

[LA NACION](#)>[Propiedades](#)>[Casas y Departamentos](#)

20 de agosto de 2025

Las implicancias y los riesgos ante la falta de una estrategia nacional de vivienda

A principio de año se cerró la Secretaría de Desarrollo Territorial y Vivienda y hoy se disolvieron programas como Casa Propia, Argentina Construye y Suelo Urbano, entre otros

Por **Ricardo Daniel Andino***

El **Poder Ejecutivo Nacional** ha dictado, hace algunos meses, el Decreto 70/2025, por el cual, entre otras medidas, **disuelve la Secretaría de Desarrollo Territorial y Vivienda al suprimirla de las áreas del Ministerio de Economía**, desde que aquella no existe más dentro del listado de dependencias del art. 1º. Luego, completa tal decisión en el art. 8º al eliminar los que eran los objetivos de dicha Secretaría y de las Subsecretarías de Desarrollo Territorial y de Hábitat y Vivienda, **agregando nuevas incumbencias a la vigente Secretaría de Obras Públicas** que, de esta manera, asume determinadas facultades de la disuelta Secretaría.

Entonces, los temas -u objetivos de estar a la redacción del decreto- que conforman el universo del hábitat y la vivienda, enumerados en el art. 5º son 1: el suelo (y su relevamiento y regularización, conforme los apartados 33 y 37), 2: obras de infraestructura habitacional, que no se definen (conf. ap.36) y 3: **la finalización, cierre y transferencia de programas y proyectos en materia de desarrollo territorial, hábitat y vivienda** (conf.aps.34 y 35) **ahora bajo la órbita exclusiva de la Secretaría de Obras Públicas.**

Además, sigue subsistiendo una dependencia dedicada de alguna manera a ciertas cuestiones referidas al hábitat y la vivienda: la Subsecretaría de Integración Socio Urbana, cuyos objetivos están detallados como Anexo II en una planilla que complementa el art.7º del decreto 70/25. Dichos objetivos, sucintamente expuestos son: entender en el **diseño e implementación de políticas**, en la **transformación urbana de barrios**, en el fortalecimiento de la organización comunitaria, en la implementación de iniciativas tendientes a la vinculación y al desarrollo productivo y en la administración y gestión del Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Socio Urbana (RENABAP). Además, esta Subsecretaría debe participar en el diseño y en la ejecución de **proyectos de infraestructura urbana y de mejoramiento del hábitat** y de **políticas de acceso a soluciones habitacionales.**

Por otra parte, como es sabido, la estructura jurídico-legal argentina impone que todas las normas inferiores a la Constitución Nacional se subordinen a esta, en su letra y en su espíritu. La reforma constitucional de 1994, incorporó a ciertos tratados internacionales que

“no derogan artículo alguno de la primera parte de esta Constitución y deben entenderse complementarios de los derechos y garantías por ella reconocidos” (art.22º, inc. 75 CN) y de allí entonces que aquellos **tratados internacionales** enumerados por el mismo art. 22º hayan adquirido una cierta **jerarquía constitucional y resultan superiores a cualquier norma inferior que pueda contradecirlos o ignorarlos.**

Uno de los tratados expresamente mencionados en el art. 22º es el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). Este pacto, además de ser el más relevante en materia de Vivienda y Hábitat, tiene una característica que conviene destacar: cuenta con un órgano de aplicación, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (CDESC) quien se expresa mediante Observaciones Generales (OG) que pasan a constituir la interpretación oficial internacional del Tratado, como lo ha reconocido expresamente en nuestro país la propia Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el caso “Aquino”, entre otros. De manera tal que las Observaciones Generales del CDESC “integran” el Tratado y tienen, entonces, jerarquía constitucional en la República Argentina.

Hay dos Observaciones Generales referidas específicamente a la Vivienda: la OG N° 4 y la OG N° 7 y en ambas el CDESC se explaya largamente sobre las características del **derecho a la vivienda** y sobre ciertos **requisitos para que una vivienda pueda ser considerada “adecuada”** (ampliando el recaudo de “digna” contemplado por el art. 14 bis de la CN) y enumera, definiéndolos, los siguientes: a) seguridad jurídica de la tenencia, b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, c) gastos soportables, d) habitabilidad, e) asequibilidad, f) lugar y g) adecuación cultural (puntos 6, 7 y 8, OG N°4).

Hay una disposición expresa del CDESC que corresponde destacar para verificar si la normativa nacional en materia de Vivienda y Hábitat -por ej. la que surge del decreto 70/25- se adecua y cumple con los estándares establecidos por dicho comité. Se trata del punto 12 de la OG N° 4, que determina que **la Argentina, en tanto Estado Parte del Tratado, debe adoptar una “estrategia nacional” de vivienda** necesaria para cumplir con todas las demás obligaciones de emergen del PIDESC. Lo hace claramente, expresándolo de la siguiente manera:

“Si bien los medios más apropiados para lograr la plena realización del derecho a una vivienda adecuada variarán inevitablemente de un Estado Parte a otro, el Pacto claramente requiere que cada Estado Parte tome todas las medidas que sean necesarias con ese fin. Esto requerirá casi invariablemente **la adopción de una estrategia nacional de vivienda** que, como lo afirma la Estrategia Mundial de Vivienda en su párrafo 32 “define los objetivos para el desarrollo de condiciones de vivienda, determina los recursos disponibles para lograr dichos objetivos y busca la forma más efectiva de utilizar dichos recursos, en función del costo. además de lo cual establecerá las responsabilidades y el calendario para la ejecución de las medidas necesarias”. Por razones de pertenencia y eficacia, así como para asegurar el respeto a los demás derechos humanos, tal estrategia deberá reflejar una consulta extensa con todas las personas afectadas y su participación, incluidas las personas que no tienen hogar, las que están alojadas inadecuadamente y sus representantes. Además, deben adoptarse medidas para asegurar la coordinación entre los ministerios y las autoridades regionales y locales con objeto de conciliar las políticas conexas (economía, agricultura, medio ambiente, energía, etc.) con las obligaciones dimanantes del art. 11 del Pacto”.

El Decreto 70/25 parece estar destinado más a una readecuación de competencias administrativas (lo cual en sí mismo y en cuanto tal resulta inobjetable) que a establecer una “estrategia” -o una política si se quiere- nacional de vivienda, como lo exige el punto 12 de la OG N° 4 del CDESC y si bien, ciertas y varias manifestaciones de los funcionarios competentes y determinadas acciones en el marco de la política económica general,

apuntan manifiestamente a la libertad de mercado, al fortalecimiento de la moneda, a la baja de la inflación y, con ello, a la reaparición del crédito hipotecario, con todo el beneplácito que dichas medidas fueron recibidas y lo seguirán siendo, parece, a la luz de las expresas disposiciones del PIDESC ya citadas y otras que avanzan en el mismo sentido, que en cuanto "...**el derecho a la vivienda se debe aplicar a todos** (punto 6 de la OG N°4) y considerando que ..." la dignidad humana inherente a las personas...exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones y principalmente que **el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos**, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos" (punto 7 de OG N° 4), cumplir con el PIDESC requiere más que ordenar el organigrama, bajar el gasto público, instaurar un bienvenido orden en la economía general, sentar las bases para que el crédito hipotecario facilite decididamente la adquisición de viviendas a quienes puedan acceder al mismo o liberar a la locación de ataduras que la tornaban casi inexistente como herramienta para hacerse de un lugar donde vivir.

Todo lo hecho en materia macroeconómica está sin duda contribuyendo a aliviar la situación habitacional de un sector socioeconómico de nuestra sociedad que dispone de los necesarios recursos. Pero cumplir acabadamente con las mandas constitucionales requiere, además, que un buen ordenamiento administrativo y la reducción de los gastos burocráticos, vaya acompañado de expresas manifestaciones sobre **una política o una estrategia que contemple también a quienes por sus escasos recursos no podrán valerse de las herramientas financieras que el mercado ofrece**, es decir, se necesita que el derecho a la vivienda pueda aplicarse a "todos" según lo exigen normas de jerarquía constitucional, como el PIDESC. Y es menester que tal reconocimiento no sea puramente abstracto, sino que se consagre en medidas concretas: asignación de recursos, calendarios de ejecución de las medidas y coordinación con todos los entes públicos y privados que tengan interés y competencia en la materia.

Por ello, resulta oportuno y pertinente exhortar e instar a las autoridades competentes a que hagan públicas las medidas que apuntan a consagrar en nuestro país el derecho a la vivienda conforme ordena el PIDESC y, en su caso, convoque urgentemente a quienes puedan arrimar propuestas, estudios y análisis que sumen a la tarea de poner en práctica todo cuanto sea necesario para tal fin.

No hacerlo, **además de incumplir con un mandato constitucional, expone a la República Argentina a ser demandada ante los organismos internacionales** con competencia para juzgar cualquier incumplimiento de un Estado Parte a las obligaciones que asumió según un tratado internacional.

**El autor es abogado. Presidente de CAVERA – Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la Rep. Arg. y de FAEC – Federación Argentina de Entidades de la Construcción*

Versión online <https://www.lanacion.com.ar/propiedades/casas-y-departamentos/las-implicancias-y-riesgos-ante-la-falta-de-una-estrategia-nacional-de-vivienda-nid19082025/>