

El escenario habitacional y las acciones necesarias

Arq. María Beatriz Rodulfo*

El escenario habitacional latinoamericano

El escenario habitacional latinoamericano es la cara visible de la marcada desigualdad y exclusión vigente en la Región, que condiciona el acceso de la población a las condiciones de vida necesarias en los principios del segundo milenio¹. Más del 30 % de los hogares² vive en condiciones insatisfactorias y dicha situación sigue aumentando y haciéndose más compleja, pese a la desaceleración del crecimiento demográfico. Este escenario presenta situaciones claramente diferenciadas:



Los sectores atendidos

En las principales ciudades, la expansión del área urbanizada acompañada por procesos de modernización de las infraestructuras, ha posibilitado la densificación selectiva de los distritos más estratégicos, modificando las formas tradicionales de centralidad urbana. La construcción materializa desarrollos de moderna tecnología, concentrados en los sectores socioeconómicos pudientes y en las áreas de mayor rentabilidad, generándose un importante parque habitacional que más que ha duplicado la capacidad de alojamiento de las ciudades. Estos procesos, vinculados a un dinámico mercado de transacciones inmobiliarias, dan lugar a significativos incrementos en los valores del suelo y la edificación.



La estrategia de los sectores de inversión y crédito, tanto en lo público como en lo privado, en su casi totalidad, se orienta a la construcción de *viviendas nuevas o llave en mano*, cuyas características, precio y localización privilegian a los sectores con recursos suficientes para pagar por sí, con apoyo del crédito o con capacidad de gestión para acceder al subsidio del sector público, la modernización del diseño y tecnología aplicados.

Por efecto cascada algunos hogares de sectores de menores ingresos acceden, por opciones de compra, alquiler o mera ocupación, a las viviendas libres por desplazamiento de los grupos de mayor capacidad económica. La resultante muestra que tanto la acción pública como la privada concentrada y focalizada no generan condiciones de acceso acordes a la amplitud de las necesidades habitacionales de los sectores de menores ingresos.

* María Beatriz Rodulfo, argentina, es arquitecta y planificadora urbana y regional por la FAU/UBA. Fue Directora Nacional de Programas Habitacionales en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (1997-2002). Es Profesora Titular del Taller de Planeamiento Urbano y Regional del Curso de Especialización y Maestría en el Programa Interdisciplinario de Formación en Planeamiento Urbano y Regional, FAU-UBA, así como de la Maestría de Hábitat y Vivienda de la Universidad Nacional de Mar del Plata y es Miembro Titular de la Comisión de Arquitectura del CONICET argentino.

1 Según estudios de la CEPAL, de los 400 millones de personas que viven en esta región, el 76% habita en áreas urbanas. De esta población, 138 millones son pobres, y de ellos, 46 millones, indigentes.

2 El déficit habitacional para la región varía entre 51 millones y 42 millones de unidades, dependiendo del criterio que se utilice para cuantificar el componente cualitativo. El 55 % de las unidades se ve afectado por condiciones deficitarias de orden cualitativo: hacinamiento o precariedad habitacional. Para responder a la formación de nuevos hogares se deberían construir 2,8 millones de viviendas cada año.

Los sectores dejados a su suerte

Más de un tercio de la población no logra insertarse en los sistemas formales de la economía y el trabajo quedando librada a resolver sus necesidades de vivienda por su solo esfuerzo. Las estrategias iniciales de inserción de carácter transitorio, precario, se han consolidado en el tiempo, configurando formas de habitación permanentes críticas en lo social y en lo ambiental, signando la vida de al menos tres generaciones urbanas. Dichas formas subsisten y son reproducidas por grupos sociales sin acceso a las facilidades habitacionales del mercado privado y de la oferta pública.

En la última década esta situación se complejizó. La declinación en la capacidad de generación de empleo del sistema económico, en un contexto de incorporación de tecnología y de ajuste fiscal, ha tenido efectos en la precarización del empleo, con descenso de la proporción de empleos estables, disminución de fuentes de trabajo de baja calificación, consiguiente ampliación del desempleo y de la brecha salarial y gran número de trabajos en el sector informal.

La asimetría entre el crecimiento de la fuerza de trabajo urbano y el de la cantidad de población en edad de trabajar se ha dado de la mano de la dinámica de una crisis económica y financiera sin precedentes. Sus impactos se expresan en el proceso de pauperización de los sectores de ingresos medios y medio bajos, empujados *hacia abajo* y hacia la informalidad, junto a la mayor exclusión de los más desfavorecidos, siendo el empleo informal de subsistencia la única alternativa viable para sobrevivir.

Una nueva ciudad, la de la precariedad urbana se ha instalado, coexiste y compite con la *ciudad formal* y va ganando. En ella, gran parte de los hogares son pobres, tienen carencias de ingreso y de acceso al consumo de los bienes básicos. También en ella, se renueva y crece la presencia de migrantes expulsados en la búsqueda de nuevas oportunidades por la realidad de sus países y regiones de origen. Una complejidad multicultural se incorpora al hábitat urbano, en sus áreas de mayor pobreza, produciendo cambios en las costumbres, modos de vida y subsistencia que inciden en la dinámica de los procesos sociales, desconocidos en sus impactos y complejidades internos.

Los sectores olvidados

El abandono de los habitantes rurales de sus sitios de origen, junto al quiebre de las economías regionales tradicionales, mantiene vastas regiones aisladas de la dinámica económica y en condiciones de habitación propias de los principios del siglo XIX, sin acceso a los beneficios de salubridad, energía, seguridad, confort y facilidades sociales que se desarrollan en las ciudades.

Más del 60 % de los hogares rurales se sumergen en condiciones críticas de habitación, vulnerables a las epidemias hoy no abatidas, en el creciente deterioro y abandono del parque habitacional existente, cuya renovación no han podido realizar. Su situación es casi desconocida o ignorada en las estimaciones del déficit habitacional, orientadas a la medición de las urgencias y de las abultadas demandas de la población urbana.

Los sistemas de provisión habitacional

La estructura del déficit habitacional latinoamericano nos muestra así que los sistemas de provisión habitacional desarrollados en la Región no cubren el espectro de necesidades sociales, marginando a más del 60 % de los hogares. Frente a un déficit creciente, las políticas habitacionales y los instrumentos financieros no proponen estrategias proactivas de abordaje y, como factor común, desconocen los esfuerzos cotidianos que realizan las personas pobres para ocupar y cobijarse en el territorio en el que han decidido o les ha tocado vivir.

Sus modalidades de actuación son fragmentarias, actúan en lógicas cerradas dentro de sus propios *nichos*. Interfieren unos respecto de otros generando conductas controversiales entre sí, que presionan sobre el conjunto *filtrando* demandas y recursos, de modo de satisfacer a los interesados con mejor capacidad de gestión y presentan graves fallas de sostenibilidad. Ni el mercado, ni las políticas del Sector Público proponen mecanismos que integren al total de involucrados.

Algunas experiencias latinoamericanas³ impulsadas desde los organismos de financiamiento multilateral exponen nuevos modelos de desarrollo sectorial basados en el mercado, en teoría compatibles con el desarrollo económico y social de los países. Se pretende vincular las acciones públicas y las privadas a través de nuevos instrumentos financieros, apoyando procesos acumulativos de aumento de la oferta tradicional, de la mano de estrategias de activación de la demanda y el ahorro individual y de la facilitación de transferencias de recursos dentro de una economía globalizada.

Pero aunque estos modelos de actuación aportan significativos avances en la articulación de los sistemas tradicionales de provisión habitacional y en la conciliación de los aspectos concurrentes antes contradictorios, muchas veces muestran ser ineficaces para crear amplias condiciones de acceso y para otorgar sustentabilidad a las políticas habitacionales jaqueadas por las crisis secuenciales de la Región.

³ La vinculación del ahorro previo con el crédito y la aplicación de subsidios directos a la demanda como forma de ampliación de la capacidad de acumulación del sector financiero, la creación de monedas especiales que vinculan el precio de las viviendas/las cuotas de amortización con las variaciones del salario (Chile, Colombia, entre otros).



Encrucijada

Los años iniciales del segundo milenio nos colocan en una encrucijada, un momento de toma de decisiones sobre el rumbo a seguir y la convicción de que un nuevo rumbo es imprescindible. Hay conciencia de la necesidad de una nueva mirada superadora de las ópticas sectoriales, que incorpore una visión de esta sociedad compleja que nos rodea. Una sociedad con polarizaciones extremas en la distribución de los recursos, con sus secuelas de segregación e inequidad, una sociedad en la que

el quiebre y reemplazo de las pautas culturales preexistentes, la presencia de nuevos imaginarios de las formas de acceso al trabajo, la vivienda, la ciudad y la modificación de las estrategias de vida de los hogares, están acompañados por la dialéctica entre la mayor conciencia de la situación deficitaria y la más amplia percepción de los derechos que les caben.



La persistencia del déficit habitacional argentino y las modalidades de acceso a la vivienda

En la Argentina el déficit habitacional⁴ reconocido por el Estado Nacional se ha proyectado sin cambios significativos en los últimos 40 años, excluyendo a más de un tercio de los hogares argentinos de las condiciones de habitabilidad apropiadas a comienzos del Siglo XXI. Su persistencia muestra que a pesar de los esfuerzos realizados por la Sociedad nacional⁵ las políticas habitacionales y los sistemas de provisión habitacional presentan claras deficiencias en la solución de la problemática, lo que hace necesario una revisión del escenario vigente.

1. Las políticas habitacionales desde 1970 y hasta los 90 se materializaron a través de un sistema en el que el *trabajo* constituyó la *fuerza proveedora* de los recursos para sostener la intervención del Estado proveedor y constructor, cuyo rol era asegurar el derecho a la vivienda y la equidad social, a través del poder administrador de los recursos sociales.

Se basó en la constitución del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), cuyo recurso principal era la retención de una alícuota de los salarios de los trabajadores.

Ello posibilitó una política sectorial continua, que actuó con independencia de otras variables macroeconómicas y del mercado. El Estado Nacional interviene, con participación de las jurisdicciones federales, en la producción de vivienda social, determinando sus características y la población objetivo, a través de una normatividad carácter *universal*.

El FONAVI⁶ contó con aportes de U\$S 850 millones anuales, totalizando una inversión y producción cercana a U\$S 20.000 millones y 850.000 viviendas. Tuvo un rol activo en la conformación y sostenimiento del modelo productivo fundamentado en empresas constructoras y la generación de empleo vinculado. Por otra parte ancló al organismo recaudador, el Banco Hipotecario Nacional, utilizando sus excedentes transitorios en cédulas hipotecarias y de este modo al sistema financiero habitacional relacionado.

La solidaridad implícita del sistema y su sostenibilidad se vinculaban a políticas de pleno empleo y al consecuente acrecentamiento progresivo de los recursos disponibles por los aportes de amortizaciones de los préstamos otorgados. Este rol redistributivo no se concretó, anulándose en los hechos su carácter revolutivo.

⁴ Según cifras del Censo Nacional de Población y Vivienda 2001, alcanza a 2,9 millones de hogares urbanos, superando los 3 millones de hogares deficitarios, si incluimos los hogares rurales. El 60 % se concentra en deficiencias cualitativas que afectan la vida de los hogares urbanos, los que viven en condiciones de habitación afectadas por la precariedad de las viviendas y del hábitat, el hacinamiento o la inseguridad jurídica. El 80 % de las situaciones deficitarias se concentra en la población del 1er. y 2do. quintil de ingresos.

⁵ El gasto público social en vivienda y saneamiento constituye un porcentaje relativamente reducido del gasto total e incluso ha reducido su importancia relativa. Sin embargo, la Argentina continúa siendo uno de los países con mayor vocación sectorial y su gasto habitacional por habitante y el peso de este gasto en el PIB son mayores al promedio de la región latinoamericana, lo que debe interpretarse como una preocupación especial por abordar el déficit habitacional.

⁶ Leyes 19.929/72 y 21.581/77, Fondo Nacional de la Vivienda; Ley 24.474, Sistema Federal de Vivienda, 1995.

La aplicación con carácter *exclusivo* de financiamiento a la obra pública, anuló su potencial multiplicador, junto a la aplicación de una política de asignación social con altos subsidios implícitos⁷, escaso cumplimiento de los reintegros y el *filtrado* hacia demandantes de mayor capacidad, que contribuyeron a su erosión. El impacto de la espiral inflacionaria del período lo quebró, al par que al sistema financiero privado.

Desde mediados de los '80⁸ se verificó también un sostenido endeudamiento, tanto de recursos de fuentes externas como internas. Los recursos obtenidos por endeudamiento externo se destinaron a la atención de las poblaciones más vulnerables, cuyas modalidades de atención⁹ se vinculan a políticas de alivio de la pobreza, impulsadas por las entidades acreedoras.

En los '90¹⁰ las operatorias tradicionales de producción de viviendas fueron filtrándose *hacia arriba*, hacia sectores sociales mejor posicionados, a través de la activación de los nuevos instrumentos financieros y la privatización del Banco Hipotecario Nacional y su rol en la regulación hipotecaria de "segundo piso", acentuándose la participación del financiamiento privado. El FONAVI acompañó este proceso dirigiendo sus operatorias tradicionales al co-financiamiento de los grupos destinatarios y con endeudamiento local¹¹.

Esto se vio compensado parcialmente por la aplicación de políticas sociales subsidiarias; la diversificación¹² y la descentralización innovadora en modelos de gestión asociada¹³ que permitió atender NBI de sectores tradicionalmente no atendidos y aumentar el volumen de producción atenuándose el déficit habitacional acumulado.¹⁴

Aún en este escenario la producción conjunta de los sistemas de provisión habitacional cubrían menos del 40% de las necesidades anuales de vivienda, originando un efecto regresivo, financiando la vivienda a selectos grupos de beneficiarios.

La evolución del Sistema en el tiempo muestra su creciente debilitamiento¹⁵ y su virtual extinción junto al quiebre financiero e institucional del país, la pérdida de la confianza y el alza del nivel de costos, que licuó la capacidad de financiamiento habitacional, hoy activada por el refugio de los ahorristas en la inversión inmobiliaria, en un mercado pujante de demanda especulativa, alejado de las necesidades habitacionales reales.

7 La mayoría de los subsidios en Argentina son regresivos: dirigidos a los grupos de mayores ingresos e ignorando a los de bajos ingresos; los subsidios individuales son muy grandes, limitan su amplia distribución; están concentrados en el financiamiento de unidades de vivienda completas; y no son transparentes (venta de tierras y viviendas a valores menores que los costos y precios, contabilidad incompleta de los costos, tasas subsidiadas, altos niveles de mora).

8 Préstamo BID Programa Global de Desarrollo Urbano 1986/92, Préstamo BID y BIRF Programa de Financiamiento a Municipios (1987 y hasta la fecha), Préstamo BIRF para la Reforma Sectorial del Sector Habitacional 1988/1992, Programa de Mejoramiento de Barrios PROMEBA 1996, Programa de Asentamientos Irregulares Rosario Hábitat (2002) y otros.

2. Las políticas habitacionales desde el 2003 responden a la coyuntura de emergencia. El Estado Nacional busca la reactivación productiva en la salida del *default*, esto es, activar el aporte de la *vivienda* como medio reactivador de la economía y de la generación de empleo.

La producción de vivienda es así un factor que contribuye a asegurar niveles de actividad y empleo en el tiempo y en el territorio, hasta tanto se generen condiciones de reactivación de otros sectores productivos. Se fundamenta en la hipótesis de que las demandas del Sector están territorialmente distribuidas con la población y que la oferta tiene rápida capacidad de movilización. Esto permite, con relativa elasticidad, la generación de empleos directos e indirectos e impacto social y económico. Dicha elasticidad se origina en la versatilidad de la distribución territorial, de la calificación laboral y de la movilidad de las organizaciones productivas. Por otra parte los acotados plazos de obras permiten ampliar y regular la actividad en forma voluntaria y en sitios determinados¹⁶, posibilitando la movilización de insumos disponibles en las diversas regiones y la captación de *valores de oportunidad*.

La actual Política Federal de Vivienda se enmarca en este relacionamiento *vivienda y trabajo*. La decisión política de mayor voltaje es el importante volumen de los recursos extrasectoriales asignados, provenientes del superávit fiscal producido por sectores productivos "ganadores" en la actual coyuntura, buscando un doble impacto redistribuidor en el medio social en el acceso al empleo y a la vivienda.

En esta política podemos distinguir dos fases, ambas instrumentadas con Convenios interministeriales, que vinculan el área operacional de *Vivienda con Desarrollo Social y Trabajo*. En la primera fase los aportes nacionales¹⁷ se orientan a reactivar las obras FONAVI paralizadas, a la capacitación productiva de los desempleados y a reorientar los fondos de subsidio de éstos, a la generación de un proceso de reinserción social y laboral¹⁸.

La segunda fase avanza en profundizar las acciones iniciadas¹⁹, fortaleciendo la reactivación económica y la generación de empleo. Agrega la intención de consolidar la evolución decreciente del déficit y la mejora de calidad de vida de los hogares. En particular, se innova en los productos incorporando acciones masivas dirigidas a la recuperación del parque deficitario construido. Todo ello, impulsado desde el Estado Nacional en forma centralizada, con el modelo de gestión tradicional de la obra pública, con activa participación de los Organismos del Sistema Federal de Vivienda y con apoyo de programas de capacitación laboral y fortalecimiento institucional.

La Política Federal de Vivienda se encuentra en plena instrumentación, siendo aún temprano para analizar sus impactos.

10 Ley de Emergencia económica y reordenamiento fiscal. reemplaza la Fuente FONAVI por el impuesto a los combustibles líquidos (con incidencia en los costos de consumo) y los aportes compensatorios del Tesoro Nacional (1991).

11 Banco Hipotecario Nacional, Banco Nación y otros Convenios de Préstamo y administración de Cartera Hipotecaria BHN, 1994 hasta su privatización. Operatoria de Financiamiento y Venta de viviendas, Fondos Fiduciarios, Banco de la Nación Argentina y Banca Privada 2001.

12 Las inversiones FONAVI de menor estándar no superaron en promedio el 10% de los recursos disponibles en el periodo.

13 Dto. PEN 690, Plan de Emergencia Habitacional (1992), Programa 17 de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica (1996-2002), canalizaron nuevas formas de gestión habilitando y apoyando financieramente a las ONGs, ONBs, Gobiernos locales y provinciales, que descentralizaban su acción.

14 Situación habitacional Argentina, Documento Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 1997; ídem 2001.

15 La disminución de ingresos fiscales y la consecuente suspensión de aportes compensatorios del Tesoro, el estancamiento de las amortizaciones y la libre disponibilidad de los recursos para paliar el déficit y endeudamiento de las jurisdicciones (2000).

16 Con las limitantes de los impactos inflacionarios por ampliación de demanda en insumos básicos: mano de obra, materiales y suelo.

17 Programas de Reactivación de Viviendas FONAVI I y II, Solidaridad habitacional, compensatorio en las regiones de mayor desocupación laboral y Emergencia (formación de cooperativas beneficiarios Planes Jefas y Jefes de hogar desocupados) y continuidad de los programas sociales dirigidos a la Población NBI. 1ra Etapa, total aproximado: U\$S 269 millones.

18 Entre el 30 y 50% de las inversiones corresponde a aportes nacionales en la 1ra. Fase, elevándose en la 2da. a más del 80% de las inversiones totales.

19 Programa Federal de Viviendas, 120.000 viviendas de 42 m², con cumplimiento de Normas Mínimas de Calidad; 2da. Etapa, inversión estimada U\$S 1.300 millones; Programa Federal Mejor Vivir, 140.000 mejoramientos habitacionales, inversión estimada: U\$S 466 millones.

20 Entre el 30 y 50% del parque habitacional existente ha sido autogestionado o autoconstruido por los hogares sin acceso al sistema financiero público o privado. La autoconstrucción representa más del 30% de la producción habitacional.

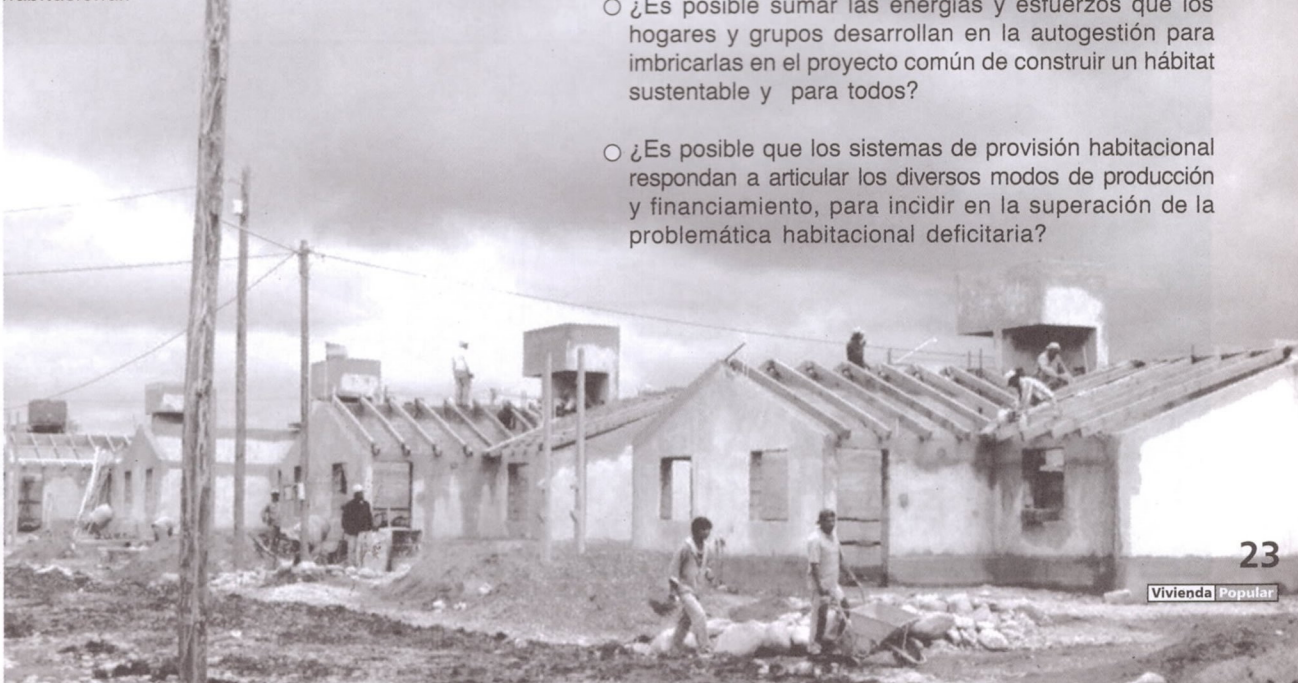
3. El escenario habitacional incluye los procesos de producción social del hábitat, los que por su significación relativa²⁰ impactan en las disponibilidades habitacionales del país. Las diversas estrategias que los hogares concretan para autoproverse de la vivienda reúnen una masa de esfuerzos y recursos sostenida en el tiempo. Su progresividad está en relación a su evolución socioeconómica, ampliada a través de sus relaciones familiares y comunitarias, de modo de ir satisfaciendo progresivamente sus necesidades y aspiraciones.

Este proceso, aunque constituye un generador de ciudad y un activador de mercados de diverso orden, tanto formales como informales, y ha construido casi la mitad del parque habitacional existente, tiene un escaso reconocimiento y está virtualmente excluido de las políticas habitacionales activas.

A mayor crisis, la sinergia activa la producción social, recurriendo a la creatividad e innovación para solucionar las condiciones de vida más urgentes aún mediante las formas no deseadas e inseguras de la ocupación irregular. Enfrenta diversas restricciones: la rigidez en el ingreso al sistema financiero y al mercado formal del suelo; las limitaciones culturales y económicas respecto de los procesos técnicos y normativos vinculados a la materialización del bien y a la regularización de las mejoras que se incorporan. Esto impone a los hogares prolongados esfuerzos, que la mayoría de las veces superan la etapa generacional del hogar y que en general resulta en bienes deficitarios, desvalorizados por sus deficiencias funcionales y constructivas y por su insuficiencia legal, con claros efectos en el valor patrimonial potencial, familiar y colectivo.

Surgen aquí algunas cuestiones:

- ¿Es posible avanzar en asociaciones entre los pobladores y los sistemas de provisión habitacional, que permitan transformar las acciones habitacionales desfinanciadas y espontáneas en políticas consensuadas, que potencien y pongan en valor los esfuerzos de los pobladores, en particular los de los más pobres?
- ¿Es posible sumar las energías y esfuerzos que los hogares y grupos desarrollan en la autogestión para imbricarlas en el proyecto común de construir un hábitat sustentable y para todos?
- ¿Es posible que los sistemas de provisión habitacional respondan a articular los diversos modos de producción y financiamiento, para incidir en la superación de la problemática habitacional deficitaria?



Reflexiones finales

Las políticas habitacionales en el marco de gobiernos progresistas de la Región deben ser analizadas desde el punto de vista de su sostenibilidad social. Las revisiones efectuadas muestran el fracaso de aquellas que condicionan la sostenibilidad a la sola capacidad administradora del Estado y que desde lo político o lo técnico, en forma permanente o coyuntural, imponen unilateralmente el modo de satisfacción de las necesidades.

El Estado *proveedor y redistribuidor de beneficios sociales* que centraliza y absorbe la sinergia social, limita la interacción a un particular conjunto de actores vinculados por las formas tradicionales de ejercicio de la gobernabilidad latinoamericana: el clientelismo, el corporativismo y el autoritarismo deben ser superados.

La evolución debe orientarse hacia un *estado articulador y movilizador*, que se refuerce con la potenciación de sus relaciones con la sociedad y con la puesta en valor de las disponibilidades y esfuerzos que ésta realiza. Que, para ello, introduzca cambios en las estructuras de relacionamiento *Sociedad / Estado*, que dé espacio a la participación social. Son las alianzas y los consensos, el real soporte de las acciones habitacionales, sean éstas de orientación de las inversiones públicas y privadas o de introducción de las reformas institucionales necesarias, como la participación y corresponsabilidad en los procesos.

Las políticas habitacionales no serán sustentables si no se apoyan en el *desarrollo del capital social*²¹ y la *potencialidad cultural*, siendo ésta una condición instrumental necesaria para insertar las resultantes de los beneficios concretados, a procesos de desarrollo más amplios.

Bibliografía

Rodulfo, María B., Política habitacional en Argentina, SEHAS, Córdoba, Argentina, 2002.

Rodulfo, María B., Sabsay, Alejandro, Sustentabilidad de las Estrategias De Financiamiento Habitacional, ponencia Simposio "La vivienda en la sociedad hoy", Mendoza, Argentina, setiembre 2004.

Rodulfo, María B., Políticas habitacionales en la Argentina, Seminario Internacional "La vivienda en el marco de un Gobierno Progresista" organizado por FUCVAM/FECOVII/AEUB/ SUNCA/TACURU, Montevideo, Ponencia diciembre 2004.

Rodulfo, María B., Política Nacional en el campo de la vivienda y el trabajo, ponencia Taller Hábitat. Derechos y Políticas organizado por SEHAS/SERVIPROH/CEVE/MOB/REDES ONG y de base/CTA, Córdoba, Argentina, diciembre 2004.

Secretaría de Política Económica, Ministerio de Economía y Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría de Obras Públicas-Ministerio de Infraestructura y Vivienda, El Sector Vivienda y la Política de Vivienda en Argentina: Una evaluación expeditiva, Buenos Aires junio 2001.

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, Política Federal de Vivienda, diciembre 2003.

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, Actualización del Déficit habitacional 1997 y 2001, Auditorias Resumen 1992/2002, FONAVI 2003.



²¹ Se entiende como capital social: el grado de confianza existente entre actores sociales de una sociedad; las normas de comportamiento cívico practicadas; el nivel de asociatividad; capacidad de acción asociada, cooperativa, de vincularse a través de redes y de construir concertaciones y consensos.