

IMPACTO DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES EN EL MUNICIPIO LAS TALITAS DEL ÁREA METROPOLITANA DE TUCUMÁN (1975-2019)

Cichero, Pilar pilycichero@gmail.com

Resumen

En el crecimiento de las ciudades, la producción pública de vivienda desempeña un papel importante promoviendo el desarrollo de determinados sectores de la ciudad. En este contexto, el municipio de Las Talitas conforma el límite norte de la mancha urbana del Área Metropolitana de Tucumán. Es un municipio con una fuerte urbanización a partir de la década del '80 sobre la base de vivienda pública y la relocalización de asentamientos populares debido a su proximidad al municipio capitalino (San Miguel de Tucumán) y la presencia de grandes extensiones de suelo a muy bajo costo.

El presente trabajo tiene como objetivo identificar y caracterizar las políticas habitacionales realizadas en el municipio, desde finales de los '80 hasta la actualidad y analizar su incidencia en el desarrollo urbano del municipio Las Talitas. La metodología utilizada es de tipo cuantitativa, se trabaja con cuatro cortes espacio temporales sobre imágenes satelitales, en una plataforma SIG (Sistema de Información Geográfica).

Se concluye que, a partir de la promoción pública de vivienda, se conforma la producción de suelo residencial del sector analizado, ya sea por simple agregación o sumatoria, donde el escenario resultante se basa en la acción improvisada y sin un proyecto integral de planificación.

Palabras clave

POLÍTICAS HABITACIONALES – DESARROLLO URBANO

Antecedentes

El acceso a un hábitat digno es un derecho humano ampliamente reconocido a nivel nacional e internacional. Su reconocimiento normativo ha aumentado el contenido de la noción de vivienda: de un derecho al "cobijo" o al "techo" hacia un hábitat digno. Se trata de una protección más amplia e integral dado que sostiene que el derecho al hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales (Asociación Civil Centro de Estudios Legales y Sociales, 2017).

La problemática del hábitat, como parte de la reproducción de la desigualdad socio territorial, debe ser entendida como resultado de la combinación entre dos factores estructurales: el funcionamiento excluyente de los mercados de suelo y un conjunto de políticas públicas inadecuadas.

En el crecimiento de las ciudades, la producción pública de vivienda desempeña un papel importante promoviendo el desarrollo de determinados sectores de la ciudad. Este rol de promotor urbano se magnifica en aquellos casos en los que los instrumentos normativos que controlan el proceso de crecimiento son insuficientes, produciendo resultados que no siempre han sido acertados al promover el desarrollo en áreas con problemáticas ambientales, de accesibilidad y de provisión de servicios.

El Área Metropolitana de Tucumán (posteriormente denominado AMET de Tucumán) constituida por 6 municipios (San Miguel de Tucumán, Yerba Buena, Tafí Viejo, Las Talitas, Alderete, Banda del Río Salí) y 9 comunas rurales (Cebil Redondo, Manantial,

San Pablo, San Felipe y Santa Bárbara, San Andrés, Colombres, Delfín Gallo, La Florida y Luisiana, Los Nogales) cuenta con una población de 863.000 habitantes (Encuesta Permanente de Hogares, 2015), corresponde a la cabecera regional del NOA y ocupa el quinto lugar en la escala nacional (Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior, 2014).

El municipio de Las Talitas conforma el límite norte de la mancha urbana del aglomerado metropolitano. Es un municipio con una fuerte urbanización a partir de la década del '80 sobre la base de vivienda pública y la relocalización de asentamientos populares debido a su proximidad a San Miguel de Tucumán, la accesibilidad de la RN9, correspondiente al límite oeste del municipio y la presencia de grandes extensiones de suelo a muy bajo costo. En 1987 se constituye como municipio de segunda categoría alcanzando en la actualidad una población de más de 70 mil habitantes.

LOCALIZACIÓN DEL SECTOR DE ANÁLISIS

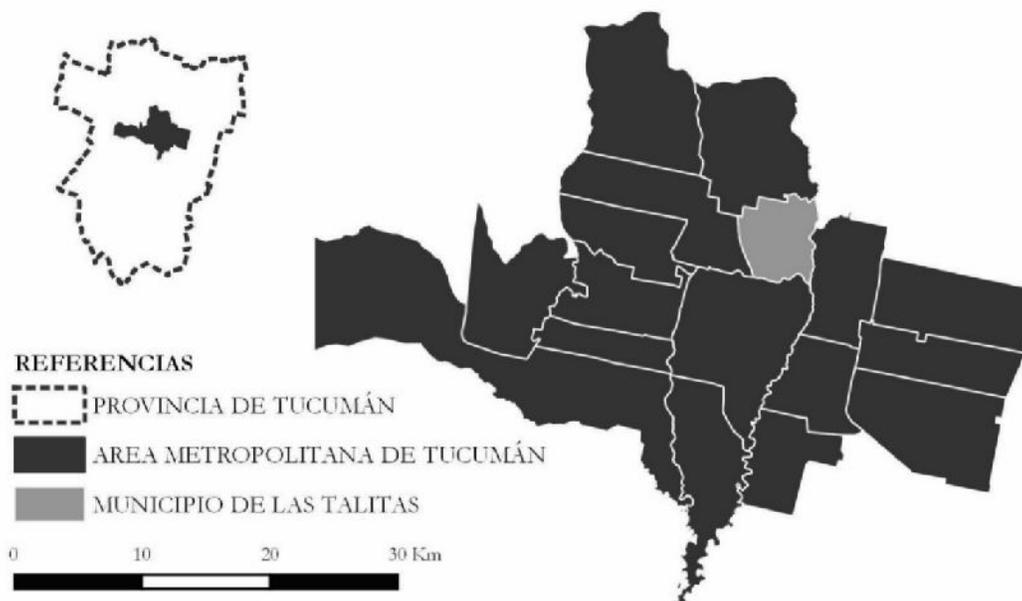


Fig. 01: Cichero, 2019. Mapa de localización geográfica.

El presente trabajo tiene como objetivo identificar y caracterizar las políticas habitacionales realizadas en el municipio, desde finales de los '80 hasta la actualidad y analizar su incidencia en el desarrollo urbano del municipio Las Talitas, con respecto a la producción de suelo residencial.

Materiales y Métodos

La metodología utilizada es de tipo cuantitativa, se trabaja mediante cuatro cortes espacio temporales: el primero realizado a partir de la aparición del primer núcleo urbano en Las Talitas (1975 a 1990), el segundo durante la década de los '90 (1990-2001), el tercero correspondiente al período de gobierno kirchnerista (2003-2014) y el cuarto la situación actual (2015-2019). En este último, además, se analiza el impacto que tuvieron las políticas habitacionales en el desarrollo urbano del sector. Dicho análisis se realiza sobre imágenes satelitales tipo Landsat Copernicus (1900 y 2000) y Digital Globe (2019) del Google Earth, en una plataforma SIG (Sistema de Información Geográfica), utilizando el software libre QGIS (versión 2.18.11).

1. Recopilación bibliográfica sobre el desarrollo del municipio de Las Talitas.
2. Clasificación y periodización de la producción de suelo residencial, según las siguientes categorías:
 - FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda)
 - Planes nacionales y provinciales a través del IPV (Instituto Provincial de la Vivienda)
 - CPA (Caja Popular de Ahorros)
 - BHN (Banco Hipotecario Nacional)
 - Loteos con mejoras (mejoras de asentamientos populares, entregas de lotes con servicios, etc.)
 - Asentamientos populares, que no poseen una regularización dominial
3. Elaboración de mapas temáticos. Con respecto a los datos utilizados entre los años 1975-1998 han sido extraídos de la tesis doctoral de Dra. Claudia Gómez López denominada: "Influencia de la Promoción pública de vivienda en el desarrollo de la mancha urbana de la ciudad de San Miguel de Tucumán. Elementos para la comprensión de su estructura urbana" (2001) y digitalizados nuevamente para este trabajo.
4. Análisis y periodización de las políticas habitacionales presentes en el sector. Para comprender la situación actual de la producción de suelo residencial en Las Talitas se agregan en el mapa la promoción de vivienda privada, clasificados en urbanizaciones cerradas (countries y barrios cerrados) y loteo de vivienda individual.
5. Desarrollo de conclusiones.

Discusión de resultados

Las primeras políticas de promoción pública de vivienda apuntaron a la construcción de grandes conjuntos habitacionales en las periferias de las ciudades, donde uno de los objetivos era erradicar los asentamientos populares. En el caso de tucumano esto se debió al cierre de los ingenios en la década de los '60, lo cual ocasionó que los habitantes de menores recursos se localizaran de manera informal en las cercanías del municipio capitalino.

Estas políticas se basaron en las lógicas del Estado Bienestar, que se ocupaba de subsidiar no sólo la producción masiva de viviendas nuevas, sino también el acceso a ellas para los trabajadores formales (Barreto, 2018b).

En este sentido, hay que señalar que para satisfacer las necesidades de la población con menores recursos se crea, en 1972 el FONAVI (Fondo Nacional de Viviendas) entendido como un seguro social solidario permanente para la provisión pública de vivienda, constituido por aportes obligatorios del salario de los trabajadores formales y el recupero de los préstamos y créditos. Es reconocido como el primer intento para centralizar la construcción habitacional destinada a los sectores populares (trabajadores de bajos ingresos con incapacidad de comprar una vivienda por el mercado formal), pero "dio lugar a la intervención de grandes constructoras, dejando de lado cualquier intento de formato alternativo" (Barrios, 2014). Para su ejecución se crea un Instituto Provincial de la Vivienda en cada provincia. Junto con el Banco Hipotecario Nacional (BHN), destinado a los sectores medios y medios altos de la escala salarial, obrando como una banca pública con fin social, serán las dos fuentes de financiación de la vivienda por parte del estado nacional (Gómez López, 2001; Barreto, 2018b).

Desde sus orígenes Las Talitas es considerada una zona de producción, principalmente agrícola, posee grandes canteras destinadas a la extracción de áridos, ubicadas en la ribera del Río Salí junto con el dique la Aguadita (construido para riego) y dos grandes predios correspondientes a la "Estación Experimental Agroindustrial Obispo Colombes"

y el Arsenal “Miguel de Azcuénaga”, unidad militar que luego será conocido como uno de los principales Centro Clandestino de Detención y Exterminio del país.

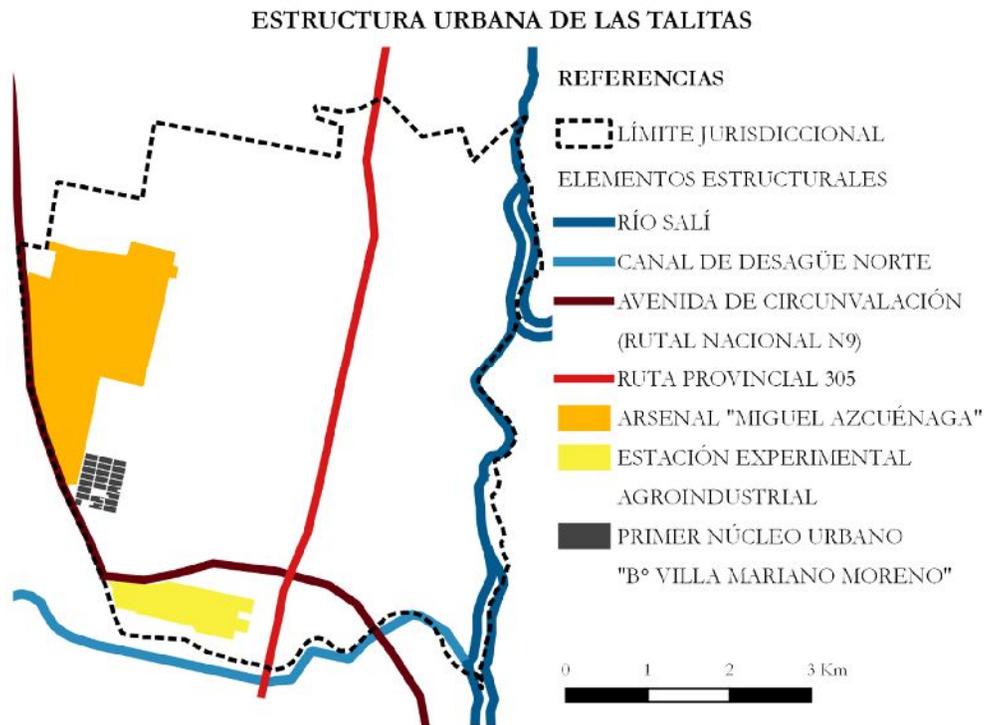


Fig. 02: Cichero, 2019. Municipio Las Talitas. Mapa estructural.

Primer período (1975-1990)

Su desarrollo urbano se realiza partir del núcleo urbano original constituido por el Barrio Villa Mariano Moreno de 250 viviendas (1975-1980). Debido a que se trataba de un área principalmente rural era posible comprar grandes extensiones de tierras a muy bajo costo, en una zona relativamente próxima a San Miguel, convirtiéndose en uno de los sectores más buscados para la construcción de numerosos conjuntos habitacionales por los distintos organismos estatales.

En este período, los grandes beneficiarios fueron las empresas constructoras, principalmente extranjeras, dedicadas a la ejecución de grandes obras públicas, instalaciones de edificios industriales y la construcción de grandes conjuntos estatales, produciendo la desaparición de las propuestas de autoconstrucción (Yujnovsky, 1984).

Dichas propuestas se cancelaron ya que los auto constructores, debían no sólo dedicar un mínimo de tiempo a la construcción de sus casas, sino que además de esta labor realizaban sus trabajos habituales, lo cual redundaba en cansancio físico de los obreros y alargamiento de los tiempos de construcción (Barrios, 2014).

A nivel provincial, la Caja Popular de Ahorro de la Provincia (CPA), a través de su departamento inmobiliario, otorga créditos hipotecarios para la construcción de viviendas evolutivas, a los que acceden grupos de bajos niveles de ingresos.

En la década de los '80 el país enfrenta serios problemas económicos como creciente aumento de la deuda externa, recesión e inflación y finalmente hiperinflación. Esto produce desocupación, pérdida del poder adquisitivo, terciarización del trabajo y

empobrecimiento de la clase media, lo cual afectó la construcción privada de vivienda destinada a dicho sector, aumentando el déficit habitacional (Gómez López, 2001).

Durante este período se terminan los trabajos sobre la avenida de circunvalación produciendo un gran desarrollo urbano en Las Talitas donde se radican números asentamientos populares, surgidos de la ocupación informal (informal o colectiva) en suelos no aptos para urbanizar generando un intenso tránsito peatonal en esta vía de acceso rápido (Barreto, 2018b).

En 1987 la comuna rural de Las Talitas se convierte en municipio de segunda categoría, produciendo una ocupación discontinua de la extensión municipal, generando serios problemas ambientales al tratarse de una zona relativamente plana con problemas de desagüe.

Esta política recibió varias críticas, ya que sólo atendían a los sectores que tenían trabajo formal (excluyendo a los asentamientos populares) y los tipos de soluciones de los conjuntos habitacionales que se realizaron, se localizaron en su mayoría en zonas sin accesibilidad a los servicios urbanos (Barreto, 2018b).

Lentini (2008), sostiene:

Hacia fines de la década de los ochenta se hace evidente que los gobiernos debían abandonar su papel de productores directos de vivienda y desarrollar programas donde su participación consistiría en facilitar las actividades relacionadas con la construcción de casas por parte del sector privado.

Sin embargo, los gobiernos (bajo la presión de los organismos internacionales de financiamiento y los grandes intereses económicos) enfatizaron la estrategia de facilitación de los mercados más que la de construcción de viviendas por las comunidades. (p.677-678).

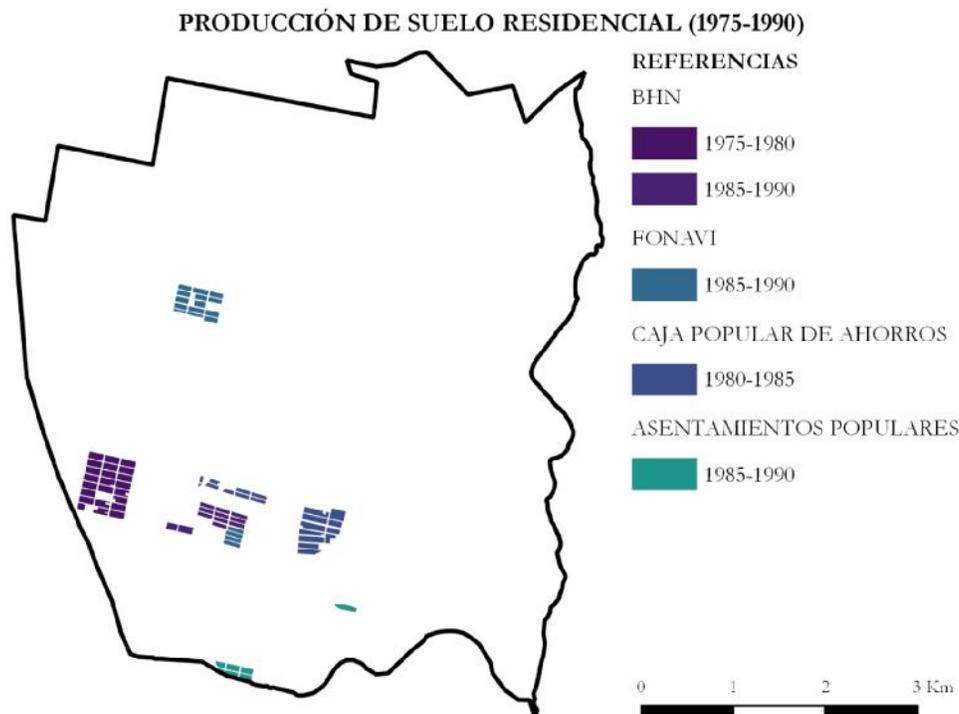


Fig. 03: Cichero, 2019. Municipio Las Talitas. Producción de suelo residencial, 1975-1990.

Durante este período se construyeron 762 viviendas en 64 hectáreas, localizadas de manera dispersas. El organismo con mayor impacto fue el BHN al ejecutar 298 viviendas, y cabe destacar que la CPA de la provincia realizó el Barrio Pablo VI, de 251 viviendas, con una propuesta tipológica de vivienda evolutiva. Además, se produjeron asentamientos populares en 5 hectáreas, emplazados principalmente en el borde del canal, el cual posee condiciones ambientales negativas debido a la contaminación generada por la acumulación de basura.

Segundo período 1990-2001

En la década de los '90, con el modelo neoliberal del gobierno del abogado Carlos Saúl Menem (julio 1989 – diciembre 1999), las políticas habitacionales, se enfocaron fundamentalmente, en la provisión de unidades de viviendas, ubicadas mayormente en zonas aisladas de baja calidad urbana y ambiental, caracterizado por promover un sentido mercantilista, produciendo un “territorio económicamente desigual, socialmente excluyente, espacialmente segregada y ambientalmente insostenible” (Smolka y Mullahy, 2013).

El objetivo principal de este modelo fue financiar conjuntos habitacionales de viviendas nuevas orientados a los trabajadores formales en cofinanciamiento con el sector privado y entidades intermedias, así como vivienda nueva de estándares reducidos orientados a los sectores de bajos recursos y mejoramientos urbanos más integrales, para contener las consecuencias de las políticas de ajustes (Barreto, 2018b).

Barreto (2012), afirma:

La reforma neoliberal profundizada en 1989, a través de la Ley 23.696, privatizó gran parte de los bienes, servicios y funciones, hasta entonces en manos del Estado. En concordancia con esto, privatizó el BHN; impulsó la formación de mercados de capitales, para estimular créditos privados, y reformó el Fonavi en aspectos como: el sistema de tenencia de las viviendas (para favorecer la titularización en propiedad privada), los tipos de soluciones (para dejar de construir grandes conjuntos de viviendas colectivas e impulsar pequeños conjuntos de viviendas individuales) y la participación del capital privado en la financiación. (p.15).

A nivel nacional, un cambio importante fue la ley N°23.966. La misma determinaba que los fondos para el FONAVI provienen de un impuesto a los combustibles líquidos y gas natural. Además, la nueva distribución de los fondos se realiza en el marco de la “coparticipación federal”, lo cual pretende que cada provincia asuma la autoría de su política de vivienda y su modo de administrarlos (Gómez López, 2001). La dotación de recursos adicionales permitió “soluciones habitacionales alternativas (lotes con servicios, casas partes, materiales de construcción, mejoramiento de villas y asentamientos, legalización dominial, completamiento de infraestructura y mejoramiento habitacional)” (Barreto, 2018a:411).

Otra medida realizada en 1994 fue la Ley 24.441 denominada “Financiamiento de la Vivienda y la Construcción”, la cual incentiva una reactivación del Sector Vivienda mediante mecanismos financieros como: “Figura del fideicomiso para el financiamiento hipotecario, figura del contrato de leasing, regulación de las letras hipotecarias” (Fernández Wagner, 1999:63).

Frente a esta problemática Jaramillo (2003) señala la necesidad de visibilizar mecanismos del mercado de suelo, tales como: calificación diferencial; valorización diferencial; segregación del espacio. Este análisis debe encuadrarse en procesos de urbanización que se desarrollan desconociendo la dinámica de la producción del suelo,

la estructura social, y los procesos acumulativos de producción de la renta resultando un urbanismo por agregación, lote a lote, en el que el derecho individual prevalece sobre el colectivo (Resse, 2006).

En este período, se desarrollan una serie de nuevos programas fuera de la estructura tradicional del FONAVI, que contaron con financiamiento de organismos internacionales, como el Banco Iberoamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial. (BM), para impulsar acciones alternativas como “regularización dominial de tierras ocupadas ilegalmente, provisión de lotes con servicios, urbanización de asentamientos precarios y mejoramientos de viviendas precarias recuperables, implementadas en el marco de las nuevas políticas sociales, orientadas a la creciente pobreza que sobrevino al ajuste estructural” (Barreto, 2012).

A nivel provincial, se implementan otras líneas de acción como el programa de mejoramiento de barrios con préstamos del BID, el Plan “Arraigo” de la Comisión de Tierras Fiscales Nacionales de la Presidencia de la Nación, destinado a la regularización de terrenos en asentamientos informales. Dichas políticas pretenden amortiguar la tensa situación social en las provincias.

Los problemas más serios se encuentran en la gestión político institucional de las provincias y municipios ya que se utilizan medidas desactualizadas para el contexto en el que se desarrollan, en vez de interpretar los cambios ocurridos y programar nuevas políticas acordes (Fernández Wagner, 1999:66).

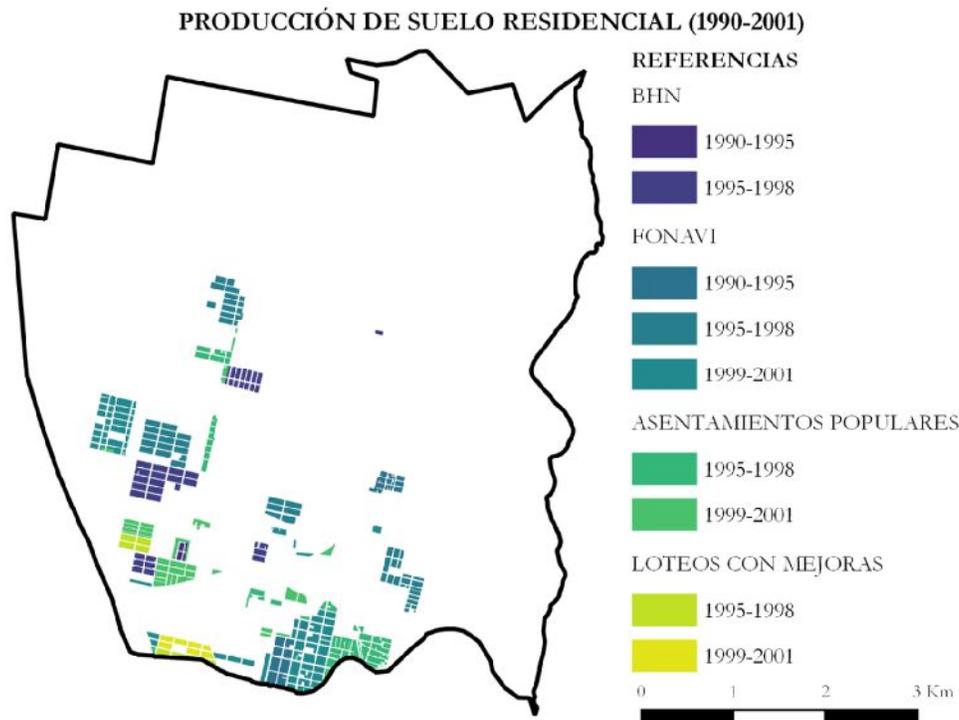


Fig. 04: Cichero, 2019. Municipio Las Talitas. Producción de suelo residencial, 1990-2001.

La promoción pública de vivienda intervino en 138 hectáreas, donde el IPV desarrolló aproximadamente 1000 viviendas en 96 hectáreas y sólo se destinaron otras 12 hectáreas para soluciones “no convencionales” (Ramírez, 2002), mediante la entrega de lotes con servicios o mejoras en asentamientos existentes. El BHN construyó 926

viviendas en 30 hectáreas. Además, en la primera etapa se instalaron varios asentamientos populares en 25 hectáreas, pero durante la segunda etapa se asentaron en 23 hectáreas, muchas familias en carácter de hacinamiento, debido a la crisis económica durante el gobierno del abogado Fernando De la Rúa (diciembre 1999 – diciembre 2001).

En este período se cambiaron los grandes conjuntos habitacionales de vivienda colectiva por barrios, de mayor extensión, con viviendas individuales de menor calidad constructiva y sin equipamientos urbanos, ya que la mayoría de los emprendimientos ejecutados en el sector, estuvieron destinados a sectores con ingresos más bajos (Barreto, 2018a).

En este contexto, frente a la necesidad física de no urbanizar terrenos inundables y con problemas de evacuación de fluidos, el municipio sancionó en el año 2002 la Ordenanza 125, la cual establece una clasificación del suelo municipal. Esta normativa establece determinaciones de usos: suelos urbanizables programados, suelos no urbanizables reservados, no urbanizables, suelos urbanizables especiales, suelos industriales y suelos urbanos. En cada uno de ellos especifica determinaciones de usos, exigencias de infraestructuras, equipamientos y servicios. No obstante, a raíz de la presión urbanizadora, la normativa fue modificada sucesivamente, cambiando suelos de urbanizaciones especiales por urbanizaciones de viviendas precarias (módulos de erradicación de población marginal) (Bomba y otros, 2003).

Tercer período 2003-2015

A partir del año 2003, se produce un nuevo marco político reconocido por algunos autores como “posneoliberalismo o neodesarrollismo”, para definir a los tres períodos de gobierno del Frente para la Victoria con las presidencias de los abogados Néstor Carlos Kirchner (mayo 2003 - diciembre 2007) y Cristina Fernández de Kirchner (diciembre 2007 – diciembre 2015).

El modelo de desarrollo concebido bajo este contexto pretendía la aplicación de las siguientes medidas: preservación de la restricción monetaria, ajuste fiscal, prioridad exportadora y concentración del ingreso; incremento de los subsidios estatales a la industria para motorizar el mercado interno; incorporación de algunos movimientos sociales a los procesos productivos y mayor inversión en obras públicas (Félez, 2012; Svampa, 2010; Barreto, 2018a). Sin embargo, la implementación de algunas de estas medidas impactó de manera negativa en el territorio, sobre todo en los sectores más vulnerables de la sociedad, presentando continuidades y rupturas con relación al modelo anterior, de corte netamente neoliberal (Boldrini y Malizia, 2017).

Mediante la creación del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, se implementa la Política Federal de Vivienda (PFV), cuyo objetivo principal era disminuir el déficit habitacional a partir de la construcción de conjuntos de viviendas y mejoramientos de barrios populares, con la participación de organizaciones como cooperativas de trabajo mediante nuevos programas federales que se asignaban a las jurisdicciones por proyectos aprobados, con pautas precisas sobre el costo y tamaño de las viviendas (Barreto, 2012). Aunque se destinaron recursos adicionales al FONAVI, generó conflictos provinciales ya que el IPV tuvo que encargarse de la provisión de terrenos, algunas obras de infraestructura y equipamiento comunitario, debiendo utilizar recursos que estaban destinados a sus propios programas (Barreto, 2018a; Barreto, 2018b).

El incremento de la construcción de grandes conjuntos habitacionales en la periferia urbana aumentó el valor del suelo, fomentó la especulación inmobiliaria y dificultó la

compra de terrenos a los sectores medios. Por ello, “se recurrió a los fondos del ANSES para continuar financiando los programas federales (en menor cuantía), y en 2012 anunció el Procrear, un programa de créditos hipotecarios a tasas subsidiadas para la construcción de viviendas, implementado a través del Banco Hipotecario, que continuó en manos privadas” (Barreto, 2018a:417).

Si bien los nuevos programas de la PFV priorizaron a los sectores populares, profundizaron la tendencia en la disminución en los estándares de calidad de las viviendas y de las urbanizaciones, fijando montos inferiores para su ejecución, donde la participación de la comunidad en las obras tuvo un impacto muy pequeño (Barreto, 2012).

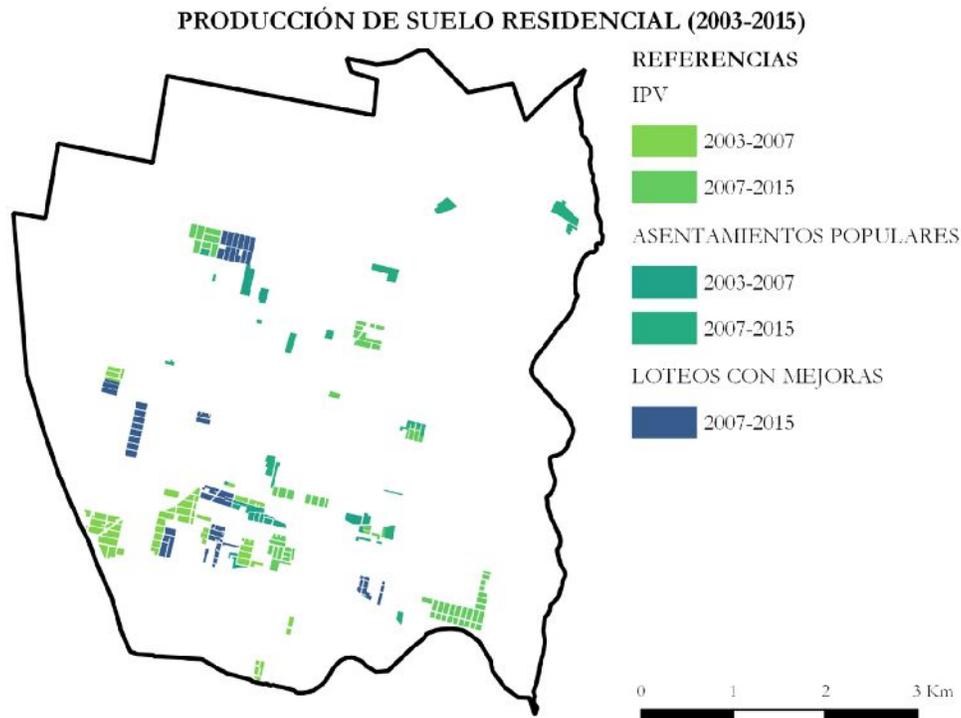


Fig. 05: Cichero, 2019. Municipio Las Talitas. Producción de suelo residencial, 2003-2015.

El municipio de Las Talitas experimentó un gran desarrollo urbano de 101 hectáreas, basado en diversas intervenciones del Estado, los cuales incluyen los PFV y algunos barrios FONAVI. En el primer período de gobierno se destinaron 32 hectáreas para la construcción masiva de vivienda. En el segundo período, se intervinieron 36 hectáreas para conjuntos habitacionales y 33 hectáreas destinadas a mejoras habitacionales y entregas de lotes con servicios (69 hectáreas en total). A pesar de la inversión realizada, se generaron 34 hectáreas de nuevos asentamientos populares durante esta década, donde la mayoría del ellos se emplazaron en zonas inundables aledañas a los terrenos utilizados para uso agrícola (principalmente cultivo de citrus).

Cuarto período 2015-2019

El gobierno de Cambiemos, bajo la presidencia del ingeniero civil Mauricio Macri (diciembre 2015 – actualmente), realizó una reforma estructural en la política pública con el objetivo de lograr una integración a la economía global, donde la participación privada es entendida como una alianza estratégica para impulsar un Estado empresario.

En lo que respecta a la política habitacional se detuvieron proyectos de la PFV, debido a los cambios en la organización administrativa y en el marco normativo, pero se consiguió un mayor financiamiento de organismos internacionales de desarrollo (BID y BM), diversificando destinatarios, líneas de acción y soluciones (Barreto, 2018a).

Se crea el Procrear Solución Casa Propia, el cual combina crédito hipotecario de la banca privada, con el ahorro de las familias y una bonificación del Estado nacional. En un principio sólo se permitía comprar viviendas (nueva o usada), pero ahora se puede construir, como en el período anterior y se modificó el proceso de selección de los destinatarios a partir del puntaje social según la vulnerabilidad de los hogares (Barreto, 2018a:422), y son otorgados por diversos bancos a través de “créditos accesibles, cuotas iniciales bajas y plazos de pago hasta 20 años” (Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, 2019).

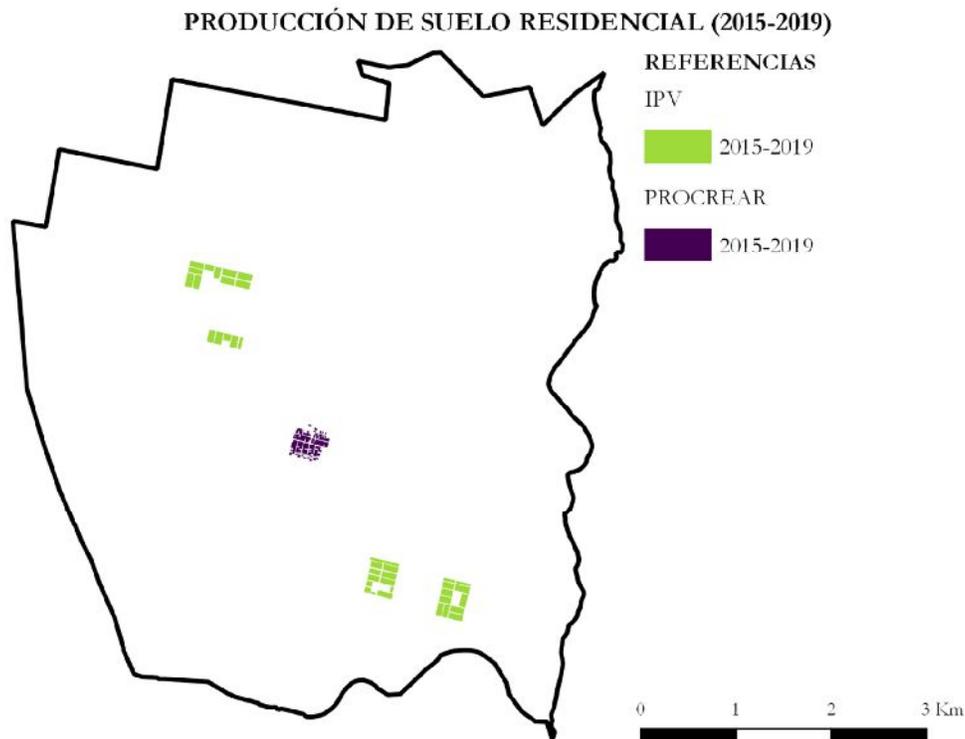


Fig. 06: Cichero, 2019. Municipio Las Talitas. Producción de suelo residencial, 2015-2019.

En los últimos años, se realizaron pocas intervenciones, comparado con las etapas anteriores (entendiendo que se trata de un período de cuatro años). Se vendieron, mediante agentes privados, 6 hectáreas para la construcción de viviendas en el marco del Procrear Solución Casa Propia y 4 barrios (30 hectáreas) ejecutados por el IPV en el marco del Programa Construcción de Vivienda Nueva.

Otra nueva línea de acción es el Programa Integral de Hábitat y Subsidio a la Vivienda, financiado por el BM que pretende mejorar el acceso a los servicios y a la vivienda para sectores más vulnerables. Cuenta con dos componentes: el Subsidio a la Vivienda, y el Mejoramiento Integral del Hábitat. Si bien éste último se desarrolla en asentamientos de Tucumán, ninguno se encuentra emplazado en el sector de análisis (Barreto, 2018a: 423).

Reflexiones Finales

El 65% del suelo urbanizado de Las Talitas es de tipo residencial, convirtiendo al municipio en lo que se denomina “ciudad dormitorio”, ya que sus habitantes deben trasladarse a trabajar hacia otros puntos del aglomerado, principalmente en vehículo, debido a que el transporte público es deficitario en el sector.

Actualmente la producción de suelo residencial posee 575 hectáreas: el 59% se encuentran intervenidas por diversas políticas habitacionales (64ha. en el primer período, 138 ha. en el segundo, 101 en el tercero y 36 ha. en el último), el 17% del suelo residencial corresponde a loteos de gestión privada, el 15% está ocupado por asentamientos populares y el 9% se destina a tres urbanizaciones cerradas, solamente.

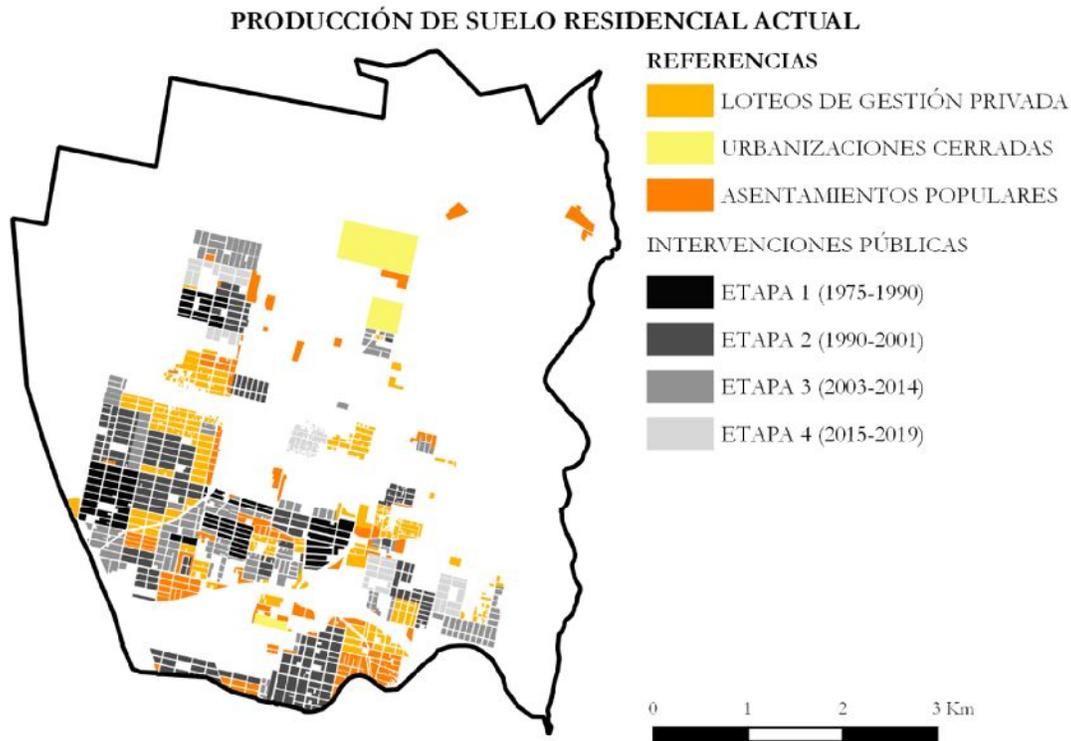


Fig. 07: Cichero, 2019. Municipio Las Talitas. Producción de suelo residencial actual.

A partir de la promoción de vivienda pública se conforma expansión urbana, ya sea por simple agregación o sumatoria de barrios, donde el escenario resultante se basa en la acción improvisada y sin un proyecto integral, ya que la estructura urbana del sector no posee capacidad de soporte para las actividades y el equipamiento comunitario necesario para la vida en sociedad (Cichero, Albornoz, Gómez López, 2018).

La mayoría de las políticas habitacionales implementadas en el sector promovieron “una visión de la vivienda como objeto físico acabado, factibles de construirse masivamente de forma seriada, mediante empresas constructoras y sin dar ninguna participación a los destinatarios” (Barreto, 2012:23). Además una gran parte de la población urbana, como los sectores populares, no ha encontrado en ellas una respuesta ya que se trata de enfoques parciales de la realidad y carecen de una concepción integral del hábitat (Romero y otros, 2004).

A pesar de que los discursos hegemónicos se encaminaron, hacia la búsqueda de la ciudad integral a través de la difusión del enfoque integrador de políticas sectoriales, en las acciones, el Estado no ha logrado superar la visión sectorialista en la implementación de las políticas de vivienda, ya que las intervenciones integrales han sido de escaso impacto (Lentini, 2008:687).

El cambio de paradigma entre la visión dominante de la vivienda como producto hacia entender la vivienda como proceso, ha sido experimentado en muchos programas por diferentes gobiernos, pero hasta hoy sigue siendo una materia pendiente en cuestión de política pública, ya que la lógica inmobiliaria se impone como criterio urbanístico principal (Gómez López, Cuozzo y Boldrini, 2015), impactando negativamente en el territorio.

Por ello, el estado debe garantizar la equidistribución de los beneficios otorgados por la obra pública, teniendo como compromiso principal el mejoramiento de los planes y proyectos referidos a la vivienda social, en el marco de lo que se denominan “buenas prácticas urbanas” (Cichero, 2016; Wainstein y Krasuk, 2014; Fariña y Naredo 2010).

Bibliografía

- Asociación Civil Centro de Estudios Legales y Sociales (2017). *Ley de acceso justo al hábitat: guía para su aplicación*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Centro de Estudios Legales y Sociales-CELS.
- Barreto, M. A. (2012). Cambios y continuidades en la política de vivienda argentina (2003-2007). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 5(9), 12-30.
- Barreto, M. A. (2018a) La política habitacional de Cambiemos: el retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 33(2), 401-436.
- Barreto, M. A. (2018b). *Revisitando paradigmas a la luz de la Nueva Agenda Urbana desde el derecho a la vivienda y la ciudad*. Ponencia presentada en III Congreso internacional de vivienda y ciudad. Debate en torno a la Nueva Agenda Urbana. Córdoba, Argentina.
- Barrios, R. (2014). Entre la incapacidad de acción y la autonomía. Miradas sobre la participación popular en políticas de vivienda y hábitat en las décadas del 60 y 70 en Argentina. Los aportes de John Turner y Víctor Pelli. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 16(16), 069-086.
- Boldrini, P. y Malizia, M. (2017). Urbanizaciones informales en ciudades intermedias. Los casos del Gran San Salvador de Jujuy y Gran San Miguel de Tucumán (Noroeste argentino). *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 23(23), 85-106.
- Bomba, H.; Sosa Paz, M. E.; García, B.; Martínez Colombres, M.; Cuozzo, R. L. y Vittar, M. (2003). *Propuestas de Ordenamiento Territorial para el Flanco Oriental de la Sierra de San Javier*. Argentina: Instituto de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional de Tucumán.
- Cichero, P. (2016). Vivienda social de alta densidad en el AMET de Tucumán. Estrategias de integración socio-espacial. En *Actas XX Congreso Arquisur 2016 Hábitat Sustentable. Mesa 01: Arquitectura para un Hábitat Sustentable* (pp. 64-75). Concepción, Chile: Facultad Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío - Bío.

- Cichero, P., Albornoz, L. y Gómez López, C. (2018). *El impacto de las políticas públicas en la expansión urbana. El caso de Las Talitas en el área metropolitana de Tucumán y Alto Comedero en el aglomerado Gran San Salvador de Jujuy*. Ponencia presentada en 8º Conferencia Latinoamericana y Caribeña de Ciencias Sociales. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.
- Fariña Tojo, J. y Naredo, M. (2010). *Libro blanco de la sostenibilidad en el planeamiento urbanístico español*. Madrid, España: Ministerio de Vivienda de España.
- Félez, M. (2012). Sin clase. Neodesarrollismo y neoestructuralismo en Argentina (2002-2011). *Século XXI: Revista de Ciências Sociais*. 2(2), 9-43.
- Fernández Wagner, R. (1999). El problema de la vivienda y el origen de las políticas de vivienda. En R. Sepúlveda Ocampo, R. Fernández Wagner (comps.). *Formulación y evaluación de políticas y programas socio habitacionales* (pp. 7-69). Argentina: Universidad Nacional de Tucumán Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Fundación Prohas.
- Gómez López, C. (2001). *Influencia de la Promoción Pública de Vivienda en el Desarrollo de la Mancha Urbana de la Ciudad de San Miguel de Tucumán. Elementos para la Comprensión de su Estructura Urbana*. (Tesis doctoral). Universidad Politécnica de Valencia, España.
- Gómez López, C., Cuozzo, R. L. y Boldrini, P. (2015). Impactos de las políticas de vivienda en el Área Metropolitana de Tucumán, Argentina. 2003-2013. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 19(19), 153-178.
- Jaramillo, S. (2003). *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Bogotá: CEDE-Universidad de los Andes, Lincoln Institute of Land Policy.
- Lentini, M. (mayo/agosto, 2008). Transformaciones de la cuestión social habitacional: principales enfoques y perspectivas. El caso de Argentina en el contexto latinoamericano. *Economía, Sociedad y Territorio*, VIII (27), 661-692.
- Ministerio de Hacienda. (2015) *Encuesta Permanente de Hogares (EPH), Primer Trimestre, 2015*. Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). Recuperado de www.indec.gob.ar/
- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, Unidad Ejecutora Central. (2014). *Estudio de Diagnóstico del Área Metropolitana de Tucumán (EDAMET)*. Tucumán: Programa de Desarrollo de Áreas Metropolitanas del Interior (DAMI), Universidad Nacional de Tucumán. Recuperado de http://dami.uec.gov.ar/wp-content/uploads/2014/08/dami.uec.gov.ar_informe-de-situacion-del-area-metropolitana-de-tucuman-2014.-informe-final.pdf
- Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. (2019). ¿Qué es ProCreAr? Recuperado de <https://www.argentina.gob.ar/procrear/quees>
- Ramírez, R. (2002). Evaluación social de políticas y programas de vivienda: un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana. *Boletín del Instituto de la Vivienda*, 17(45), 9-57.
- Reese, E. (2006) La situación actual de la gestión urbana y la agenda de las ciudades en la Argentina. *Medio Ambiente y Urbanización* 6, 3-22.
- Romero, G., Mesías, R., Enet, M., Oliveras, R., García, L., Coipel, M. y Osorio, D. (2004). *La participación en el diseño urbano y arquitectónico en la producción social del hábitat*. México: Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el desarrollo (CYTED).

- Smolka, M. O. y Mullahy L. (2013). *Políticas de suelo urbano. Perspectivas internacionales para América Latina*. Estados Unidos. Lincoln Institute of Land Policy.
- Svampa, M. (2010). Movimientos sociales, matrices socio-políticas y nuevos escenarios en América Latina. *OneWorld Perspectives*. 01, 1-26.
- Wainstein, O. y Krasuk, G. (2014). *Ciudades inclusivas. Estrategias de intervención hacia ciudades inclusivas. Buenas prácticas*. Buenos Aires: Concentra.
- Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino, 1955-1981* (vol. 1). Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.