectiviza la **Asistencia Técnica (Athis)**, garantizando el acceso a la asistencia técnica a través de un profesional arquitecto y urbanista en la construcción y renovación de viviendas para familias de bajos ingresos.



Entre los **programas nacionales de vivienda**, se destaca en Brasil el programa Minha Casa Minha Vida, vigente desde 2009, y relanzado en el 2023, donde a través de una de las líneas, llamada MCMV Entidades, se formalizó la participación directa de las familias y el protagonismo de las comunidades organizadas en el proceso de implementación, discusión y construcción de viviendas.

Athis-Asesoría Técnica

MCMV Entidades



Fuente: Cartilha de autogestão em habitação

A través de los **institutos nacionales de vivienda**, los distintos países de la región, llevan adelante políticas que también son una parte importante del tipo de estrategia de administración directa.

En México, **el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT)** es un organismo creado en la década del '70, financiado por aportes obligatorios de trabajadores formales y administrado por el sector público y privado. Esos aportes pueden ser usados por las familias de quienes aportan al fondo para sacar créditos hipotecarios más flexibles y accesibles que los que el propio mercado hipotecario ofrece. En caso de que la persona no haya hecho uso de ese fondo a los 65 años de edad, el dinero se le reintegrará con intereses por encima de la inflación acumulada.

Recientemente, la presidenta de México, Claudia Sheinbaum, lanzó el **Programa de Vivienda y Regularización**, en el cual anunció que, en 2025, se construirán 165,000 viviendas nuevas, como parte de un plan más ambicioso que contempla la edificación de un millón de viviendas.

Estas viviendas serán construidas por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (**Infonavit**) y la Comisión Nacional de Vivienda (**Conavi**), con financiamiento de la Financiera del Bienestar (**Finabien**). Además, la presidenta instruyó al Infonavit a conformar una empresa constructora propia, con el objetivo de reducir costos y aumentar la capacidad de edificación.



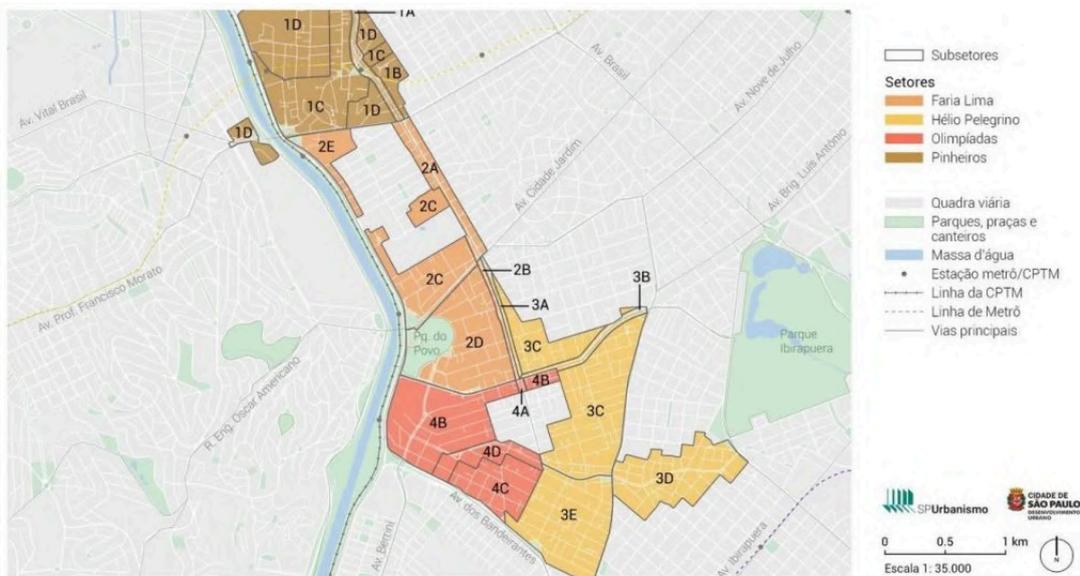
Como parte del programa, se destinarán 100,000 viviendas al Programa de Vivienda Nueva en Renta para Jóvenes, dirigido a personas de entre 18 y 30 años. Estas viviendas tendrán un alquiler que no superará el 30% del salario de los inquilinos, ayudando a regular el mercado del alquiler a nivel nacional, que actualmente está en crecimiento. Además, después de 10 años de alquiler en la misma unidad, el trabajador o trabajadora tendrá la posibilidad de adquirir la vivienda.

## » ADMINISTRACIÓN INDIRECTA

Este tipo de estrategias se desarrolla a través de la creación de dispositivos jurídicos, sociedades e instituciones encargadas de realizar intervenciones de gran escala con asociación del sector privado. Este tipo de administración tiene un fuerte impacto en el desarrollo de **Grandes proyectos urbanos**, en donde se incentivan las alianzas entre el sector público y el sector privado.

Un ejemplo de un caso exitoso de Administración Indirecta es el trabajo realizado por la empresa São Paulo Urbanismo (SPU) dedicada a la implementación de la planificación urbana en la ciudad de San Pablo. La Empresa se encarga, como planificador urbano, de la gestión de las **Operaciones urbanas en consorcio**, las cuales establecen reglas urbanísticas específicas e incentivos a la densificación poblacional y constructiva de áreas o perímetros determinados. La ciudad, a través de la SPU, ha sido ejemplo en el mundo por la creación y comercialización de potenciales de edificabilidad por medio de certificados de potencial adicional de construcción (CEPAC). El dinero recaudado en las subastas por la venta de CEPAC, es administrado por el FUNDURB (Fondo de Desarrollo Urbano) y aplicado de forma redistributiva en la ciudad. El Consejo Gestor del fondo delibera y decide los proyectos prioritarios y el orden de uso de los recursos.<sup>5</sup>

### Operación Urbana Faria Lima y CEPAC



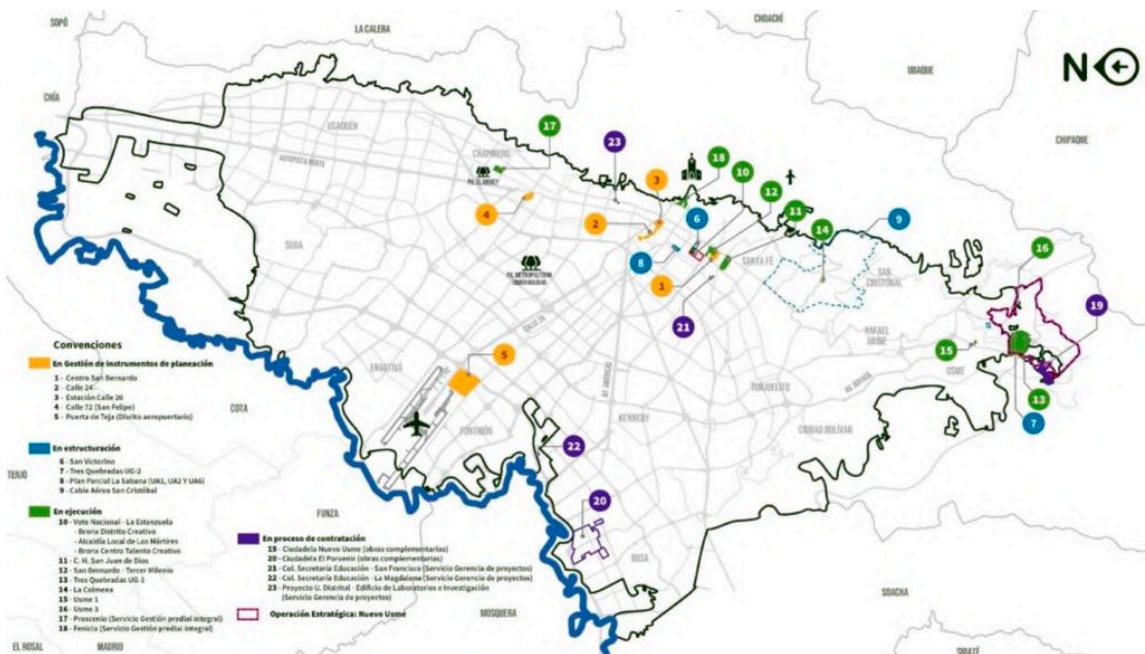
Fuente: SPU



Un ejemplo de ello fue Faria Lima en San Pablo y resultados similares se obtuvieron en otras ciudades latinoamericanas como el caso de Puerto Madero en Buenos Aires (en suelo público); Porto Maravilla en el centro deteriorado de Río de Janeiro; o Estación Metro Calle 26 en el centro de trasbordo de Bogotá.

En la capital colombiana funciona la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RenoBo), una empresa 100% pública que hace las veces de banco de suelo y operador urbano de la ciudad. Mediante un fondo en el cual los desarrolladores privados pagan por no dejar las viviendas de interés social y prioritario en sus desarrollos, RenoBo compra suelo, realiza proyectos de vivienda de interés social y avanza con mejores proyectos de ciudad con servicios y espacio público.

### Proyectos RenoBo en Bogotá



Fuente: RenoBo - Bogotá.

Para evitar los movimientos especulativos por parte de los actores privados. La legislación colombiana aporta un instrumento bastante original conocido como **“anuncio de proyecto”**, que permite al Estado fijar el valor del suelo mediante tasaciones previas a la presentación del plan urbanístico para evitar un aumento desmedido de los precios del suelo que termine afectando la ecuación financiera del proyecto.<sup>6</sup>

Estos son solo algunos ejemplos de administración indirecta pero sirven para ejemplificar cómo los gobiernos a través de acuerdos con desarrolladores privados pueden regular el uso del suelo e incentivar el desarrollo de vivienda social sin perder de vista la prevalencia del interés público y la función social de la propiedad.



## CONTEXTO NACIONAL

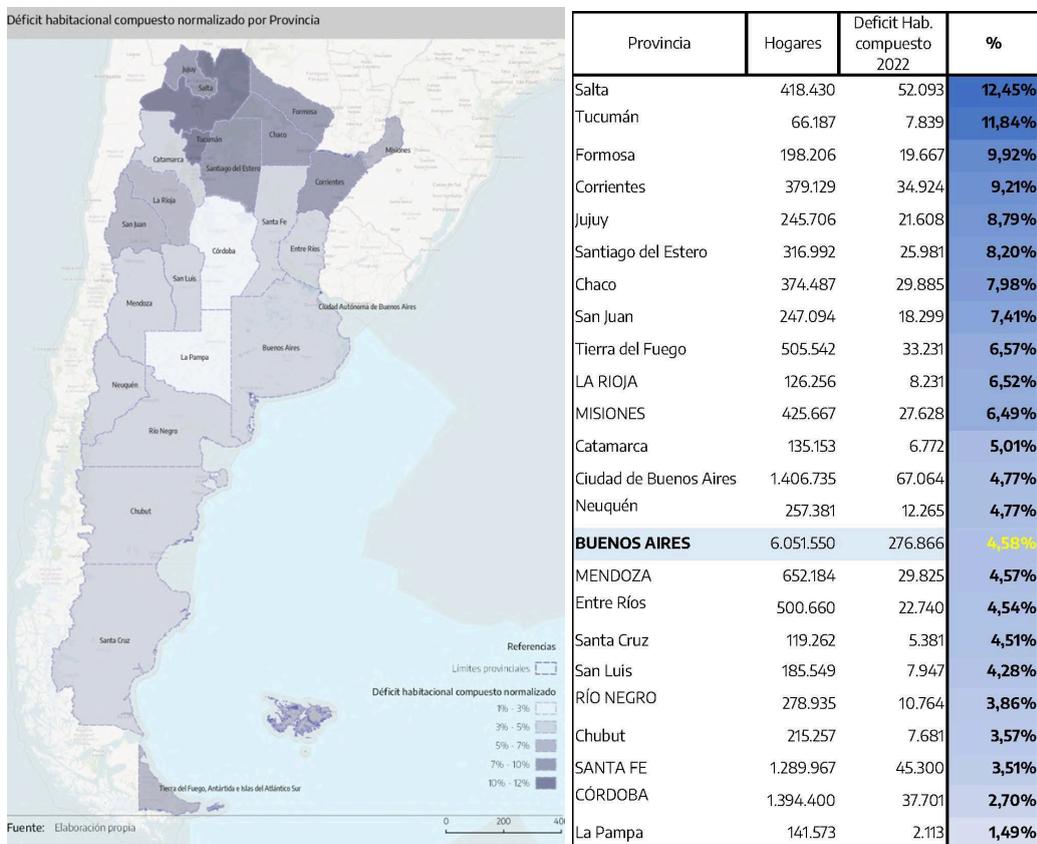
A nivel nacional se transitaron diferentes enfoques o paradigmas de intervención desde las políticas públicas estatales: desde el desalojo definitivo sin una solución a la necesidad de vivienda, a la relocalización de las ocupaciones trasladando a su población a nuevos conjuntos habitacionales o la urbanización in situ a través de la ejecución de obras de conexión de servicios, mejoramientos habitacionales y regularización dominial.

A partir de la recuperación económica del país después de la crisis de 2001, en un contexto de impulso de la obra pública, junto al impacto que tuvo el Plan Federal de Vivienda volvió a tomar fuerza la institucionalización de la política de urbanización a través de programas impulsados por gobiernos de distintos niveles jurisdiccionales (provinciales o municipales).

El crecimiento de las ciudades durante este periodo, impulsado por las políticas mencionadas, la autoconstrucción y el auge del desarrollo inmobiliario, nos presenta una realidad compleja que podemos evidenciar a partir de los datos sobre el déficit habitacional, construidos a partir del Censo 2022. El panorama expresado en la siguiente tabla pone de manifiesto no solo el persistente déficit habitacional que sigue afectando a muchas áreas, sino también los desafíos y oportunidades que surgen en este proceso de expansión.

## DEMANDA HABITACIONAL

Déficit habitacional compuesto normalizado por Provincia





El mapa que antecede muestra el déficit compuesto ponderado por provincias. Como se analizó en el apartado Déficit Habitacional, sirve para estimar la cantidad de viviendas en condiciones deficitarias ya sea por características cuantitativas (viviendas irrecuperables por la falta, baja calidad o insuficiencia de los materiales con que han sido construidas) o cualitativas (inadecuadas para la cantidad de hogares o personas que allí habitan - Déficit simple).

Se observa que en el Norte del país (provincias de Salta, Tucumán, Formosa), es dónde encontramos una mayor relación en la cantidad de viviendas con déficit respecto al total de viviendas ocupadas (**entre un 9% y 12%**). La provincia de Buenos Aires se ubica en un promedio mucho más bajo (**4,58%**) en este ránking. Sin embargo, vale resaltar la cantidad de casos que representan en relación a otras provincias, dado la escala y aglutinamiento de población que presenta.

Para ordenar esta demanda, se hace necesario profundizar en el Registro de Necesidad Habitacional provincial para conocer la demanda espontánea de cada municipio a los fines estadísticos y de planificación territorial.

A continuación mencionamos algunos de los registros provinciales existentes:

- »» RENHABIT - Registro de necesidades habitacionales (Mendoza)
- »» Registro digital de acceso a la vivienda (Santa Fe)
- »» RUPDH - Registro único y permanente de demanda habitacional (Buenos Aires)

## »» PROGRAMAS PROVINCIALES EJEMPLARES - RESPUESTA AL DÉFICIT

Mediante los presupuestos asignados por los institutos de vivienda y los distintos gobiernos provinciales, diversos organismos públicos han implementado políticas habitacionales con el fin de abordar el déficit habitacional y mejorar las condiciones de vida de la población. Estas políticas se han materializado en programas específicos, que se agrupan en diversas categorías, cada una dirigida a resolver problemas específicos dentro del ámbito habitacional. A continuación, presentamos algunos ejemplos representativos de estos programas, que abarcan desde la construcción de nuevas viviendas hasta la mejora de las existentes, con énfasis en la inclusión social, la accesibilidad y la sostenibilidad.

### 1. PROGRAMAS DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS

El financiamiento de viviendas, ya sea para su construcción por parte del municipio o en colaboración con entidades intermedias, constituye una estrategia fundamental para garantizar el acceso a una vivienda digna, especialmente para los sectores de bajos y medianos ingresos. Además, el apoyo financiero no se limita únicamente a la edificación de nuevas unidades, sino que también puede incluir mecanismos para facilitar la compra de viviendas ya construidas mediante inversión pública, generando así más opciones de acceso a la vivienda y optimizando el uso del stock habitacional existente.



»» *Mendoza construye Línea 1 (Mendoza)* Crédito financiado 100% por el IPV para grupo familiar cuyos ingresos sumen menos de dos salarios mínimos.

»» *Más hogares "Sinergia" (Santa Fe)* crédito hipotecario financiado por DPVyU para la adquisición de viviendas.

Modalidad 1: Entidad intermedia ejecuta la obra

Modalidad 2: DPVyU ejecuta a obra

En estos programas, se destacan aspectos diferenciadores en las acciones e intervenciones, y en algunos casos se ha generado como estrategia de ordenamiento la obligatoriedad de uso de viviendas modelo o **Prototipos de vivienda**:

**Prototipo Antisísmico OASIS** - Mendoza



- Tipología de 3 ambientes (58m2).
- Antisísmica - Mampostería y hormigón reforzado
- **Termotanque solar**

**Prototipo de Vivienda**  
Misioneras 2021 I.PRO.D.HA.



- Tipologías de 2 ambientes
- **Doble muro:** Mampostería exterior + medio tabique durlock con aislación térmica
- **Termotanque solar**

**Prototipo de Vivienda IPE** (c/Índice de Prestación Energética) - Rio Negro



**Prototipo evolutivo** (monoambiente con posible crecimiento hasta 3 dormitorios), que cumple con los requisitos energéticos exigidos por la ley provincial 5546 de etiquetado de vivienda.

## 2. PROGRAMAS DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL:

Estos programas han impulsado y favorecido los mecanismos de **autogestión de vivienda** que se vienen desarrollando a nivel nacional, brindando apoyo tanto a las familias como a cooperativas u organizaciones intermedias en la mejora de sus condiciones habitacionales. A través de distintas iniciativas, se ha promovido la participación activa de los beneficiarios en la construcción y mejora de sus hogares, facilitando el acceso a recursos, capacitación técnica y financiamiento para que puedan realizar las reformas necesarias de manera autónoma. Esta estrategia ha permitido no solo mejorar la calidad de vida de los habitantes, sino también fortalecer el tejido social en diversas regiones del país.



- »» *Arreglo mi casa (Misiones)*: microcréditos destinados a la eliminación de letrinas.
- »» *Construyo mi casa (Misiones)*: préstamo hipotecario destinado a la compra de materiales para la autoconstrucción de una vivienda de 38 mts<sup>2</sup> en lote propio a través del prototipo obligatorio destinado.
- »» *Mejoro mi casa (Mendoza)*: ofreciendo tipologías de mejoramiento (Baño-lavadero / Baño discapacitado / Dormitorio / Salon / Doble intervención)
- »» Créditos otorgados por la provincia de Río Negro para la compra de materiales para la construcción.

**3. PROGRAMAS DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL:** Durante años, las provincias han impulsado políticas de regularización dominial como una herramienta fundamental para garantizar el acceso al suelo y brindar mayor seguridad en la tenencia de la tierra. Estas políticas buscan otorgar títulos de propiedad a familias que habitan terrenos en situación irregular, permitiéndoles legalizar su vivienda y acceder a derechos básicos asociados a la propiedad formal. Favoreciendo acceso a servicios básicos, valorizando el suelo, reduciendo el riesgo de desalojos y promoviendo el acceso a créditos para mejoramientos de viviendas.

Podemos mencionar algunos de estos programas provinciales:

- »» *Programa tu casa tu escritura (Córdoba) Ley Provincial 9.811*
- »» *Ley provincial 9378 (Mendoza)*
- »» *Ley provincial 12.953 (Santa Fe)*
- »» *Área de regularización Dominial (Misiones)*

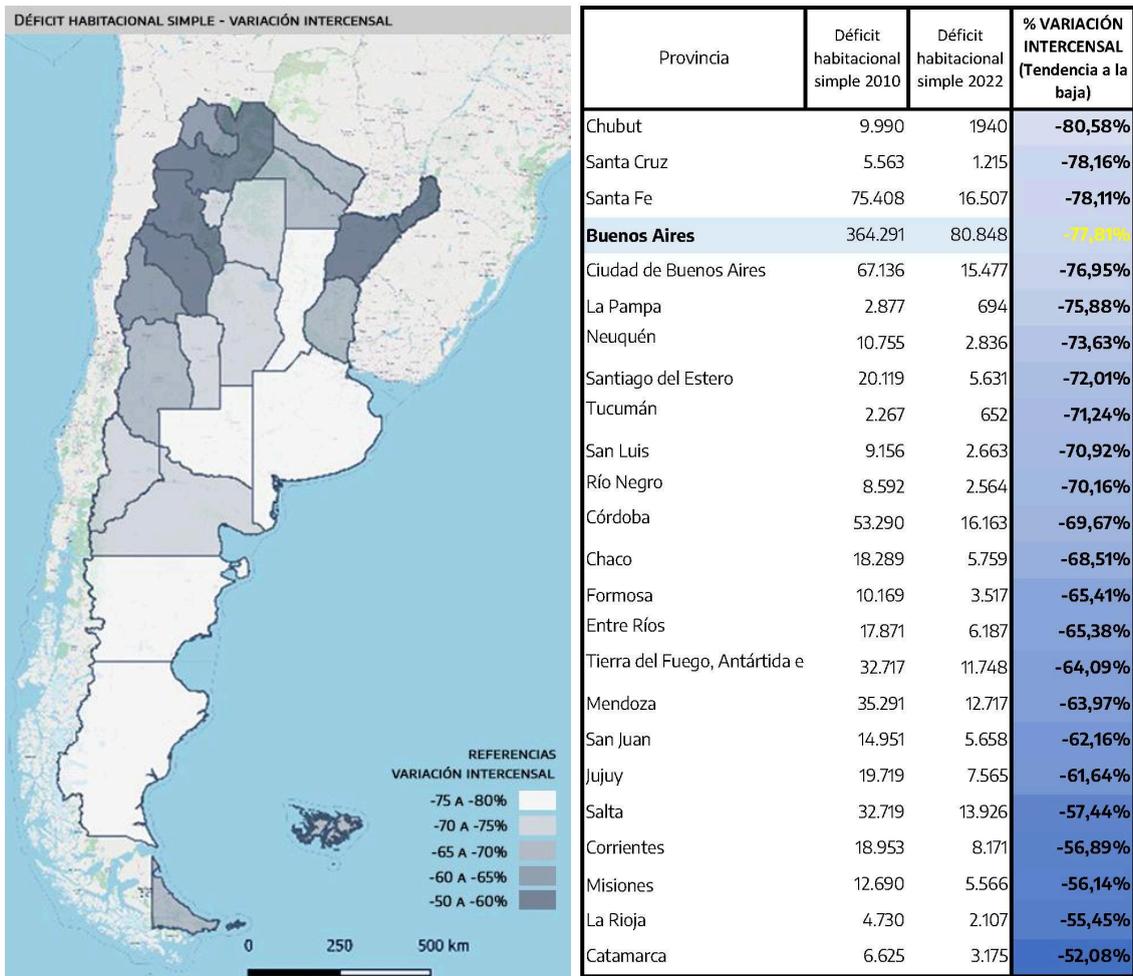
## »» DÉFICIT SIMPLE - TENDENCIA NACIONAL DECRECIENTE

El déficit habitacional simple se calcula a partir de la diferencia entre la cantidad de hogares censados y la cantidad de viviendas ocupadas, identificando así cuántas viviendas albergan a dos o más hogares. Para reducir esta problemática, los programas públicos de mejoramiento de viviendas y regularización del suelo,



como los mencionados anteriormente, juegan un papel clave. Estas iniciativas pueden brindar herramientas y oportunidades a los hogares para acceder a una vivienda independiente.

A continuación realizamos una comparativa intercensal para medir la variación del mismo durante los últimos censos.



La tabla muestra que todas las provincias registraron una reducción en el Déficit Habitacional Simple entre los censos de 2010 y 2022. Como mencionamos anteriormente, esto puede estar vinculado a la tendencia de hogares con menor cantidad de integrantes y a la decisión de muchas familias de dejar situaciones de hacinamiento. Sin embargo, el aumento del Déficit Habitacional Compuesto sugiere que, si bien estas familias logran independizarse, muchas terminan trasladándose a viviendas precarias, ya sea a través de tomas de tierras, autoconstrucción en asentamientos informales, evidenciando una persistente dificultad en el acceso a una vivienda adecuada.



## »» LINEAMIENTO NACIONAL

En los últimos años, con la creación del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) en 2016 y la posterior sanción de la Ley N° 27.453 de Integración Socio-Urbana (ISU) en 2018, se ha consolidado a nivel nacional, una manera de abordar la integración socio-urbana desde un enfoque integral. Esta perspectiva busca la urbanización in situ a través de intervenciones a dos escalas:

»» Escala barrial: Se prioriza la extensión de infraestructura, la formalización del espacio público y la mejora del entorno urbano para garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas.

»» Escala habitacional: Se impulsa la regularización dominial, la construcción de nuevas viviendas y la mejora de las existentes, aplicando criterios flexibles que respondan a las necesidades específicas de cada hogar.

Además, estos procesos incorporan instancias participativas que fortalecen la organización comunitaria, permitiendo que las propias comunidades sean protagonistas en la definición y ejecución de las soluciones habitacionales,

En ese sentido, se destaca el Plan Angelelli, de la provincia de La Rioja:

»» **Plan Angelelli (La Rioja):** Se diseñó desde el Ministerio de Desarrollo, Igualdad e Integración Social del gobierno de la provincia de La Rioja y fue institucionalizado a partir del Decreto FEP N° 1330/20. Mediante el Decreto N° 1.003/22, la gestión quedó a cargo de una Unidad Ejecutora específica, creada dentro de la estructura de la Jefatura de Gabinete.

La intervención del plan se basó en la construcción de un registro propio, a partir de la creación del Registro Provincial de Barrios y Asentamientos Populares (Decreto FEP N° 1330/20).

Si bien en el decreto de creación del plan no se hace una mención específica a la Ley Nacional 27.453, la integración socio urbana es definida de forma idéntica a la propuesta en la normativa nacional, como un “conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial, estableciendo que tales acciones deberán ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad” (Decreto FEP N° 1330/20). Es decir, en los fundamentos del Plan Angelelli queda claro que se sigue la propuesta nacional respecto de poner el foco en el mejoramiento in situ a escala barrial.

La línea de acción denominada Obras concentra los proyectos de integración socio-urbana de los barrios populares de la ciudad de La Rioja. Los proyectos son gestionados por un equipo interdisciplinario (profesionales de arquitectura, trabajo social, abogados, entre otros) que, a partir de un proceso de diagnóstico y diseño, desarrollan proyectos de urbanización y mejoramiento habitacional según las características de cada territorio y las necesidades de los hogares que allí habitan y también con el abordaje de la regularización dominial.

Es impulsado adoptando criterios de flexibilidad de la estrategia de intervención habitacional, si bien la tipología de las viviendas nuevas es un prototipo (estandarizado), la designación de la cantidad de



dormitorios en función de la composición familiar permite desarmar las condiciones de hacinamiento de partida de los hogares.

**Barrio Francisco II (La Rioja)**



- »» Tipologías de 3 y 4 ambientes (93 / 110m<sup>2</sup>).
- »» Ejecutada por empresas de la Cámara Riojana de la Construcción
- »» Equipadas con heladera, cocina, mesa, sillas, camas y colchones
- »» En los márgenes de los barrios urbanizados



## » BIBLIOGRAFÍA

1 César Patricio Bouillon, 2012. Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo..

---

2 César Patricio Bouillon, 2012. Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.

---

3 César Patricio Bouillon, 2012. Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo.

---

4 Hernán Petrelli, 2015. Las capacidades estatales de intervención territorial en Latinoamérica. La Plata: Artículo compilado en Anuario de Investigaciones, 2º semestre 2015 del IPAP.

---

5 Rosa Elena Donoso, Estefanía Forero, 2023. Los operadores urbanos públicos: lecciones para el desarrollo de ciudades más inclusivas, justas y sostenibles. Santiago: Publicación de las Naciones Unidas.

---

6 Federico Poore, 2024. Vivienda de interés social: ¿qué están haciendo otras ciudades de América Latina?. Buenos Aires: CENITAL-Newsletters-Una calle me separa.