

Relevamiento de Viabilidad
para acciones de Hábitat para la Humanidad
Argentina en el Área Metropolitana de Buenos Aires



Fuente: Universidad Nacional de General Sarmiento

INFORME FINAL

Junio 2007

Equipo Interdisciplinario de Investigación

Adriana Berra

María Fernanda Carrizo

Rodrigo Martínez Daveño

María Rosa Silva

Este trabajo es el resultado de un equipo de investigación contratado por Hábitat para la Humanidad Argentina®.

**DIRECCIÓN NACIONAL: Ana Cutts
COORDINACION: Ariel Alejandro Sosa
ASISTENCIA: Aisha Kavanaugh**

Equipo Asesor: Arq. María José Leveratto, Arq. Fernando Murillo, Lic. Susana Audisio

**Hábitat para la Humanidad Argentina Asociación Civil.
Dardo Rocha 170, Acassuso, Buenos Aires.
Tel: +54 11 4792 2739
oficinacional@hpha.org.ar
www.hpha.org.ar**

Copyright © 2007

Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier método o medio sin la debida autorización escrita de Hábitat para la Humanidad Argentina®.

Todos los derechos reservados, nacional e internacionalmente.

**Impreso en Argentina
4 de Junio de 2007**

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
2. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO	2
2-1 Palabras claves	2
2-2 Objetivos del estudio	3
2-2-1 Objetivo general	3
2-2-2 Objetivos específicos	3
2-3 Difusión e intercambio	3
3. AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES: zona susceptible de intervención	3
3-1 Las actividades económicas	4
3-2 Condiciones socio-habitacionales del AMBA	5
3-3 Regimen de tenencia de la vivienda y sus condiciones	7
3-4 Comentarios finales	8
4. FOCALIZACION DEL TRABAJO EXPLORATORIO: identificando el grupo meta	9
4-1 Desalojados, “sin techo”, etc	10
4-1-1 Antecedentes históricos	10
4-1-2 Perfil actual de los beneficiarios	12
4-1-3 El nuevo sistema normativo que incide sobre el grupo meta	14
4-1-3-1 El decreto 690/06	1
4-1-3-2 Beneficiarios del decreto 1234/04	14
4-2 Municipios focalizados para la acción de HPHA con el grupo meta de asentamientos no planificados	15
4-2-1 Villas miseria o villa de emergencia	15
4-2-2 Asentamientos irregulares, en vía de regularización o regularizados nuevos y antiguos	16
4-2-3 Asentamientos en condiciones de riesgo ambiental	16
4-3 Indicadores sociales y urbanos de los cinco partidos considerados en el Análisis	17
4-4 El Programa Federal de Construcción de Viviendas	20
4-5 Análisis de los casos	23
4-5-1 Municipalidad de La Matanza	23
4-5-1-1 Características generales	23
4-5-1-2 Población	23
4-5-1-3 Intervenciones sociales del estado: programas de vivienda	23
4-5-1-4 Asentamiento 22 de enero y Fundación Concordia	27
4-5-2 Municipalidad de Moreno	29
4-5-2-1 Características generales	29
4-5-2-2 Población	29
4-5-2-3 Intervenciones sociales del estado: programas de vivienda	31
4-5-3 Municipalidad de Quilmes	32
4-5-3-1 Características generales	32
4-5-3-2 Intervenciones sociales del estado: programas de vivienda	32
4-5-4 Municipalidad de San Martín	33
4-5-4-1 Características generales	33
4-5-4-2 Problemática ambiental	34
4-5-4-2 Intervenciones sociales del estado: programas de vivienda	34
4-5-5 Municipalidad de San Miguel	35
4-5-5-1 Características generales	35
4-5-5-2 Intervenciones sociales del estado: programas de vivienda	36
4-5-5-3 Otras características habitacionales	39
4-5-5-4 Características de los barrios	39
5- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL EQUIPO A HPHA	43
5-1 Consideraciones previas	43
5-2 Recomendaciones	
5-2-1 Grupo meta “Sin Techos” de la Ciudad de Bs As	44
5-2-2 Grupo meta “Asentamientos”	45
5-3 Otras consideraciones	46
6- BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS	47

ANEXOS

Anexo I: Trabajo de campo, organizaciones visitadas	48
Anexo II: Decreto 1.234/004	49
Anexo III: Diagnóstico de posibilidades en remates judiciales en la Ciudad Bs As	50
Anexo IV: Material de difusión de la Fundación Concordia	52
Anexo V: Relevamiento Situación inmobiliaria Ciudad de Buenos Aires.....	53
Anexo VI: Relevamiento Situación inmobiliaria Conurbano bonaerense.....	66

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe busca reflejar de manera clara y precisa las conclusiones obtenidas por el Equipo Interdisciplinario contratado por Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA) para relevar la viabilidad de acciones en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Durante los dos meses de consultoría cada integrante aportó sus conocimientos específicos con el objetivo de lograr un enfoque plural y abarcativo en el producto final.

A modo descriptivo podemos decir que el AMBA con sus 12 millones de habitantes y un gran despliegue de actividades productivas concentra más del 40% del Producto Bruto Interno y del Producto Bruto Industrial, en el 1% de la superficie del país. La evidente unicidad de funcionamiento del AMBA, no tiene un correlato político-administrativo dada la multiplicidad jurisdiccional sobre la cual se extiende, lo cual dificulta el desarrollo de políticas urbano-ambientales coherentes e integrales.

En la última década la dinámica demográfica del AMBA tendió a un proceso que dio origen a nuevas centralidades en la periferia y provocando una desactivación parcial en las áreas centrales. El proceso de crecimiento de la población metropolitana se distribuyó de manera desigual: disminuyó levemente en la Ciudad de Buenos Aires, ha tenido un pequeño incremento en la primera corona y un aumento significativo en la segunda.

Específicamente desde lo relativo a la cuestión habitacional podemos decir que los sectores populares no tienen acceso al mercado formal, acceden a la vivienda a través del mercado informal, en particular en villas y asentamientos precarios, inquilinatos y hoteles - pensiones en zonas de baja consolidación y dotación de infraestructura, así como a través de la intrusión de inmuebles deshabitados.

Es así que el panorama residencial del AMBA parece orientarse hacia la profundización de la polarización socio-habitacional, con las nuevas construcciones destinadas fundamentalmente a los sectores de mayores ingresos con bajo o nulo crecimiento demográfico, y con fuerte incremento de la población en villas con situación habitacional deficitaria. En la Ciudad de Buenos Aires la población en villas de emergencia ha crecido un 114% entre 1991 y 2001.

Por estos motivos y porque la dinámica demográfica indica que estas tendencias tenderán a agravarse aún más en el futuro inmediato si no existe una planificación urbana adecuada, es que nos parece oportuno que una organización no gubernamental (ONG) como HPHA, comience a intervenir de manera concreta en la realidad descrita en este informe mostrando un estilo diferente que rescate el valor del esfuerzo personal y comunitario en este contexto.

Aspiramos a que los ejes de análisis considerados en este estudio y las variables que permitieron la elección de los posibles beneficiarios (grupos meta) pueda ser una herramienta útil para las futuras acciones de HPHA en el territorio del AMBA, como así también, que las consecuencias del trabajo conjunto entre todos los actores sociales involucrados, pueda modificar la realidad del hábitat de estos ciudadanos.

En este marco, el presente informe final da cuenta de esta realidad a través de la focalización de nuestro trabajo tanto con el grupo meta “en condiciones de desalojo” de la Ciudad de Buenos Aires, como el de villas, asentamientos irregulares y asentamientos urbanos no planificados en condiciones de riesgo ambiental. Luego del análisis de los datos relevados sobre las diferentes poblaciones objetivo, obtenidos de fuentes primarias y secundarias terminamos con una sugerencia de intervención en el Área Metropolitana de Buenos Aires, por parte de este equipo técnico.

2. ANTECEDENTES Y CARACTERÍSTICAS DEL ESTUDIO

2-1 Palabras claves

Las palabras claves que cruzaron en forma transversal todo este proyecto fueron las siguientes:

Hábitat: en este trabajo vamos a definir “hábitat” indistintamente de “vivienda”, porque no solamente está incluida en la primera, sino que el entorno donde el grupo familiar desarrolla sus actividades, no es solamente la vivienda sino también, todo lo relacionado con la infraestructura (agua potable, gas, electricidad, cloacas, etc.), equipamientos sociales (salud, educación, seguridad, sistemas de transportes, comunicación, etc.) y lo asociado a un conjunto determinado de relaciones sociales y significados culturales, porque según Buthet (1998) y Merklen (1997), en la construcción de la identidad urbana confluyen el tipo de vivienda, el barrio y la ciudad. (Silva, 2005)

Vulnerabilidad social: definimos “vulnerabilidad social” como la inseguridad e indefensión que experimentan las comunidades, familias e individuos en sus condiciones de vida como consecuencia del impacto provocado por eventos económicos-sociales de carácter traumático.

Asentamientos urbanos no planificados: consideramos “asentamientos urbanos no planificados” a una población con necesidades básicas insatisfechas y con condiciones de vulnerabilidad social, que ocupan espacios territoriales con condiciones de hábitat deficitarias y sin planificación urbana previa. Dentro de este concepto vamos a considerar a los asentamientos irregulares regularizados o en vías de regularización y a las villas de emergencia.

Demandas sociales insatisfechas: definimos “demandas sociales insatisfechas” como un conjunto de necesidades básicas (salud, vivienda, trabajo, etc.) que determinada comunidad o grupo social solicita. La resolución de este problema puede ser resuelto, en cierta medida, o bien por el Estado o bien por Organizaciones No Gubernamentales.

Riesgo ambiental urbano: en este proyecto consideramos el concepto de “riesgo ambiental urbano” utilizado por Herzer (1996) que lo define como la degradación ambiental urbana donde vive una comunidad o un grupo social determinado. Este concepto no solamente abarca a los elementos de la naturaleza sino a un medio que es producto de una compleja relación entre los elementos del soporte ofrecido por la naturaleza (soporte físico) y el ambiente construido socialmente (la ciudad, sus estructuras físicas y sus patrones sociales, económicos y culturales). Este concepto hace referencia así a la totalidad ambiental: lo natural, lo físico, lo social, en sentido amplio y lo político (en tanto se verá, la gestión urbana tiene incidencia en estos procesos).

Impacto sostenible en el desarrollo: antes de definir este concepto vamos a definir “desarrollo” como un término que apunta más que al crecimiento económico, sino que comprende intereses mayores de calidad de vida: acceso a vivir en un hábitat adecuado, acceso a la salud, educación, etc. El énfasis que ponemos en la “sustentabilidad” sugiere un esfuerzo sostenible en el tiempo.

En este contexto, definimos “impacto sostenible en el desarrollo” como el grado de desarrollo alcanzado por una comunidad, familia o grupo social para satisfacer sus necesidades presentes sin comprometer la capacidad de las futuras para satisfacer las propias y de las generaciones futuras.

2-2 Objetivos del estudio

2-2-1 Objetivo general

Proponer al menos un proyecto viable para ser implementado por Hábitat para la Humanidad Argentina (HPHA) en un área que presente algún tipo de problemática habitacional dentro del AMBA, a través de una asociación con algún un tipo de institución (ONGs, iglesia, organizaciones de base, instituciones gubernamentales, etc.).

2-2-2 Objetivos específicos

- Sistematizar, articular y compatibilizar la información y la red de relaciones existentes en Hábitat para la Humanidad Argentina y en cada uno de los miembros de este equipo interdisciplinario para poder producir una base de datos que de cuenta del área de intervención de las organizaciones e instituciones consultadas y de la información aportada en la definición de los grupos metas.
- Describir las condiciones sociales, económicas, espaciales, ambientales, situación dominial, relaciones urbanas derivadas de su localización, su accesibilidad a redes, equipamientos y las condiciones del suelo de los grupos metas seleccionados y susceptibles de intervención.
- Caracterizar socio-demográficamente a los habitantes del grupo meta seleccionado analizando su origen y constitución del grupo familiar y la generación de ingresos.
- Profundizar el conocimiento y analizar los datos relevados para los tres grupos metas considerados con el fin de sugerir ejes de acción y de intervención.

2-3 Difusión e intercambio

El equipo interdisciplinario de AMBA luego de haber identificado los grupos metas específicos y el área de intervención, realizó un relevamiento para ratificar el diagnóstico e identificar grupos metas concretos donde poder realizar el trabajo de HPHA. En las distintas entrevistas se aclaró el carácter de relevamiento de información con el objetivo de no generar expectativas a los entrevistados. Para la realización de este trabajo se partió de contactos históricos y basados en relaciones de confianza de los miembros del equipo: técnicos y funcionarios de algunos municipios del conurbano bonaerense, ONGS y organizaciones de base. (Ver ANEXO I)

3. ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES: zona susceptible de intervención

El presente proyecto se enmarca en el AMBA que es el resultado de un largo proceso de urbanización que comenzó con la misma fundación de la Ciudad de Buenos Aires. Junto a ésta se consolidó un periurbano, “un territorio de borde”, sometido a procesos económicos relacionados con la valoración capitalista del espacio, como consecuencia de la incorporación real o potencial de nuevas tierras a la ciudad (Barsky, 2005). Es una conurbación de municipios de la Provincia de Buenos Aires que se denomina Conurbano Bonaerense.

El AMBA o Conurbano Bonaerense adquiere contornos diferentes, de allí que en el presente trabajo identificamos el AMBA con las denominadas primera y segunda corona del Conurbano, que comprende los siguientes municipios:

- **Primera corona:** San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, Morón, San Fernando, San Isidro, Tres de Febrero, Vicente López, Avellaneda, Lomas de Zamora, Lanús y Quilmes.

- **Segunda corona:** Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, San Miguel y Tigre.



Mapa 1: Muestra los 24 partidos que forman el Conurbano Bonaerense (color azul)

Fuente: www.atlasdebuenosaires.gov.ar

Esta porción del territorio concentra alrededor de 12.000.000 de habitantes y más del 40% de su producto Bruto Industrial.

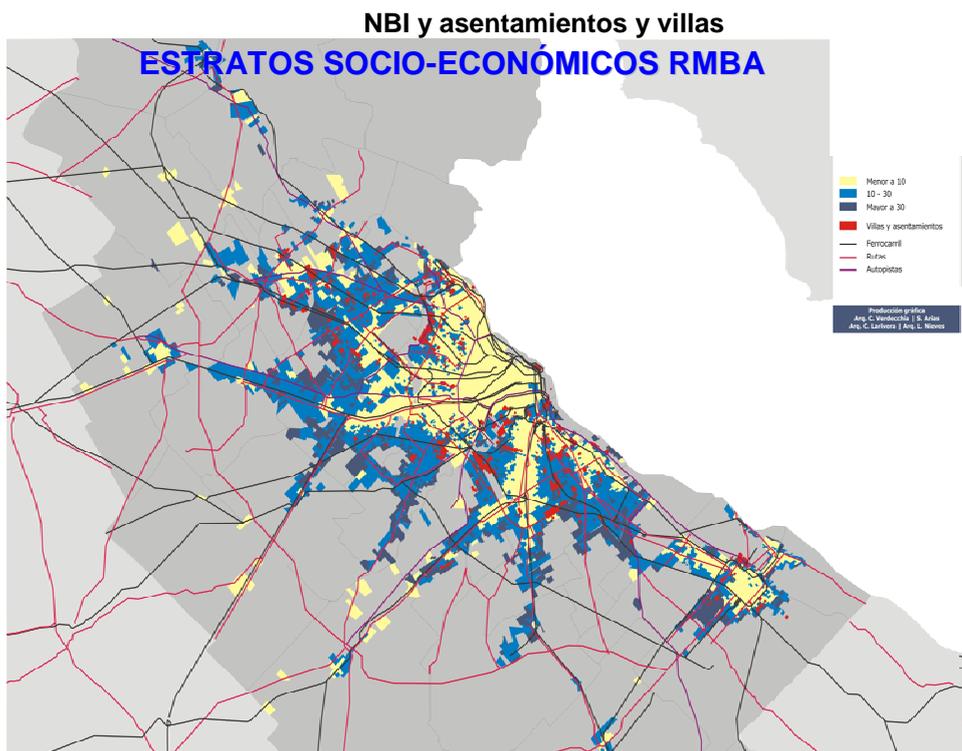
El proceso de configuración del AMBA, lejos de seguir un criterio ordenado de crecimiento, obedeció a una dinámica propia, que llevó a que se manifestaran fuertes desigualdades desde el punto de vista social y territorial. Su interior polarizado permite el encuentro tanto de los actores económicos principales del país como de la población en condiciones de extrema pobreza. (Atlas Buenos Aires, 2007)

Los contrastes también se hacen presentes en el territorio, ya que el núcleo formado por la Ciudad de Buenos Aires y algunas partes de sus bordes territoriales, viven sectores de mediano y alto ingreso. La pobreza de los hogares se manifiesta mayormente en la medida en que la población se aleja de su ciudad central o núcleo, tal como lo demuestran los indicadores de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI); según estudios, Florencio Varela cuenta con los índices más altos del conurbano y San Isidro, los más bajos.

3-1 Las actividades económicas

La concentración económica del AMBA es muy importante. En ella se desarrollan actividades de los sectores industrial, comercial y de servicios de todo el país. Los establecimientos son muy grande lo mismo que su nivel de productividad. Esta situación determina un nivel de concentración económica muy superior al resto de los partidos. Según el Atlas Buenos Aires (2007), el AMBA concentra casi la mitad de las actividades manufactureras del país, con 45,1% de los establecimientos, contándose entre éstos los más importantes en cuanto a tamaño y producción de valor agregado. La mayor cantidad de industrias se localiza en el denominado cinturón industrial, donde se encuentran radicadas el 40 % de las mismas, siendo el partido de La Matanza el que mayor porcentaje de industrias contiene con un 8,6%. Otra de las zonas que concentra una importante actividad de tipo industrial es la situada en los márgenes del Riachuelo. Abarca principalmente los partidos de Lanús y Avellaneda, con un 19,4% de las actividades.

Si hacemos referencia al sector servicio, hay un alto índice de concentración en toda el área. Según el Atlas Bs. As., en el AMBA se localizan el 44% de todo el país, con una ocupación de mano de obra que llega al 50%. Asimismo esta concentración tiene una característica propia, ya que la Ciudad de Buenos Aires cuenta con el 63% de las unidades de servicios del total del Área Metropolitana, las que a su vez generan el 72% del valor agregado.



*Fuente: Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial
Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires
Producción gráfica Arq. C. Verdecchia/S. Arias/ Arq. C.Larivera/Arq. L. Nieves.
Dinámica social*

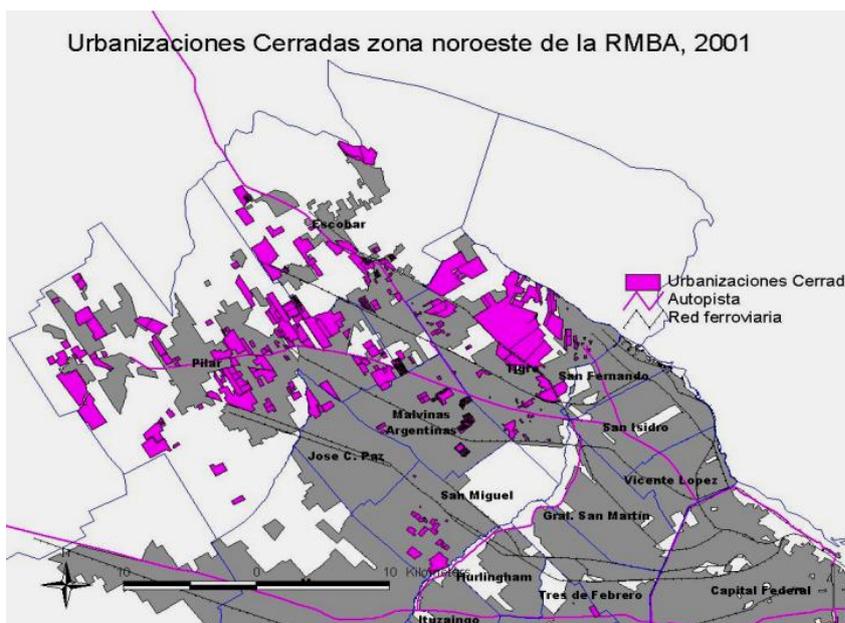
En el año 2001 se registra una fuerte tendencia a la aparición de zonas de alto nivel de poder adquisitivos en la periferia. Estos sectores pasan a vivir, como ya lo venían haciendo desde la década del '70, en barrios cerrados con muy bajo nivel promedio de personas por cuarto. La mayoría de estas estructuras están situadas en las áreas suburbanas, donde hay tierra disponible para la realización de este tipo de emprendimientos. Esto ha generado un importante cambio en los patrones de uso del suelo urbano (Fernández Wagner, 1998), ya que anteriormente eran los barrios construidos con subsidios estatales, destinados a los grupos sociales de menores ingresos, los que se ubicaban en la periferia de la ciudad.

Este proceso origina un nuevo paisaje con una visible segregación espacial, pero con contradicciones en el espacio: villa en la periferia de un barrio cerrado. Dificultades en el acceso a los recursos y a las oportunidades se ponen de manifiesto en este espacio. Esta situación conduce a una situación de fragmentación social, entendida como divisiones en el tejido social y el debilitamiento e incluso desaparición de los lazos sociales entre los diversos grupos socioeconómicos, como así también una escasa movilidad social. (Svampa, 2001)

El mapa N° 4 nos muestra la ubicación de los barrios cerrados en el AMBA siendo el origen asociado a diversas causas, la violencia y la inseguridad urbana son las más importantes en la actualidad. Sin embargo para lograr una visión más acabada del este fenómeno, Svampa (2001) sostiene que es importante considerar no sólo las causas que dieron origen a estos emprendimientos urbanos, sino también las consecuencias, principalmente en términos del tejido social y del proceso de segregación social urbana que está implícito en su desarrollo.



Foto N° 1: la foto nos muestra el barrio privado "Nordelta" (Partido de Pilar) y las villas dispuestas alrededor.
Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT (2002-2007). Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento.



Mapa 4: Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT. Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento.

3-3 Régimen de tenencia de la vivienda y sus condiciones

El Área Metropolitana de Buenos Aires muestra un panorama desigual a la hora de pensar en la tenencia de la propiedad y en cómo se va ocupando el territorio. Los edificios de departamento permiten un tejido urbano más denso en las zonas con mayor urbanización y podríamos decir que el tipo casa es predominante en las zonas periféricas con escasos niveles de accesibilidad.

Con respecto a la tenencia, la mayoría de las familias son propietarias de las viviendas y el terreno en que habitan, marcando una diferencia con otras ciudades del mundo donde sus habitantes, en su mayoría, alquilan. El acceso a la tierra urbana periférica por los loteos a bajo costo y la autoconstrucción, junto a un transporte público subsidiado,

constituyeron el soporte que permitió que los sectores medios y medio-bajos se convirtieran en propietarios de la vivienda.

En el período 1991-2001 se incrementó en nuestro país la puesta en marcha de políticas que apuntaban a la consolidación de la situación dominial de los habitantes de villas y asentamientos. Aquí es necesario remarcar que los habitantes de estos asentamientos humanos no planificados han realizado esfuerzos por no continuar reproduciendo las villas, pero sí asentamientos, por las características más de barrio y por las posibilidades de lograr en algún momento, acceder a algún plan de vivienda por parte del Gobierno Nacional, Provincial o Municipal. Esta situación permite mejorar los procesos de mejoramiento del hábitat y regularización dominial.

Como rasgo general del AMBA es el aumento de los hogares que son propietarios de la vivienda y el terreno, el promedio pasa de 63.10% a 71.20% en la última década y complementariamente los propietarios de la vivienda solamente se reducen a menos de la mitad, de 6.62% pasan a 3.22%. (Atlas Buenos Aires, 2007)

3-4 Comentarios finales

El Área Metropolitana de Buenos Aires es muy heterogénea desde el punto de vista de la composición de la población como sus posibilidades de acceso tanto al suelo urbano como a la vivienda propia. Los condicionamientos no solamente son de tipo socio-económicos sino también de oportunidades y una "cuestión de Estado". Con esto último hacemos referencia a la omisión o no de los gobiernos locales de modificar el hábitat de su población.

Las oportunidades de acceso a un hábitat adecuado muchas veces tiene que ver con que los niveles locales consideran a la vivienda social como una cuestión social y pasa a formar parte de la agenda del Estados, o bien que los gobiernos municipales respondan al gobierno de turno, para poder acceder a este tipo de políticas de hábitat integral.

Estamos hablando de un territorio con una densidad de ocupación variable y con centros de alta densidad, como muchos barrios del Conurbano Bonaerense. A medida que nos alejamos del CB, el tamaño de la población se va espaciando.

También vemos la aparición de sistemas de ocupación de tierra diametralmente opuestos pero que dan resultados similares: los asentamientos informales y la creación de barrios cerrados. Es un área donde en su interior, convergen villas y asentamientos en la periferia, con privatización del espacio público y apropiación del mismo, donde el centro de este escenario son los barrios cerrados.

La influencia del contexto general la expansión muy rápida y forzada de la mancha urbana y, si bien los famosos loteos de la década del 60 y del 70 se encuentran hoy en día muy restringidos, todavía tienen efecto. Esa presión inmobiliaria ha hecho que, por ejemplo, se ocupen áreas inundables por un grupo de la población que no puede acceder al suelo urbano vía crédito accesible porque no pueden presentar un recibo de sueldo formal porque están desocupados o bien tienen un plan social. Por otro lado, las ocupaciones espontáneas e ilegales de tierras y la nueva forma de instalación de barrios cerrados y planificados, también expande hacia afuera el borde de la ciudad.

Aglomeración, expansión continua, niveles socioeconómicos diferentes, ocupación de tierras en forma ilegal, crecimiento de las villas por falta de inversión en el territorio y previsión para mejorar el hábitat de la gente, son algunas de las características que distinguen al AMBA.

Este es el contexto donde focalizamos nuestro trabajo y nuestras sugerencias como Equipo Interdisciplinario para HPHA.

4. FOCALIZACIÓN DEL TRABAJO EXPLORATORIO: Identificando el grupo meta

Durante todo el proyecto de investigación fuimos avanzando en el análisis político, social, económico y urbano del AMBA y particularmente, sobre ciertos grupos de esta población que eran susceptibles de una posible atención particular por parte de HPHA. En estas instancias comenzamos a denominar a estos grupos especiales, como “grupos meta”.

Hábitat para la Humanidad Argentina (2007) define al “grupo meta” como un público objetivo susceptible de ser intervenido. Este no se determina por una sola familia sino que es una descripción socio-económica general mucho más amplia; tampoco se arma por el costo de una casa, de la mejora o de cualquier solución habitacional previamente armada. La idea es que en función de la necesidad de las familias y de la capacidad de pago del grupo meta preestablecido, se diseñan proyectos que logren responder a dicha necesidad con una solución habitacional adecuada y un servicio financiero acorde a las características sociales y económicas de ese grupo.

En un primer ejercicio de focalizar en los grupos metas del AMBA posibles de intervenir, el equipo llegó a identificar los siguientes:

- Poblaciones viviendo en zonas con serios problemas ambientales (al lado de basurales, al lado de ríos contaminados).
- Poblaciones viviendo en villas arraigadas (con décadas de permanencia)
- Familias viviendo en fábricas u otros inmuebles en forma ilegal e irregular (inmuebles abandonados por sus dueños y ocupados por familias sin techo)
- Poblaciones viviendo en “villas” en terrenos fiscales
- Poblaciones viviendo en “Villas nuevas”
- Los “Sin techo”, “desalojados”, “familias en peligro de desalojo”, etc. (Viven en la calle, hoteles transitorios, etc.)
- Nuevas familias (jóvenes viviendo en forma hacinada en sus hogares de origen, y sin vivienda para iniciar su nuevo hogar)
- Familias con vivienda con necesidad de regularización dominial
- Poblaciones viviendo en condiciones inadecuadas en terreno propio legalizado.
- Asentamientos informales
- Familias viviendo en terrenos “truchos” (son aquellos que tienen un boleto de compra-venta que no es legal; compraron un terreno privado sin saberlo; no pueden tener la tenencia de la tierra en forma definitiva por la irregularidad de la documentación).

En una segunda etapa, después de analizar cada uno de estos grupos meta, se formaron tres grandes comunidades susceptibles de ser trabajadas que se denominaron de la siguiente manera:

- **“Los que no tienen nada”**: Definimos así a familias en situación de calle, familias jóvenes sin oportunidades de tener un techo, o familias en proceso de desalojo.
- **“Los que podrían mejorar su situación habitacional actual”** Familias que viven en asentamientos con terrenos con boletos de compra-venta irregular (“terrenos truchos”), familias que viven en asentamientos en terrenos que están en proceso de regularización dominial; familias que viven en asentamientos regularizados y familias que viven en zonas con hábitat contaminado.
- **“Los que viven en terrenos o edificios ocupados en asentamientos o villas”**: Familias que viven en casas tomadas, edificios abandonados, fábricas desocupadas, familias que viven en villas o asentamientos sin posibilidades de regularizar (por problemas ambientales, etc)

En una tercera etapa, analizamos las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de trabajar con cada uno de estos grupos. Finalmente, después de analizar 20 grupos prioritarios, decidimos focalizar nuestro trabajo en tres de ellos:

- **Familias “en proceso de desalojo” o “sin techo” o “desalojados”.**
- **Familias que vivían en asentamientos humanos no planificados con necesidad de regularización dominial o regularizados.** Consideramos en este punto asentamientos nuevos, entre 2 a 7 años de antigüedad o asentamientos consolidados, más de 20 años.
- **Asentamientos humanos no planificados en condiciones de riesgo ambiental**

La focalización de nuestro trabajo nos permitió realizar un análisis más exhaustivo de cada uno de estos grupos y las características y condiciones relevadas, una definición aproximada a la realidad del hábitat y el habitar de las personas que lo integran.

4-1 Desalojados, “sin techo”, “grupos sociales en situación de calle, grupos sociales en condición de desalojo, etc.

4-1-1 Antecedentes históricos

La situación de “desalojo” de algunos grupos sociales en la Argentina, tiene su punto de inflexión a partir de fines del S. XIX. El contexto que desencadena esta situación lo podemos centrar aproximadamente en el año 1870, donde se produjo una fuerte demanda de alimentos por parte de Europa, por lo que se vio ampliada el área de explotación agropecuaria en nuestro país. El problema que se debió afrontar estaba dado por dos cuestiones: la falta de mano de obra y la falta de capitales para la inversión. Como respuesta, se produjo una importante inmigración europea, a fines del S. XIX, a través de la cual se creó una clase empresarial industrial y se formó una clase obrera, que en principio, tuvo serias dificultades para acceder a la propiedad de la tierra, debido a que la misma estaba concentrada bajo la “oligarquía”. Como consecuencia de esto, los inmigrantes buscaron una alternativa en la ciudad, con la expectativa de acceder a trabajos en el sector secundario o terciario (Silva, 2005).

Con la llegada de la inmigración, se planteó la vivienda como un “problema social”. La población concentrada en centros urbanos, según el Censo de 1869 pasó del 28,6% al 52,7% en 1914 y más específicamente en Buenos Aires, el crecimiento de la población pasó de 187.100 habitantes a 1.575.000 habitantes, en 1917 (Suriano, 1989-1990), creciendo de esta forma un 842%, en 45 años. Este proceso migratorio permitió cubrir las necesidades laborales de los nuevos mercados de trabajo en formación (Falcón, 2001). Esta situación promovió una configuración territorial centrada en torno de la ciudad-puerto y de las praderas pampeanas.

Los nuevos habitantes se volcaron masivamente para conseguir trabajo, pero sin tomar en cuenta la precariedad de la vivienda a la que estarían expuestos, a causa de la escasa oferta habitacional. Dos de las consecuencias que produjeron esta situación fueron las siguientes: la población inmigrante no pudo acceder a la propiedad de la tierra; como los ciudadanos de Buenos Aires no solo tiraban la basura en las calles, sino que las mismas tenían aguas estancadas y contaminadas con desechos humanos, este escenario produjo entre otras, enfermedades como el cólera, en 1867; la fiebre tifoidea, en 1869 y la fiebre amarilla, en 1870 y 1871 (Scobie, 1977). La epidemia de fiebre amarilla del año 1871, produjo un clima general de trastornos sociales. Las clases altas reaccionaron ante este desmedido aumento de la población en las grandes ciudades, con una segregación espacial, que según el “paradigma del higienismo”, afectó a todas las clases sociales. Algunas familias adineradas, que tenían viviendas de veraneo en Flores o Belgrano las utilizaron como residencias permanentes, escapando a las deficiencias sanitarias de la ciudad. (Silva, 2005)

En este escenario, se da un crecimiento urbano extremadamente acelerado, que trajo como consecuencia hacinamiento y por lo tanto problemas de salubridad. Ante este panorama, el gobierno con una predominante visión higienista, relacionó la salud pública con las deficiencias en la vivienda disponible para la población urbana. La hipótesis que plantearon fue que la preservación de la salud pública y las condiciones sanitarias iban a mejorar la calidad de vida de los sectores más empobrecidos y redundaría en beneficio de toda la sociedad.

En este proceso acelerado de crecimiento de la población, el Estado tuvo escasa intervención en el sistema económico de la vivienda, dando prioridad al mercado.

Con el proceso inmigratorio, el déficit habitacional comenzó a preocupar a las autoridades de la Ciudad de Buenos Aires, pues ésta no estaba preparada para recibir tanta cantidad de personas. Ya para entonces se había producido un éxodo importante de la gente que poseía viviendas en el centro de la Ciudad, debido a las epidemias de fiebre amarilla y tífus, que se habían producido en décadas anteriores. Estas casonas fueron abandonadas alrededor de las últimas décadas del siglo XIX. De esta forma, a comienzo del Siglo XX, las que no fueron demolidas, se convirtieron en viviendas colectivas, dando importantes rentas (Suriano, 1983). Estas viviendas dieron origen al surgimiento de los conventillos¹. Estaban ubicados en áreas céntricas y consistieron en edificios con habitaciones, que se alquilaban o bien se subarrendaban². La mayoría de los conventillos se ubicaron en la zona inmediata al puerto como San Telmo y La Boca, entre otros, donde había problemas de hacinamiento, falta de higiene y enfermedades infectocontagiosas³. (Silva, 2005)

Estas formas de morada tuvieron también su reglamento interno donde se pautó la conducta que los inquilinos debían observar, como así también, se estableció el monto del depósito en el contrato de alquiler, también del arriendo, de la fecha en que debía pagarse y del apercibimiento judicial que tendría el inquilino, en caso de no cumplir con el pago del alquiler. La ganancia que proporcionó la existencia de estos conventillos⁴ llevó a la construcción masiva de los mismos con condiciones de habitabilidad deficitaria: cuartos pequeños, servicios sanitarios deficitarios y materiales de mala calidad.

El aumento sostenido del número de inquilinos desembocó en la sanción de la primera Ley Nacional de Vivienda N° 4.824 en 1905, cuyo proyecto fue generado por el entonces, diputado Hipólito Irigoyen. Esta ley fue una de las primeras intervenciones directas del Estado en materia de vivienda.

Posteriormente, el alto costo del alquiler produjo que se transformara en una preocupación importante de los sectores populares, pues una habitación, con las deficiencias en un principio planteadas, requería del 25% del salario medio de un obrero. El tema de los alquileres fue central y recurrente en toda la primera mitad de siglo, pues en el país hasta la década del '40, el 70 % de la población fue inquilina (Romero, 2001).

Uno de los hitos históricos de la manifestación del problema, fue la huelga de inquilinos a comienzos de 1907, cuando se produjo un aumento de los impuestos municipales y territoriales, aumento que fue trasladado a los precios de los alquileres. Entonces la Liga de inquilinos sugirió a los locatarios que no pagaran el alquiler hasta que se suprimiera el aumento. Como no se llegó a un arreglo, se llamó a una huelga general de inquilinos. El

¹ La etapa de predominio del conventillo, especialmente entre 1880 y 1900 fue la más crítica para los sectores populares. Hubo un incremento notable del número de personas por casa, que según los censos trepó de 8,8 a 13 entre 1869 y 1887. Aunque hubo una ligera disminución hacia 1895, el número siguió siendo importante, manteniéndose cerca de las 12 personas por vivienda. También el número de familias por vivienda creció a lo largo de estos años: pasó de 1,6 en 1869 a 2,5 en 1887 y osciló en torno de esta cifra en los años siguientes hasta 1914. En los inquilinatos y conventillos se hizo durante este período una porción importante de la población urbana, llegando a un máximo de 21,6% en 1881, y sin descender nunca del 17%, a excepción de 1919, en que bajó al 8,9% (Romero, 2001).

² El subarrendamiento de cuartos estaba convalidado en el artículo 1583 del Código Civil, desde 1871.

³ Según el Censo Municipal de 1904, el 22% de los conventillos de la ciudad de Buenos Aires no poseían baños (duchas y letrinas) de ninguna clase. (Suriano, 1983)

⁴ Los conventillos se concentraron en el área céntrica de la ciudad de Buenos Aires, principalmente en los Distritos de la Boca (ex San Juan Evangelista), Barracas (ex Santa Lucía), Balvanera Sur, San Telmo (ex Concepción y Monserrat), San Nicolás y El Socorro.

área de conflicto se concentró en San Telmo, La Boca, Barracas, Socorro y Balvanera. También se proyectó a las ciudades de Rosario, Bahía Blanca y Córdoba. (Silva, 2005)

Los propietarios reaccionaron nucleándose en la Sociedad Corporación de Propietarios y Arrendatarios, para no acceder a la demanda de los huelguistas y solicitar a la justicia que accione contra ellos y los desaloje. Como la resolución judicial tendió a demorarse por la saturación de las demandas de desalojos, muchos propietarios tomaron la decisión al pedido de los inquilinos. Pero muchos otros triunfaron en la desocupación de sus propiedades, transformándose en un conflicto aún mayor: desalojos por la fuerza y resistencia de los moradores con diversas “armas” (escobas, piedras, maderas y calderos con agua hirviendo). Ante la magnitud del conflicto, el Intendente de la ciudad de Buenos Aires, Carlos T. de Alvear, decidió poner fin a los impuestos territoriales y municipales que gravaban las casas de inquilinato y además, el Ministerio de Justicia, congeló los juicios de desalojo⁵.

Este es el contexto histórico que dio origen a los desalojos masivos de grupos con escasas posibilidades de acceder a un terreno y a una vivienda.

4-1-2 Perfil actual de los damnificados

Actualmente, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, no tiene una descripción exacta de las familias en situación de desalojo (salvo perfiles de quienes viven en pensionados u hoteles). Tampoco existe una bibliografía abundante al respecto ni demasiados trabajos de investigación sobre el tema.

Foto N° 2: Imagen de un hotel de la CABA



Hoteles. Pérez et al.

Foto N° 3: Imagen de un conventillo de La Boca



Conventillo en La Boca. Pérez et al.

Fuente: Auditoría Gral. de la C.A.B.A

El grupo meta está compuesto por familias que viven en hogares transitorios como hoteles, casas tomadas, hogares de ONG's de la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires.

La población arrendataria está formada en un 50.6% por mujeres y el 49.4% por hombres. Pueden ser “pirujas”, cartoneros, ocupas.

⁵ Años después de este conflicto, se sancionó en 1921 la Ley 11.156, que fue la primera intervención del Estado en la regulación del mercado de alquileres. Esta Ley dio lugar a una serie de intervenciones en las relaciones contractuales y precios, que se extendieron a años recientes. El contexto de la misma estuvo signado por las primeras elecciones efectuadas bajo la Ley Sáenz Peña, que estableció el voto secreto y obligatorio, y donde accedió al poder, Hipólito Irigoyen, por la Unión Cívica Radical. Es aquí donde el tema del problema de los alquileres se instala en la agenda pública. Con esta Ley se prohibieron los desalojos y se aprobó el congelamiento de los alquileres. La Ley de Alquileres tuvo sucesivas prórrogas en los siguientes años: 1923, 1924 y 1925. (Silva, 2005)

En la composición de estos hogares, podemos ver que el 78% son completos y el 22% de los mismos, hogares monoparentales: el 21% con mujeres como jefes de hogar; jóvenes, migrantes de las provincias del interior del país; y el 1%, hogares que tienen como jefes a hombres. Dentro de los hogares completos, tenemos un 19% de familias extendidas, es decir formadas también por abuelos, nietos, tíos, etc.

Los grupos que viven en hoteles y pensiones tienen edades que van de 18 a 60 años; todos los hogares con al menos, uno o dos menores de 14 años. También con una población infanto-juvenil de un 40.36%. De éstos, el 100% de los niños entre 6 y 12 años, están completando su escuela primaria.

De esta misma población, el 70% está ocupado y de éste porcentaje, el 82% accede a la salud pública, pero solo el 17% cuenta con obra social. El 83% de la población tiene un trabajo precario: un trabajo sin obra social ni descuento jubilatorio ("trabajo en negro") o trabajo por cuenta propia, transformándolo en un grupo mucho más vulnerable. Dentro de este porcentaje, tenemos un 52% de población femenina que trabajo en servicio doméstico.

Como una característica a destacar de este grupo meta, es que tiene una alta capacidad de ahorro a pesar de sus ingresos.

En cuanto a la situación habitacional de los que viven en pensiones u hoteles, el 84% de estos hogares arrienda cuartos sin baño privado; en su mayoría están hacinados⁶.

Muchos hogares de este grupo meta, viven en casas tomadas donde su situación es sumamente irregular y fuera de la ley. Además hay que considerar que generalmente estas casas están en condiciones deficitarias en cuanto a la cantidad de cuartos y a la calidad de los materiales (pisos, paredes, techo) que forman la vivienda.

4-1-3 El nuevo sistema normativo que incide sobre el grupo meta

Hasta el año 2002 la Ciudad de Buenos Aires tenía como política social destinada al sector recientemente descrito un programa que establecía la contratación de hoteles-pensión que eran abonados directamente por la entonces Secretaría de Promoción Social de forma mensual. Los beneficiarios eran aproximadamente 10.000 personas y estos hoteles se encontraban principalmente en la zona sur de la Ciudad. En el año 2004 surgieron numerosas denuncias, entre ellas de la defensoría del Pueblo de la Ciudad, que daban abundantes pruebas de las malas condiciones de habitabilidad de estos hoteles (lo que hizo que la justicia le embargara parte del sueldo del entonces Jefe de Gobierno y otros funcionarios hasta tanto estas condiciones sean adecuadas). Además existían notorios sobrepagos, por los cuales fueron procesados numerosos funcionarios públicos (se abonaba mas de \$1000 por persona que residía en estos lugares).

4-1-3-1 El decreto 690/06⁷

Esta situación generó que el Gobierno de la Ciudad decidiera anular el régimen vigente hasta entonces y generará por el decreto 690/06 un nuevo sistema en el cual se transferían sumas de dinero directamente a los beneficiarios a cambio de algunas condiciones (de las cuales no siempre se verificó su cumplimiento), entre ellas: la acreditación, mediante recibo, que esas sumas eran destinadas al alquiler de una vivienda transitoria; la presentación de la libreta de vacunación de los niños; controles de rutina en el caso de las mujeres embarazadas.

Al Equipo Interdisciplinario le pareció adecuado indagar a fondo las posibilidades de este grupo, puesto que la alternativa era la población residente en los paradores del GCBA que

⁶ El INDEC (2007) considera que un hogar está hacinado cuando viven en un cuarto más de dos personas.

⁷ Ver anexo II

se trata de personas solas y en la mayoría de los casos con problemas psicológicos o psiquiátricos acreditados que impedían pensar en ellos como una alternativa viable para un plan de vivienda autónomo de la asistencia del estado.

De una clarificadora entrevista con el Dr. Emir Norte (a cargo del programa de emergencia habitacional de la Ciudad) surgió como conclusión que este subgrupo (actualmente compuesto de unos 8000 beneficiarios) ha variado sus características en los últimos años y en la actualidad tienen una capacidad económica más limitada. En la entrevista también se trató el tema de la adquisición de terreno por parte de una ONG como HPHA en la zona sur de la ciudad, y surgieron dudas acerca de la posibilidad de conseguirlas a bajo costo de manera que la incidencia del terreno en un eventual proyecto no termine por encarecerlo demasiado.

Como consecuencia de la entrevista el Dr. Norte sugirió analizar la alternativa de los beneficiarios alcanzados por el decreto 1234/04.

4-1-3-2 Beneficiarios del decreto 1234/04⁸

Este grupo de beneficiarios se encuentran en una lista de espera y los mismos recibirán por única vez una suma de entre \$5000 y \$15.000 (U\$s 5.000) en concepto de subsidio o de mutuo con garantía hipotecaria, con el objeto de contribuir al logro de soluciones habitacionales o a la adquisición de inmuebles destinados a vivienda, respectivamente.

En definitiva, a la hora de analizar un posible proyecto, este subgrupo parecía ser por demás interesante debido a que cuentan con un “capital semilla” (capital inicial) que se les permitiría utilizar, una vez que los mismos presenten un proyecto viable. Sin embargo, surgieron dudas derivadas del poco avance que ha tenido esta iniciativa a la fecha. De entrevistas mantenidas con personal que trabaja en este programa se esclareció el hecho de que para analizar las alternativas propuestas por los beneficiarios es necesario según el art. 3º. de este decreto, el funcionamiento de una Comisión Interministerial que analice la factibilidad de cada una de ellas. Debido a diferencias políticas internas del GCBA esta comisión no ha logrado constituirse y funcionar adecuadamente. La otra razón es que los beneficiarios del subsidio, que aún no han hecho uso del mismo, en la actualidad están habitando hoteles con el subsidio del decreto 690/06 y no tienen intención de usarlo porque estarían especulando con el momento indicado para hacerlo sin que se exija a cambio del mismo una solución habitacional.

⁸ Ver anexo III

4-2 Municipios focalizados para la posible intervención de HPHA con el grupo meta de asentamientos humanos no planificados.

Dentro del AMBA, para este grupo meta, “asentamientos regularizados o en vía de regularización y villas y asentamientos con riesgo de contaminación ambiental”, el Equipo Interdisciplinario decidió focalizar su trabajo en los municipios de La Matanza, Moreno, Quilmes, San Martín y San Miguel. El motivo de tal decisión se centra en la consideración de diferentes variables cuyo cruce nos permitió conocer una realidad que los distinguió del resto de los municipios. Si bien no todas las dimensiones de exploración son comunes en los cinco municipios, hay similitudes.

Los Partidos pertenecen al norte, sur y oeste del Conurbano Bonaerense; de esta forma la selección nos brinda un panorama relativamente amplio del AMBA. Como otros condicionamientos que nos permitieron la elección tenemos por un lado, los índices sociales deteriorados que destacan a cada municipio de los limítrofes, que reflejan una gravedad o estado de crisis social superior a la media del AMBA. Por otro lado, la posibilidad de trabajar conjuntamente con una ONG o con un gobierno local y por último, conocer las ventajas y las desventajas de cada partido, para que HPHA pueda llevar adelante sus acciones en esos territorios.

Antes de comenzar con la caracterización de cada municipio, desarrollaremos los conceptos de villa miseria o villa de emergencia; asentamientos irregulares, en vía de regularización o regularizados nuevos o antiguos, como así también asentamientos en condiciones de riesgo ambiental.

4-2-1 Villas miseria o villa de emergencia

Según Cristina Cravino (1998), podemos describir a las “villas miseria” o de “emergencia”, como ocupaciones irregulares⁹ de tierra urbana vacante que producen tramas urbanas irregulares. Es decir, no son barrios amanzanados, sino organizados espontáneamente con intrincados pasillos, donde por lo general no pueden pasar vehículos. Son la consecuencia de la suma de prácticas individuales y diferidas en el tiempo, a diferencia de otras ocupaciones que son efectuadas planificadamente y en una sola vez.¹⁰ Tienen una alta densidad poblacional, y las viviendas son construidas con materiales de desecho. Con el tiempo algunos habitantes construyeron sus casas de mampostería, tal como se da actualmente en la mayoría de los barrios. Pero siempre resultan viviendas precarias. En términos urbanos generalmente constituyen una buena localización, con relación a los centros de producción y consumo, en zonas donde es escasa la tierra¹¹.

⁹ Esta referencia se centra en los aspectos dominiales. Para algunos son consideradas ilegales y en cambio otros ponen énfasis en su legitimidad social. Ver en Antonio Azuela de la Cueva (1993)

¹⁰ Esto puede ser observado en el crecimiento poblacional de las villas, que muestran cómo se ocupan sectores vacantes dentro de ellas (hoyas, bordes de arroyos, etc.) o como se densifica la urbanización, en un proceso que por lo general implica varias décadas.

¹¹ En la Ciudad de Buenos Aires -capital federal- se asentaron en tierras de propiedad fiscal.

Sus habitantes, que son portadores de adscripciones estigmatizantes por parte de la sociedad, las consideraban en sus orígenes un hábitat transitorio hacia un “posible”¹² y anhelado ascenso social¹³, expectativa que no logró concretarse para la mayoría. En general son trabajadores poco calificados o informales.

4-2-2 Asentamientos irregulares, en vía de regularización o regularizados nuevos y antiguos

Los primeros asentamientos aparecieron durante el régimen militar que gobernó a la Argentina entre 1976-1983, el cual trajo aparejado profundas transformaciones socio-económicas que, sumado al autoritarismo político, provocó el deterioro de las condiciones de vida. La desindustrialización, la destrucción del aparato productivo, el incremento del cuentapropismo, del subempleo y del desempleo estructural, son claros indicadores de la progresiva pauperización de un amplio sector de la población. (Silva, 2005)

Estos cambios impactaron duramente sobre las estrategias que históricamente los sectores populares habían desarrollado para acceder a la vivienda. La ausencia de una economía en crecimiento y el proceso de desregulación que se abre en los distintos mercados, crea las condiciones para la emergencia de un sistema aún más excluyente que desmantela la protección estatal hacia los sectores populares (otorgada a través del salario indirecto: servicio de salud gratuitos, préstamos para la vivienda, jubilación, ayuda social ,etc.) y las obliga a “negociar” solos en el mercado de acceso a los bienes básicos. (Cravino, 1998).

Respecto a la vivienda, las nuevas condiciones emergentes eliminan las estrategias adoptadas tradicionalmente por dichos sectores para la resolución de su situación habitacional: autoconstrucción en lote propio, alquileres subsidiados, créditos estatales, etc. Así, una serie de iniciativas públicas provocaron un panorama de profundas heterogeneidades en lo económico y social, expresadas entre otras por las siguientes medidas respecto a la ciudad.

Se puede describir que los nuevos “asentamientos” se distinguen por el hecho que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, semejando el amanzamiento habitual de los loteos comercializados en el mercado de tierras, es decir en forma de cuadrícula. Por lo general son decididos y organizados colectivamente, con una estrategia previa (obtención de datos catastrales, conformación de un grupo que iniciará la toma, búsqueda de apoyo de organizaciones cercanas, etc.). En su inmensa mayoría están ubicados sobre tierra privada. Se trata de terrenos que por lo general son basurales, pajonales, o inundables, por lo que los dueños no tienen un interés o posibilidad en explotarlo económicamente o bien se trata de suelo que tiene restricciones normativas para esto.

Por lo tanto la forma resultante, facilita a diferencia de las villas, su futura regularización (objetivo buscado por sus ocupantes), ya que no supone un reordenamiento urbano profundo, sino un proceso de carácter social, político y jurídico que legalice la situación existente. Este carácter se constituye como uno de sus ejes distintivos, respecto a otro tipo de ocupaciones. En trabajos anteriores (Cravino, 1998) se destaca que en el discurso de los pobladores aparece clara y reiteradamente la idea de “no hacer una villa”, lo que facilitaría a su vez las relaciones con el entorno, obtener un hábitat de mejor calidad que el que tenía y lograr con menores dificultades la titularidad de la tierra. Se quería evitar quedar adscriptos a las estigmatizaciones que traen aparejadas el término “villa”.

4-2-3 Asentamientos en condiciones de riesgo ambiental

¹² Desde la perspectiva de los actores, no desde las condiciones objetivas

¹³ Algunas políticas redistributivas o discursos de “reivindicación de los asalariados” contribuyeron a incrementar o consolidar dichas expectativas.

Los asentamientos informales en condiciones de riesgo ambiental son aquellos asentamientos urbanos no planificados que se ubican en zonas degradadas ambientalmente: cuencas de ríos contaminadas, basurales a cielo abierto, etc. Las características de estas comunidades son semejantes a los asentamientos descriptos anteriormente, pero con la gravedad de un hábitat contaminado y con los riesgos de salud para todos sus habitantes. Estas tipologías se encuentran inmersas en los cinco partidos que hemos seleccionado. A excepción de Avellaneda, pertenecen al primer cordón del conurbano bonaerense. Durante la crisis del año 2001 alcanzaron un grado de agravamiento de los indicadores sociales, que los diferenció del resto de los partidos del Área Metropolitana de Buenos Aires.

4-3 Indicadores sociales y urbanos de los cinco partidos considerados en el análisis

Los indicadores sociales y urbanos son medidas de resumen en este caso, estadísticos, referidos a la cantidad o magnitud de un conjunto de parámetros o atributos de los partidos en los que nos hemos focalizado.

El Equipo Interdisciplinario ha decidido considerar, para la caracterización general de los municipios de La Matanza, Moreno, Quilmes, San Martín y San Miguel, las variables: población, hogares, Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI), Población Económicamente Activa (PEA) y Tipo de vivienda.

Cuadro Nº 1: Población en hogares con NBI

PARTIDO	POBLACIÓN CENSO 2001	POBLACIÓN EN HOGARES	NBI
TOTAL GBA	13.827.203	3.921.455	508.671
LA MATANZA	1.121.298	333.916	56.023 (11.01% GBA)
MORENO	287.715	95.538	21.060 (4.14% GBA)
QUILMES	518.788	144.652	21.323 (4.19% GBA)
SAN MARTÍN	427.933	119.111	13.053 (2.57% GBA)
SAN MIGUEL	251.299	65.694	9.902 (1.94% GBA)

Fuente: cuadro elaboración Equipo Interdisciplinario para HPHA, con datos INDEC, 2001

El cuadro Nº 1 nos permite ver el grado de vulnerabilidad social de estos municipios a través de las Necesidades Básicas Insatisfechas. Si bien con esta variable no podemos identificar las características de la población con esta condición (nuevos pobres, pobres estructurales, etc.), un cuarto de los NBI del GBA está concentrada en estos cinco partidos. Además, como otro dato a destacar, prácticamente un cuarto de la población de cada municipio es NBI.

Como lo muestra el cuadro, La Matanza tiene un porcentaje muy superior al resto de los cinco partidos; San Miguel, tiene los índices más bajos, pero la población es un cuarto de la población de La Matanza, uno de los partidos con mayor cantidad de habitantes y densidad poblacional del GBA.

Cuadro N° 2: Población económicamente activa de los cinco municipios considerados

PARTIDOS	POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (PEA)				
	TOTAL PEA	OCUPADA		DESOCUPADA	
		Solo trabaja	Trabaja y estudia	Solo busca trabajo	Busca trabajo y estudia
TOTAL GBA	3.788.973	2.080.387	225.929	1.090.021	222.396
LA MATANZA	924.650 (24.40% del GBA)	272.472 (3.09% GBA y 29.46% del Partido)	27.218 (12.04% GBA y 2.94% del Partido)	180.497 (16.56% GBA y 19.52 del Partido)	32.619 (14.66% GBA y 3.52% del Partido)
TOTALES DEL PARTIDO: 32.40% de la población está ocupada; el 23.04% desocupada y el resto, 44.56% son jubilados pero trabajan o son jóvenes que están estudiando					
MORENO	262.816 (6.93% del GBA)	76.906 (3.70 GBA y 29.26 del Partido)	6.859 (3.03% GBA y 2.61% del Partido)	54.020 (4.95% GBA y 20.55% del Partido)	9.783 (30.20% GBA y 3.72% del Partido)
TOTALES DEL PARTIDO: 31.87% de la población está ocupada; el 24.27% desocupada y el resto, 43.86% son jubilados pero trabajan o son jóvenes que están estudiando.					
QUILMES	229.302 (6.05% del GBA)	122.264 (5.87% GBA y 53.32% Partido)	13.590 (6.01% GBA y 5.93% del Partido)	66.861 (6.21% GBA y 29.16% del Partido)	15.694 (7.05% GBA y 6.84% del Partido)
TOTALES DEL PARTIDO: 59.25% de la población está ocupada; el 36% está desocupada y el resto, 4.75% son jubilados pero trabajan o son jóvenes que están estudiando.					
SAN MARTÍN	186.334 (4.91% del GBA)	106.642 (5.21% GBA y 57.23% Partido)	12.648 (5.59% GBA y 6.78% del Partido)	47.790 (4.38% GBA y 25.64 del Partido)	10.296 (4.63% GBA y 5.52% del Partido)
TOTALES DEL PARTIDO: 64.01% de la población está ocupada; el 31.16% está desocupada y el resto, 4.83% son jubilados pero trabajan o son jóvenes que están estudiando.					
SAN MIGUEL	108.381 (2.86% del GBA)	58.642 (2.81% GBA y 54.10% Partido)	6.959 (3.08% GBA y 6.42% del Partido)	31.583 (2.90% GBA y 29.14 del Partido)	6.471 (2.91% GBA y 5.97% del Partido)
TOTALES DEL PARTIDO: 60.52% de la población está ocupada; 35.11% está desocupada y el resto, 4.37% son jubilados pero trabajan o son jóvenes que están estudiando.					

Fuente: cuadro elaboración Equipo Interdisciplinario para HPHA con datos INDEC, 2001

La Población Económica Activa (PEA) es la población comprendida entre los 14 años y, aproximadamente, los 65 años. Además describe, dentro de un cierto universo de población delimitado, al subconjunto de personas que están trabajando, que están desocupados, que desean trabajar y no encuentran, que están estudiando, etc.

No olvidemos que la composición de la fuerza de trabajo mantiene una estrecha relación con el desarrollo económico del país. En este sentido, de los cinco municipios seleccionados, los partidos de Moreno y La Matanza están en situación de vulnerabilidad laboral, ya que más de la mitad de la población se encuentra desocupada o bien son jubilados que están trabajando. Los municipios que marcan un índice laboral mejor que el resto, son San Martín y San Miguel.

Cuadro Nº 3: Tipo de vivienda en los cinco partidos.

PARTIDOS	TIPO DE VIVIENDA					
	CASA TIPO A	CASA TIPO B	RANCHO	CASILLA	Dpto	OTROS
TOTAL GBA HOGARES	1.563.997	387.526	14.799	118.823	284.619	14.918
LA MATANZA	200.729 (60.12% total hogares)	70.650 (21.16% total hogares)	2.252 (0.67% total hogares)	16.138 (4.83% total hogares)	41.820 (12.52% total hogares)	0.70% (Total hogares)
MORENO	53.574 (56.08% total hogares)	29.792 (31.19% total hogares)	1.070 (1.12% total hogares)	7.661 (8.02% total hogares)	2.991 (3.13% total hogares)	0.46% (Total hogares)
QUILMES	103.004 (71.20% total hogares)	19.715 (13.62% total hogares)	1.228 (0.84% total hogares)	7.704 (5.36% total hogares)	12.345 (8.53% total hogares)	656 (0.45% total hogares)
SAN MARTÍN	83.208 (69.86% total hogares)	8.885 (7.46% total hogares)	486 (0.40 % total hogares)	3.948 (3.31% total hogares)	21.429 (17.99% total hogares)	1.141 (0.95% total hogares)
SAN MIGUEL	43.350 (66% total hogares)	14.169 (21.57% total hogares)	376 (0.57% total hogares)	3.506 (5.34% total hogares)	3.969 (6.04% total hogares)	0.48% (Total hogares)

Fuente: cuadro elaboración Equipo Interdisciplinario para HPHA con datos INDEC, 2001

El tipo de vivienda de una población nos habla de la calidad del hábitat de sus ciudadanos. En este sentido, el INDEC (2001) definió a los tipos de vivienda en las siguientes tipologías:

- **Casa Tipo A:** es una vivienda consolidada; techo de losa, paredes revocadas; pisos de mosaico o cerámica; red de agua por cañería en el interior de la vivienda; retrete con descarga de agua, etc.
- **Casa Tipo B:** es la vivienda que cumple por lo menos con una de las siguientes condiciones: no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda; no dispone de retrete con descarga de agua; tiene piso de tierra o de otro material que no sea cerámica, baldosa, mosaico, alfombra, plástico, cemento o ladrillo fijo.
- **Rancho:** Generalmente tiene paredes de adobe, piso de tierra y techo de chapa o paja. Puede estar construida con otro material de baja calidad o de desecho.
- **Casilla:** está habitualmente construida de madera sin ninguna cobertura.
- **Departamento:** viviendas con baño y cocina propios. Tienen cañería de agua dentro de la vivienda y retrete con descarga de agua.
- **Otros tipos de vivienda:** nuestro equipo va a considerar por esta categoría (que no es propia del INDEC) a las casas de inquilinato, pensión u hotel y local no construido para vivienda.

De acuerdo a estas categorías, los cinco municipios seleccionados tienen más del 50% de las viviendas individuales Tipo "A" y un cuarto de las viviendas en condiciones deficitarias. Estos porcentajes nos hablan de un parque habitacional importante con necesidades de mejoras, pero también, con necesidades de vivienda nueva porque las ya existentes, son irrecuperables.

Si bien La Matanza tiene un porcentaje de viviendas en condiciones de habitabilidad deficitarias muy significativas, más alarmante es el del Partido de San Miguel, por la cantidad de hogares. Otro de los partidos que tienen también condiciones inquietantes, es San Martín sobre todo porque en los últimos años, se ha realizado muy poco para mejorarlo.

4-4 El Programa Federal de Construcción de Vivienda

Todos estos municipios son objeto de intervenciones del Estado (Nacional, Provincial y Municipal) a través de planes de vivienda. A continuación los caracterizaremos, para luego hacer referencia a los mismos, en cada territorio.

A fines del año 2004, el Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos de la Nación, lanza el Programa Federal de Construcción de Vivienda (PFCV). Con éste consolidan un conjunto de Programas Federales y/o subprogramas que actuarán en forma complementaria abarcando diferentes demandas.

El PFCV tiene como objetivos principales reducir el déficit habitacional y el de contribuir a la generación de puestos de trabajo. Según la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SSDUyV), con recursos presupuestarios nacionales, financia la inversión requerida para la construcción de 120.000 viviendas nuevas, contribuyendo con ello a la generación de 360.000 puestos de trabajo. Para Buenos Aires, se prevé la construcción de 48.000 viviendas: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5.000 viviendas; GBA, 33.000 viviendas y en el interior de Bs. As., 10.000 viviendas. (www.vivienda.gov.ar)

Así el PFCV comprende:

- **Subprograma de Construcción de Viviendas con Municipios**
- **Subprograma de Urbanización de villas y Asentamientos Precarios** (Fernández Wagner, 2006): este programa combina programas federales con el Programa de Emergencia Habitacional y el Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) para mejorar la vivienda, el hábitat y producción.

La cantidad de viviendas por localidad son las siguientes: Avellaneda, 730; La Matanza, 1.358; La Plata, 790; Lomas de Zamora, 1.500; Morón, 432; Quilmes, 3.960; San Isidro, 3.246; San Martín, 2.310; Vicente López, 1.498.

Desde la letra del Subprograma, se establece la construcción de 15.807 viviendas y 1.781 mejoramientos; una inversión de unos \$550.000; una generación de 34.000 empleos directos y 18.000 empleos indirectos.

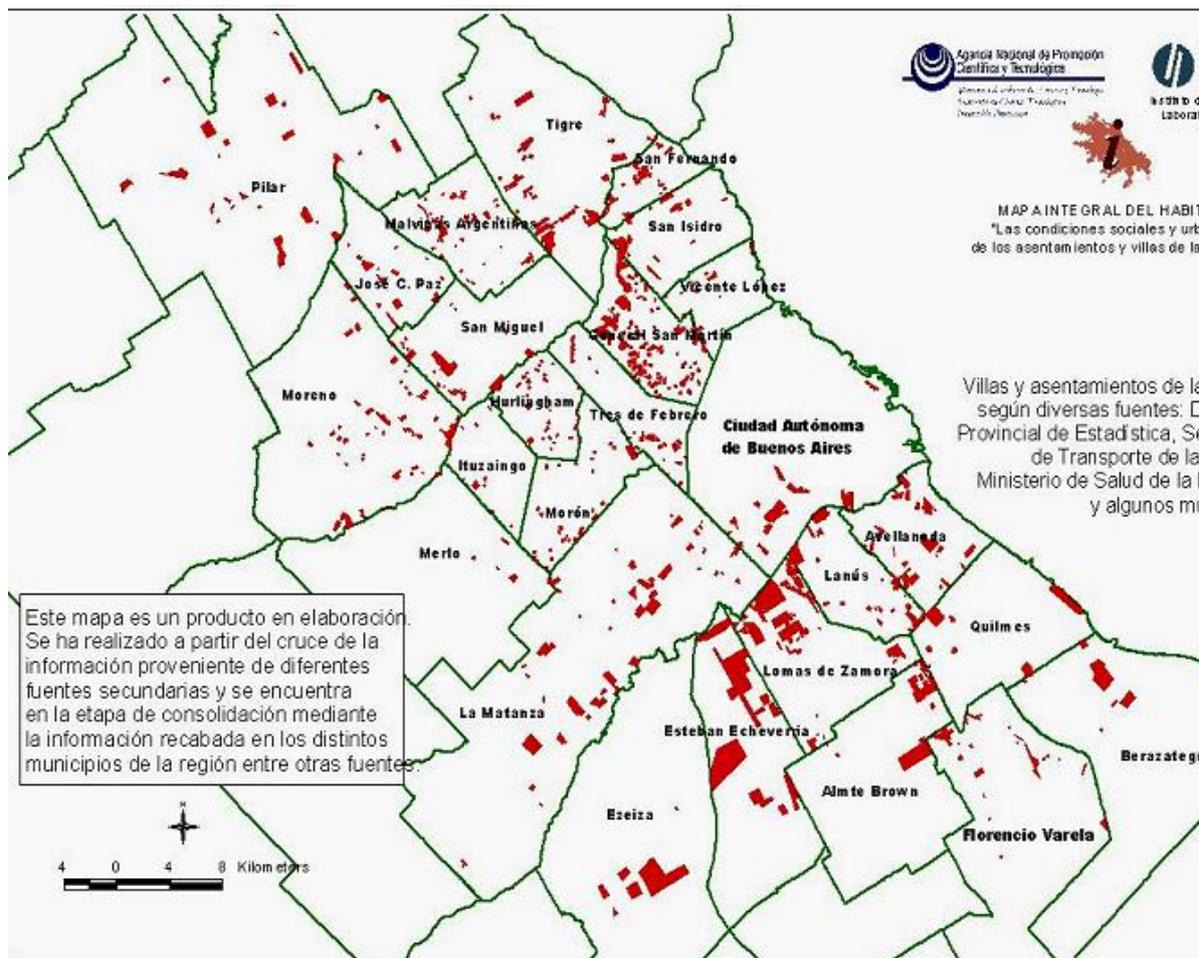
Las acciones de este programa están dirigidas a asentamientos precarios en terrenos no inundables.

Las soluciones apuntan a la regularización dominial; aperturas de calles internas; redes de infraestructura: agua, cloacas, electricidad, gas; construcción de viviendas y reemplazo de las irrecuperables; mejoramiento de las viviendas existentes.

La puesta en marcha del Subprograma tiene dos modalidades de acción: a) Tierra y Proyecto Urbano (TPU) y b) construcción sobre tierra fiscal. La primera prevé la licitación de obras públicas con previsión de terrenos e infraestructura por parte de la empresa; los prototipos de lote y vivienda son especificados en el pliego de la licitación y el precio de la vivienda es fijo: \$52.600 (a mayo de 2005); la propuesta del oferente es evaluada por las características del terreno y el proyecto urbano; los proyectos deben cumplir con todas las normas provinciales y municipales. La segunda se establece la construcción de vivienda en tierra fiscal, pero son pocas ya que actualmente los municipios (especialmente de la segunda corona) no tienen tierra fiscal; esa es una de las causas por las cuales se pone en marcha el Subprograma.

A continuación, un mapa con las villas y asentamientos de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), 2004

Mapa N° 6: Mapa general sobre villas y asentamientos irregulares de la RMBA



Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT (2004), Universidad Nacional de General Sarmiento

A fin de atender otras particularidades del déficit habitacional, nos encontramos con:

- **Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda “Mejor Vivir”:** el programa prevé el completamiento o mejora de vivienda (refacción, ampliación, terminación). Los futuros beneficiarios no deben tener ningún crédito para la vivienda.

Para ser beneficiarios deben habitar en viviendas que no tengan baño instalado, que no tengan provisión de agua por cañería dentro de la vivienda, que la Calidad de los Materiales (CALMAT) sea deficitaria, estar hacinados.

Con el objetivo de reactivar las obras paralizadas del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) se decidió agilizar los siguientes programas (Fernández Wagner, 2006).

- **Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas FONAVI:** el objetivo es regularizar y cobrar la totalidad de las viviendas terminadas, realizar tareas de recupero.
- **Programa Federal de Reactivación de Obras FONAVI:** se prevé construcciones financiadas por el Fondo y ejecutadas por organismos provinciales, con financiamiento no reintegrables al Gobierno Nacional.

Con el propósito de generar trabajo mediante cooperativas, se puso en marcha:

- **Programa Federal de Emergencia Habitacional (“Techo y Trabajo”):** la puesta en marcha se realiza con los beneficiarios del Plan Jefes Jefas de Hogares Desocupados, más la formación de cooperativas. De esta forma se busca resolución, empleo y producción.

Otros programas:

- **Programa Federal de Solidaridad Habitacional:** este programa interviene en áreas de altos niveles de desempleo; está prevista la construcción de no más de 40 viviendas; provincias beneficiadas: Misiones, Corrientes, Entre Ríos, etc.
- **Programa Federal de Mejoramiento Habitacional e Infraestructura Básica:** consiste en la entrega de sumas de dinero para la compra de materiales; la contraparte: mano de obra y terreno propio.
- **Programa Federal de Recuperación de Zonas Afectadas por las Inundaciones:** se realizan actividades de manutención, reconstrucción y rehabilitación de infraestructura Social; se trata de prevenir los fenómenos naturales futuros.

Además de la puesta en marcha de todos estos programas descriptos, se continuará con el PROMEBA.

Para finalizar, en diciembre de 2006 se cierra el PFCV I (todavía se están terminando las construcciones) y se pone en marcha en febrero de 2007, el Plan Federal de Construcción de Vivienda II. A continuación un resumen de ambos programas (Fernández Wagner, 2006):

Cuadro N° 4: Similitudes y diferencias entre el PFCV I y II

PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (PFCV)	
PFCV I	PFCV II
Objetivos <ul style="list-style-type: none"> • Reactivación económica • Empleo genuino • Apoyar el crecimiento de la industria de la construcción 	Se propone <ul style="list-style-type: none"> • Transformar la política de vivienda en “Política de Estado”. • Que su accionar dé señales claras mostrando previsibilidad a empresarios, proveedores y trabajadores.
Busca tener impacto significativos en: <ul style="list-style-type: none"> • El mercado laboral • La producción de insumos • El déficit de vivienda 	Establece que: * La provincia que no haya ejecutado su cupo en 6 meses lo cederá a las que hayan puesto en ejecución todas las viviendas.
Cifras, Etapas y Meses <ul style="list-style-type: none"> • Aporte Nación: \$3.900 Millones • La construcción de 120.000 viviendas • Generación de 360.000 puestos de trabajo 	Cifras, Etapas y Meses <ul style="list-style-type: none"> • Aporte Nación: \$17.401.900 Millones (pero la realidad marca que el aporte es menor) • Se prevé la construcción de 300.000 viviendas • Generación de 900.000 puestos de trabajo

4-5 Análisis de los casos

Las variables antes analizadas nos permitieron caracterizar en forma general los municipios de La Matanza, Moreno, Quilmes, San Martín y San Miguel. Ahora analizaremos en forma particular cada uno de los partidos con el objetivo de ir definiendo las posibles acciones de HPHA en esos territorios.

4-5-1 Municipalidad de LA MATANZA

4-5-1-1 Características generales.

El partido de La Matanza, del Gran Buenos Aires, es el municipio más extenso del conurbano ya que cuenta con una superficie total de 325,71 kilómetros cuadrados. El distrito limita al noroeste con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudoeste con Cañuelas y

Marcos Paz, mientras que al sudeste con los partidos de Lomas de Zamora y Esteban Echeverría y por último al noroeste con Marcos Paz, Merlo, Morón y Tres de Febrero



Mapa No. 7 Municipio de la Matanza. Fuente: Dirección Provincial de Estadísticas, Dirección Provincial de Tierras y PROHA

A continuación se detalla la superficie de las localidades que integran el partido:

Localidades	Superficie Km. ²
Superficie Total	325,71
Virrey del Pino	116,52
González Catán	51,36
Gregorio de Laferrere	23,73
Isidro Casanova	19,52
Ciudad Evita	16,22
San Justo	15,13
Rafael Castillo	14,25

Localidades	Superficie Km. ²
20 de junio	14,22
La Tablada	10,71
Ramos Mejía	9,81
Villa Madero	9,51
Villa Luzuriaga	9,43
Lomas del Mirador	5,5
Aldo Bonzi	4,94
Tapiales	4,86

Fuente: Municipalidad de la Matanza. Informe 2006

4-5-1-2 Población

El partido de La Matanza, según el Censo 2001 realizado por el INDEC, posee una población que asciende a 1.249.958 habitantes. Sin embargo, estos datos son imprecisos debido a las dificultades que se presentaron en la ejecución del censo. A continuación, los datos oficiales recogidos en dicha oportunidad:

Localidades	Total Población	Sexo		Viviendas
		Varón	Mujer	
Gregorio de Laferrere	177.119	87.841	89.278	45.479
González Catán	163.815	81.762	82.053	48.898
Isidro Casanova	131.981	64.888	67.093	37.782
San Justo	109.686	52.896	56.790	35.617

Rafael Castillo	100.964	50.126	50.838	26.005
Ramos Mejía	97.076	44.727	52.349	43.866
Virrey del Pino	90.382	45.434	44.948	24.949
La Tablada	81.558	39.519	42.039	26.865
Villa Madero	74.309	35.825	38.484	24.683
Villa Luzuriaga	73.681	35.956	37.725	22.924
Ciudad Evita	68.368	33.226	35.142	19.206
Lomas del Mirador	51.488	24.601	26.887	19.160
Tapiales	15.231	7.354	7.877	4.809
Aldo Bonzi	13.478	6.530	6.948	4.319
20 de Junio	822	426	396	655
Totales	1.249.958	611.111	638.847	385.217

Fuente: Municipalidad de la Matanza. Informe 2006

4-5-1-3 Intervenciones sociales del Estado: programas de vivienda

Programas de Viviendas y Urbanismo en Municipalidad de La Matanza

- › Mejoramiento de Barrios
- › Dignidad
- › Federal de Emergencia Habitacional
- › Mejor Vivir
- › Villas y Asentamientos
- › Regularización Dominial

Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA)

- La ampliación de 860 dormitorios en 310 núcleos, con una Inversión \$ 9.600.000 de los cuales en 70 ya se iniciaron las obras.
- También en el Barrio Santa Librada. Km. 32 de la localidad de González Catán, están en construcción 118 viviendas, además del equipamiento comunitario, espacios verdes e infraestructura. Para ello se invertirán \$3.100.000.-

Programa Dignidad

Dentro de este programa se encuentran contempladas una serie de acciones comprendidas en:

- La construcción de 220 viviendas en el Barrio Almafuerde – Villa Palito, con una inversión de \$ 7. 600.000.



Vista exterior de las viviendas.



Interior de una vivienda construida por Dignidad.

Fuente: Municipalidad de La Matanza

Este Programa Federal de Emergencia Habitacional, lanzado por el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, funciona con cooperativas de trabajo y tiene un importante desarrollo en La Matanza. Este plan es posible gracias al trabajo realizado por cooperativas de desocupados para la ejecución de viviendas y prevé la regularización y urbanización de cuatro importantes asentamientos: Las Antenas, Villa Palito, San Javier, Vernazza. Actualmente trabajan 45 cooperativas con 16 desocupados cada una. El costo total de la inversión es de 20.000.000 de pesos.

- **Barrio Almafuerite – Villa Palito**

Allí se construirán 200 viviendas a través de cooperativas de trabajo conformadas para este fin, en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Barrio Almafuerite – Villa Palito Ltda.” Esta obra genera 112 puestos de trabajo para las siguientes Cooperativas: La Unión, San José Obrero, Cristo Obrero, San Cayetano, Balma, Construyendo el Futuro y El Progreso entre otras. En la primera etapa del proyecto, se construyeron 56 viviendas de 43 m² con dos dormitorios y cada una de ellas cuenta con una infraestructura básica. La inversión será de \$1.120.000. En una segunda etapa, se encuentra en ejecución la construcción de 56 viviendas más.



Viviendas construidas en el sector vacante del barrio



Colocación de techos en viviendas

Fuente: Municipalidad de La Matanza

- **Barrio**

- **Las Antenas**

El proyecto para este barrio de Villa Insuperable se apoyará en la construcción de 200 viviendas, brindando empleo a cooperativas de trabajo conformadas para este fin, en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Las Antenas Ltda.”. Además, trabajan en este emprendimiento la Coop. San Cayetano y Esperanza, beneficiándose con 48 puestos de trabajo. En la etapa inicial se llevó a cabo la construcción de 24 viviendas de 43 m² con 1 dormitorio, mientras están en ejecución otras 15 de un total de 45 a realizar en la segunda etapa.

- **Barrio Vernazza**

En este barrio se construirán 80 viviendas en terrenos propiedad de la cooperativa madre “Reneé Salamanca” Ltda. de las cuales 40 se ejecutaron en una primera etapa incluyendo espacio verde propio y terrenos para equipamiento comunitario, restan 40 a ejecutar en una segunda etapa. En las obras participan las siguientes diez cooperativas de trabajo: Trabajo y Dignidad Combativa, Avancemos Juntos, Ilusiones, Participación Y Protagonismo, Construyendo El Futuro, La Esperanza de Maria Elena, La Unidad Hace La Fuerza, El Trabajo de Villa Unión, Fuerza Nacional, Miremos Al Futuro. De esta manera se crean 160 puestos de trabajo.



Construcción de una vivienda.



Estructuras de las viviendas.



Vista exterior de las viviendas.

Fuente: Municipalidad de La Matanza

- **Barrio San Francisco Javier**

En la localidad de Virrey del Pino se encuentra el Barrio San Francisco Javier, donde se

edificarán 200 viviendas.

Las 25 cooperativas de trabajo conformadas para alcanzar este objetivo, han generado 400 puestos de trabajo. Ellas son: Esperanza, América Latina, La Elvira, Por el Trabajo y la Dignidad, Pancho Ramírez, El Trébol, Virrey Del Pino, Lourdes, El Futuro, Solidaridad y Organización, M.C. Nuestra Casa Leda, La Reserva, El Hogar, Construyendo Barrios, Comunidad Solidaria, Catalina, 2 De Marzo, Las Violetas, 20 de Setiembre, Trabajo y Esfuerzo, Trabajar, El Adobe, Rocío, El Progreso y Costa Esperanza.

La primera etapa del programa consistió en la ejecución de 100 viviendas de 43 m², con dos dormitorios e infraestructura básica, con una inversión de \$2.000.000, quedando pendiente la construcción de 100 viviendas con las mismas características edilicias que las primeras.

Programa Mejor Vivir

Este programa consiste en otorgar soluciones individuales para viviendas precarias. Esto se consigue mediante créditos individuales de hasta \$10.000 por vivienda. El objetivo principal del programa es reducir las condiciones de hacinamiento como así también mejorar las problemáticas de salubridad. La Secretaría de Acción Social es la encargada de evaluar las condiciones de vida y el grado de emergencia habitacional de quienes pueden acceder a este beneficio.



Agentes municipales y vecinos tomando medidas de las viviendas.



Trabajos de agrimensura en diferentes barrios. Toma de medidas para la ampliación habitacional.

Fuente: Municipalidad de La Matanza

Programa de Villas y Asentamientos

Actualmente se esta llevando a cabo en el Barrio las Antenas y Barrio Almafuerte (Villa Palito) en conjunto con otros programas de viviendas que se desarrollan en los mismos predios. Las mejoras que brinda el programa son dentro del ámbito de la obra pública: Desagües pluviales, Cordón y cuneta, Pavimento en las arterias principales, espacios verdes como así también equipamiento urbano. Los Programas de viviendas y el de Agua más Trabajo son los encargados de tender las redes de agua potable.



Colocación de desagües pluviales



Colocación del tendido de cloacas.

Fuente: Municipalidad de La Matanza

Programas de Regularización Dominial

Para la implementación de este programa, se cuenta con la colaboración de la Dirección General de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires. Comprende los siguientes barrios:

- Barrio 17 de Octubre. 650 familias.
- Barrio María Elena, Laferrere. 1150 familias.
- Barrio San Cayetano, Rafael Castillo. 439 viviendas.
- Barrio Vernazza, González Catán. 80 viviendas.
- Barrio Latinoamérica, Rafael Castillo. 1882 viviendas.
- Barrio Las Casitas, Laferrere. 409 viviendas.
- Barrio Las Casitas de González Catán. 550 viviendas
- Barrio Santa Rita, González Catán. 117 familias.
- Barrio Mercado Central de Gregorio de Laferrere.
- Barrio Vernazza de Virrey del Pino. 100 familias.



Agrimensor trabajando en terrenos.



Trabajos de agrimensura en diferentes barrios.

Fuente: Municipalidad de La Matanza

El Partido de La Matanza no solamente es el que tiene la mayor población del Conurbano Bonaerense sino que en su territorio trabajan numerosas ONGS y organizaciones de base en las villas y asentamientos del lugar. Además, es el partido predilecto al bajar todos los programas sociales, incluidos los de vivienda, ya que es un “bastión electoral” muy importante a la hora de definir las elecciones de la Pcia. de Buenos Aires y las elecciones a nivel nacional. Inclusive se ponen en marcha programas piloto que luego, después de su evaluación, se decide o no su implementación en el resto de los municipios.

Es así que en La Matanza la intervención social del Estado llega a través de los siguientes programas.

Cuadro Nº 5: Programas de vivienda de La Matanza

PROGRAMAS DE VIVIENDA					
Programa Federal de Construcción de Vivienda		Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI	Programa Federal de Emergencia Habitacional (“Techo y Trabajo”)	TOTAL VIVIENDAS	
Modalidad TPU	Subprograma de Villas y Asentamientos			Viviendas nuevas	Mejoramientos
3.679 Viviendas nuevas	1.020 Mejoramientos	369 Viviendas nuevas	670 Viviendas nuevas	4.606	1.020

Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT- Universidad Nacional de Gral Sarmiento, con datos del IPV, (febrero 2007)

Las viviendas nuevas y los mejoramientos representan el 15,12% del total del Conurbano Bonaerense.

4-5-1-4 Asentamiento 22 de enero y Fundación Concordia

Asentamiento 22 de enero

Ubicación: entre las calles Crovara, Cristiania, El Pindo y Ruta 21. Ciudad Evita.

Cantidad de Habitantes: Aproximadamente 22.000.

Estado de dominio: Asentamiento viejo: regularizado. Asentamiento nuevo: se inicio censo de la subsecretaría de tierra con el objeto de regularizar.

La primer toma del 22 de enero fue realizada en 1984, la segunda toma inmediatamente después de la crisis del 2002. El grupo con mayor vulnerabilidad y necesidad se encuentra en esta última zona. Las tierras que ocupan eran de la Comisión Municipal de la Vivienda, con una deuda impositiva de larga data. La mayoría de los integrantes de la segunda toma son familiares o familia extendida de la primer toma. Existen punteros políticos pero la gente los busca fundamentalmente para la obtención de recursos.

La caracterización social de la población es la descripta en el grupo meta asentamiento. Una característica particular es que hay muchos extranjeros: paraguayos, bolivianos y unos pocos peruanos. Los argentinos que habitan la zona son de un alto grado de marginalidad.

Fundación Concordia

La Fundación Concordia¹⁴ está activa en la zona con proyectos varios: Alimentado Vínculos (viandas para familias en emergencia nutricional), Micro créditos, Programa de Violencia Familiar, Prestamos para la perforación e instalación de bomba, etc.

Es una organización sin ánimo de lucro, fundada por los Misioneros de los Sagrados Corazones de Jesús y de María (Mallorca, España), de honda raigambre en las Islas, que desde el Santuario de LLUC promueven la realización social humana por medio de acciones de desarrollo y que posee experiencia en la realización de proyectos y programas de hábitat popular en varios países. Está Inscripta en el Protectorado del Ministerio de Asuntos Sociales de España. Actualmente tiene misiones en España, Italia, Puerto Rico, República Dominicana, República Argentina, Rwanda y Camerún. Está Inscripta en el Protectorado del Ministerio de Asuntos Sociales de España.

La Fundación declara estar comprometida con los valores de libertad, solidaridad y justicia social, potenciando el desarrollo económico de las personas desfavorecidas, siempre con el respeto a su integridad cultural, y también la defensa de los derechos de los inmigrantes, con la formación de nuevas generaciones y con la defensa de la plena igualdad de la mujer, que, de hecho, constituyen una prioridad en esta declaración de principios.

La Fundación ha gestionado en esta última etapa un proyecto para 100 viviendas financiadas por Caritas Nacional (el proyecto está en vías de aprobación. Ya esta aprobado el prototipo y la financiación, no incluye asistencia técnica para la construcción ni banco de herramientas).

¹⁴ Dirección de Fundación Concordia: Las Flores 490, Barrio 22 de Enero, Partido de La Matanza. Código Postal 1778, TE: 4695-3816 / 4487-2469. fundacionconcordiaargentina@gmail.com

4-5-2 Municipalidad de MORENO

4-5-2-1 Características generales.

El Partido de Moreno se encuentra ubicado en la región norte del conurbano bonaerense, a 37 km al oeste de la Ciudad. Tiene una extensión de 186,13 km². Limita al noreste con los partidos de San Miguel y José C. Paz; al este, con Ituzaingó; al sudeste, con Merlo; al sur con Marcos Paz y al oeste, con General Rodríguez y Pilar.

La cabecera del Partido es la Ciudad de Moreno. Está dividido en 144 barrios agrupados en las localidades de Moreno, La Reja, Francisco Álvarez, Cuartel V, Trujuy y la Ciudad de Paso del Rey. La población total del partido según el censo de 2001, alcanza a 380.503 habitantes, una superficie de 180 km² y con una densidad de 2.113,9 hab/km², muy similar a la totalidad del GBA, que es de 2.394,40 hab/km².

El Municipio concentra los datos de la población en su relación con hábitat en el Instituto de Desarrollo Urbano Ambiental y Regional (IDUAR), creado en el año 2000 y es uno de los pocos que existen en el GBA. Este instituto fue creado con el objetivo de incorporar inmuebles al patrimonio municipal, tanto en el dominio público como privado y perfeccionar los títulos que integral el Registro. Trabajan con leyes que ayudan a la regularización dominial a favor de ocupantes de lotes urbanos, con destino de vivienda; con beneficiarios de loteos indexados; con la escrituración gratuita; con planes de vivienda oficiales; con leyes de expropiación.

Dentro del IDUAR funciona “Gestión del Hábitat”, que tiene como objetivo el acceso a la tierra y la vivienda a familias en situación de emergencia habitacional.

La concentración de datos y acciones de hábitat en el Instituto, le permite al municipio un ordenamiento del territorio y un conocimiento de las condiciones de tenencia y habitabilidad de la población, que lo diferencia del resto de los partidos limítrofes, como lo pudimos comprobar con la visita del Equipo AMBA a Gestión del Hábitat.

Como un dato interesante para el posible trabajo de HPHA en Moreno, es que en su territorio trabajan dos organizaciones de hábitat:

- **“Madre Tierra”**: trabajan en Moreno desde hace muchos años; el fundador de la organización fue un ex intendente del Municipio. Existe una gran relación de confianza con el Intendente actual, Sr. Andrés Arregui.
- **Instituto Internacional de Desarrollo y Medio Ambiente de América Latina (IIED-LA)**

4-5-2-2 Características de la población beneficiaria y condiciones de habitabilidad según el municipio

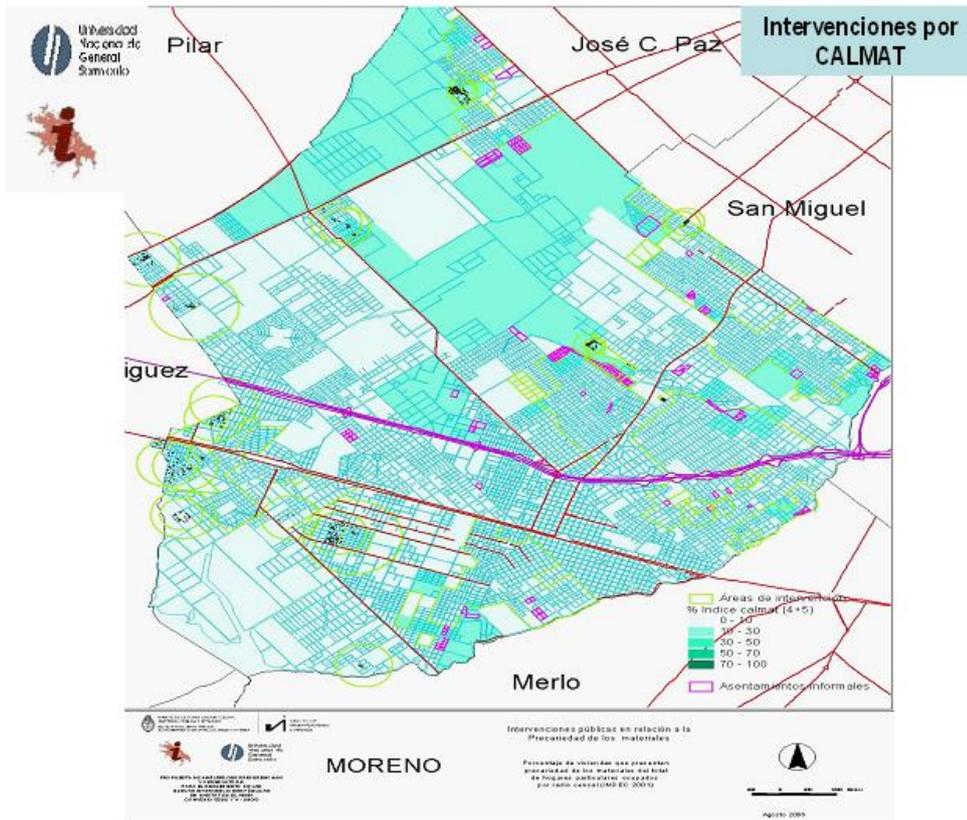
El número de familias inscriptas con necesidades de vivienda nueva son alrededor de 8.700 y el ingreso familiar de los mismos es de \$700,00. Es así, que los funcionarios municipales manifiestan que no tendrían capacidad de pago para una cuota entre \$100,00-\$150,00. La justificación estaría dada porque el grupo familiar es numeroso, en su gran mayoría.

Cuando realizan la selección de los beneficiarios, a pesar de que el Plan Federal sugiere que la misma se haga según la “necesidad laboral”, el municipio decidió que los criterios de selección sean “hacinamiento” y “promiscuidad”. Se priorizan dentro de estos grupos, aquellos que comparten vivienda. Además, estos criterios adoptados permiten que tengan más posibilidades de ingresar en la selecciones, las familias jóvenes. El 50% de la población de Moreno es menor de 21 años.

Sostienen que así como hay necesidades de construcción de vivienda nueva, existe un parque habitacional deteriorado (como es característico en los cinco partidos seleccionados), con lotes sin problema de regularización dominal, que se encuentran dispersos en los diferentes barrios y que necesitan mejoras. Según los funcionarios del IDUAR, los propietarios de varios de estos terrenos pertenecen a una “clase media empobrecida”, pero que podrían abonar una cuota de un microcrédito para mejorar su vivienda; más no así, una cuota por vivienda nueva.

A continuación vamos a observar dos mapas que nos permitirán caracterizar la situación habitacional y de tenencia de la población.

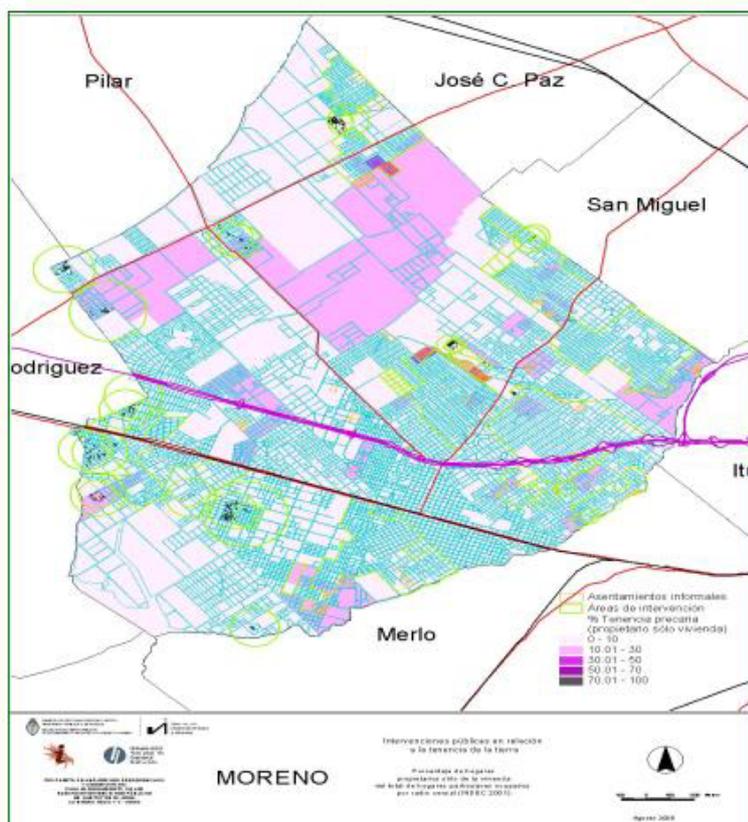
Mapa Nº 8: Calidad de los materiales (CALMAT) y viviendas deficitarias en el Partido de Moreno



Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento

El mapa nos muestra que el Municipio de Moreno tiene dos áreas importantes y otras con menor superficie, donde se concentran las viviendas deficitarias, con un porcentaje del 70%. La primera limita en su totalidad con el Partido de Pilar y una pequeña porción, al norte, con el Distrito de José C. Paz. Esta zona tiene solo un porcentaje mínimo que corresponde a intervención con programas de vivienda. Mientras que la segunda área con amplia superficie, no tiene ninguna intervención, pero cuentan con dos villas o asentamientos, hacia el oeste del municipio. Las áreas con menor superficie están ubicadas: una al este del Distrito limitando con el Partido de Itzaingó y dos más chicas que la primera, al sur. El resto del municipio muestra intervenciones del Estado que no coincide con estas áreas.

Mapa N° 9: Intervenciones públicas del Estado y su relación con la tenencia de la tierra



Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento

La tenencia de la tierra y la regularización de la misma es una de las condiciones a tener en cuenta a la hora de implementar programas de vivienda; situación que preocupa no solamente a la población involucrada sino a los gobiernos nacional y local. En el caso de Moreno, la criticidad de la tenencia coincide con los programas de vivienda. Pero la mayor parte de las familias viven en terrenos que no tienen ningún inconveniente con la tenencia o bien las dificultades son escasas.

Como expresamos en un principio, el IDUAR tiene el registro de toda esta situación. Concentra este tipo de datos en el Banco de Tierras. Aquí están registrados todos los terrenos libres y buscan dar una solución particular para cada uno, por lo menos así lo manifiestan los funcionarios municipales. Sostienen alrededor de 800 lotes con estas características.

Las tierras provienen de donaciones, deudas municipales o vacancia (estado de abandono del suelo urbano). Sin embargo, las intervenciones del Estado se realizan sobre terrenos que tengan una legítima tenencia, porque la gestión de regularización es muy problemática y puede llevar más de un año, si el terreno no tiene muchas dificultades, como por ejemplo ser “un terreno trucho”, terrenos con dueños que han fallecido, etc.

4-5-2-3 Intervenciones sociales del Estado: programas de vivienda

El municipio de Moreno tiene alrededor de 10 villas y asentamientos irregulares. Son barrios que datan, en su mayoría, de la década del '80. Esta característica nos está hablando de barrios consolidados con un trabajo interesante de organizaciones sociales y con necesidad no solo de vivienda nueva, sino de mejoramientos.

En este escenario, los programas de vivienda que se están implementando o están en proceso de implementación en el Municipio de Moreno, como el “Techo y Trabajo”, son los siguientes:

Programa Federal de Construcción de Vivienda	Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI	Programa Federal de Emergencia Habitacional (“Techo y Trabajo”)	Programa Federal “Mejor Vivir”	TOTAL VIVIENDAS	
				Viviendas nuevas	Mejoramientos
2.854	364	800	180	3.818	180
Viviendas nuevas	Viviendas nuevas	Viviendas nuevas	Mejoramiento		

Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT- Universidad Nacional de General Sarmiento, con datos del IPV, (febrero 2007)

Las viviendas nuevas y los mejoramientos, que marcan un total de 3.993 unidades, representan el 10.73% del total del Conurbano Bonaerense. Actualmente en la primera etapa del PFCV, llevan construidas 588 viviendas. En una segunda, 196 viviendas. Según los funcionarios del municipio, la vivienda nueva tiene un costo de \$35.000, con una superficie de 43 m² con dos dormitorios, sala de estar, cocina y baño.

Una característica que tienen los costos de los terrenos para la construcción de vivienda es que su precio está muy devaluado. Inclusive los materiales de construcción, que son muy elevados en el corralón, cuando llegan al terreno, se devalúan.

4-5-3 Municipalidad de QUILMES

4-5-3-1 Características generales.

El Partido de Quilmes le debe su nombre al pueblo de los Valles Calchaquíes, en Tucumán, con la misma denominación. Hoy es una ciudad que está situada en el sur del Gran Buenos Aires, en la primera corona del Conurbano Bonaerense y limita con los partidos de Berazategui, Lomas de Zamora, Avellaneda, Almirante Brown y Florencio Varela.

Las localidades que lo componen son: 25 de Mayo, Barrio Parque, Bernal, Don Bosco, Ezpeleta, Quilmes Oeste, San Francisco Solano, Villa La Florida.

Quilmes tiene una población de aproximadamente 518.788 habitantes, prácticamente la misma población que tenía en el último censo del año 1.991. Su superficie es de 125 Km², con una densidad que duplica la densidad promedio del GBA (4150,3 habitantes).

Como otro dato relevante, cuenta con 144.652 hogares que habitan el municipio, de las cuales 103.004 viven en una casa Tipo A; 19.715 en una casa Tipo B; 1.228 hogares habitan en ranchos; 7.704, en solo casillas; 12.345, en departamentos y 656 familias, en otros tipos de vivienda.

4-5-3-2 Intervenciones sociales del Estado: programas de vivienda

Según podemos observar en el siguiente cuadro, en el Partido de Quilmes la mayor parte de las intervenciones apuntan a mejorar un parque habitacional irrecuperable. Tiene intervenciones en por lo menos en 12 barrios y numerosos proyectos en ejecución y

licitación de obras. Algunos de los barrios son: Barrio Los Álamos, Barrios Totalgaz, Barrio Veteranos I, Barrio Veteranos II, etc.

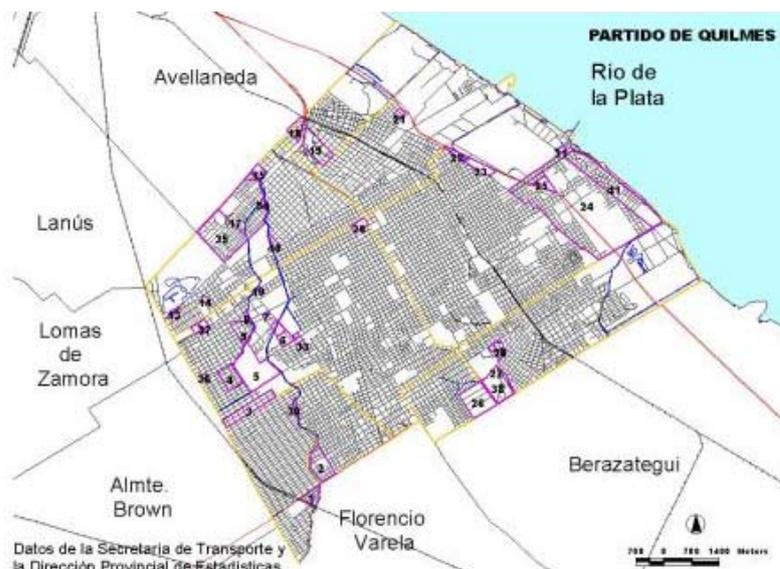
Cuadro: Intervenciones públicas del Estado en el Municipio de Quilmes

Modalidad TPU	Subprograma de Villas y Asentamientos	Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI	Programa Federal "Mejor Vivir"	Programa Federal de Emergencia Habitacional ("Techo y Trabajo")	Viviendas nuevas	Mejoramientos
300	1.387	203	55	408	2.298	55
TOTAL DE VIVIENDAS: 2.353 unidades						

Fuente: Cuadro elaborado por Equipo Interdisciplinario para HPHA, con datos del IPV (febrero de 2007)

Si bien el total del Conurbano Bonaerense, en cuanto a la cantidad de viviendas, es de 42.150 unidades entre nuevas y mejoramientos; el Partido de Quilmes representa el 5.60% de la totalidad de las intervenciones. Estas intervenciones se realizan en un escenario con aproximadamente 28 villas y asentamientos. En su gran mayoría datan del año 1995; es decir, tienen 12 años. El resto, del año 1998 (9 años de antigüedad). Estas cifras nos están hablando de un parque habitacional semiconsolidado pero con mucha precariedad en los materiales de construcción.

Mapa: Villas y Asentamientos del Partido de Quilmes



Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento. Datos de la Secretaría de Transporte y la Dirección Provincial de Estadísticas

Con respecto a la tenencia, Quilmes no escapa a la media de la situación general del GBA. Tiene barrios completos con problemas de regularización dominial con imposibilidad de escriturar a corto plazo, por los tiempos de la gestión.

4-5-4 Municipalidad de SAN MARTÍN

4-5-4-1 Características generales.

El Partido de General San Martín tiene una población, según el censo del año 2001, de 427.933 habitantes, con una densidad de 7.264 habitantes por km² y una superficie de 56 km². Además cuenta con una Población Económicamente Activa de 81.952 habitantes.

Limita con los municipios de San Isidro, San Miguel, Tigre, Tres de Febrero y Vicente López. Está formado por las siguientes localidades: José León Suárez, Loma Hermosa, Malaver, San Andrés, San Martín (centro), Villa Ballester, Villa Lynch y Villa Maipú.

Como una característica importante, económicamente el Partido posee 5.963 industrias, 13.480 comercios y 4.025 empresas de servicios. San Martín representa el 2% de la fuerza industrial del país. Genera el 5% del PBI nacional y el 12% del PBI de toda la Provincia de Buenos Aires.

4-5-4-2 Problemática ambiental

Como otra característica del territorio de San Martín es que éste tiene un espacio ocupado por el CEAMSE (Coordinación Ecológica Área Metropolitana Sociedad del Estado), con el correspondiente deterioro del hábitat del lugar. Sin olvidar que muchas villas están instaladas sobre estos terrenos contaminados.

Este organismo dispone de 380.000 toneladas de basura por mes y 13.000 toneladas diarias. Además sostiene que existirían un centenar de basurales a cielo abierto en el AMBA, los que abarcarían una superficie de 400 hectáreas y contendrían un volumen de basura expuesta de origen domiciliario e industrial equivalente a 1.200.000 Toneladas.

De acuerdo a datos relevados por el CEAMSE, este tipo de basurales contribuyen a:

- Deteriorar la calidad de vida de los asentamientos poblacionales ubicados en sus inmediaciones.
- Disminuir el valor económico de las propiedades situadas a su alrededor.
- Degradar la calidad de los acuíferos subterráneos y la napa freática, mediante la infiltración de los líquidos que brotan a través de los residuos.
- Producir contaminación atmosférica.
- Proliferar roedores, insectos y otros animales transmisores de enfermedades.

Foto 4: Líquidos lixiviados brotando del suelo del Partido de San Martín

Fuente: Hábitat para la Humanidad Argentina



En la foto, sacada en el partido de San Martín, se observa cómo brotan los líquidos lixiviados (sustancia que sale de los residuos).



Foto 5: Estructuras es desuso de San Martín.

Fuente: Hábitat para la Humanidad Argentina

En la foto se observa un edificio, a medio construir, que lleva varios años en estas condiciones.

4-5-4-2 Intervenciones sociales del Estado: programas de vivienda y calidad del suelo urbano

En el Partido de San Martín todavía no se ha implementado ningún programa de vivienda a nivel nacional, provincial o municipal. Históricamente el Municipio se ha caracterizado por la polarización de su población. Los últimos intendentes (el actual, Sr. Oscar Ivoskus, fue reelecto) han ganado las elecciones locales apoyados por la clase media del Partido. Por decisión política u omisión, que también está marcando una posición, no se han realizado mejoramientos o construcciones nuevas tratando de mejorar el parque habitacional. Es así que nos encontramos con viviendas deterioradas, irreuperables con necesidad de construcción nueva, pero al mismo tiempo tiene una gran cantidad de fábricas desocupadas o grandes galpones que se encuentran a la venta. La mayoría de ellos están instalados en lugares muy urbanizados, que se podrían adquirir y construir complejos habitacionales y resolver el problema de la habitabilidad de la población necesitada.

Respecto a las villas o asentamientos, éstas han crecido en los últimos años. La sobrevilla es una característica de este Partido; nos está indicando una falta de ocupación en la problemática por parte del gobierno local y una falta de registros y control cuantitativo y cualitativo del suelo urbano de las viviendas existentes.

Mapa No 11: Villas y Asentamientos del Partido de General San Martín



Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento

Para finalizar queremos comentar que la causa por el cual el gobierno local no firmó el Plan Federal de Construcción de Vivienda fue porque su Intendente pertenece a otra corriente política que el actual gobierno nacional. Esta situación se da en algunas localidades de la zona, como el Partido de San Miguel. El no responder al gobierno de turno implica quedarse fuera de las futuras intervenciones del Estado. Sin embargo, como manifestamos más arriba, el municipio de San Martín no consideró la vivienda social como una cuestión social; durante años no formó parte de la agenda del Estado.

4-5-5 Municipalidad de SAN MIGUEL

4-5-5-1 Características generales.

El Partido de San Miguel surgió como resultado de la división del ex Partido de General Sarmiento. El mismo quedó dividido en las localidades de San Miguel, José C. Paz y Malvinas Argentinas. Esta situación se dio a mediados de la década anterior, en varios partidos del Conurbano Bonaerense por causas políticas, económicas y sociales. San Miguel está situada a 32 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Ocupa una superficie de 82.7 km²; tiene una población de 253.086 habitantes y con una densidad poblacional de 3,163.6 habitantes por Km². Está dividido en cinco delegaciones: Bella Vista, Muñiz, San Miguel Centro, San Miguel Norte y San Miguel Sur.

Mapa 11: Ubicación de las delegaciones del Partido de San Miguel



Fuente: Hábitat para la Humanidad Argentina

4-5-5-2 Intervenciones sociales del Estado: programas de vivienda

San Miguel cuenta con una de las poblaciones más chicas del Conurbano Bonaerense y es el sexto municipio con menor cantidad de hogares del GBA. Sin embargo, tiene más de 10 villas y asentamientos irregulares, con una vasta población. Además, su territorio tiene una de las tomas de terrenos más recientes en el Conurbano (octubre de 2006).

Estos barrios datan de la década del '90, más específicamente del año 1991, coincidiendo con la crisis de la hiperinflación. Entre los barrios más conocidos tenemos los siguientes:

Cuadro: Algunas villas y asentamientos de San Miguel

NOMBRE DEL	VILLA	ASENTAMIENTO	SITUACIÓN	OBSERVACIONES
------------	-------	--------------	-----------	---------------

BARRIO			DOMINIAL	
MITRE	X		En proceso de regularización	
SAN AMBROSIO		X	Regularizados y en proceso de regularización	
OBLIGADO	X	X	Regularizados y en proceso de regularización	Convergen dos modalidades de barrio
BARRUFALDI	X	X	Regularizados y en proceso de regularización	Convergen dos modalidades de barrio
LOS PARAGUAYOS	X		A regularizar	
MARILÓ	X	X	Regularizados y en proceso de regularización	Convergen dos modalidades de barrio
LA ESTRELLA		X	Regularizados y en proceso de regularización	
SANTA BRÍGIDA		X	Regularizados y en proceso de regularización	
EL POLO		X	A regularizar	Toma reciente

Fuente: cuadro de elaboración del Equipo Interdisciplinario para HPHA con datos del Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento

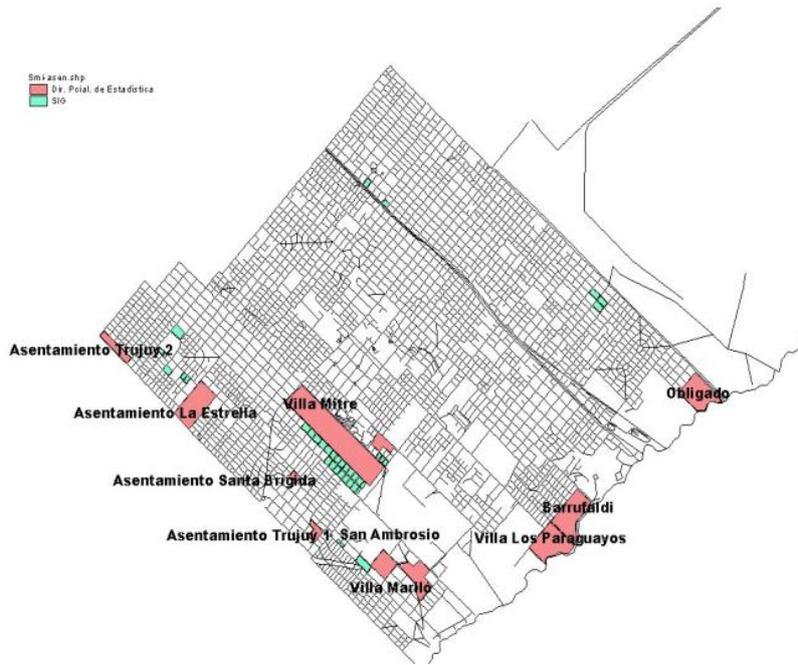
Como podemos observar en algunos barrios convergen las dos modalidades de asentamientos urbanos no planificados: villa y asentamiento. Esta característica tiene que ver:

- Por un lado, con la necesidad de la gente de no seguir reproduciendo villa porque saben que es poco probable que les llegue una intervención del Estado; aunque el Subprograma de Villas contempla estas situaciones porque uno de los objetivos es “la urbanización de las villas”.
- Por otro lado, son barrios con muchos años que tienden a consolidarse a través del tiempo, respetando la traza urbana.
- Por último, puede marcar el crecimiento de una villa pero ya como asentamiento, como consecuencia de la no intervención del Estado. Justamente en este municipio por no ser el Intendente (Dr. Oscar Zilochi) un oficialista, recién firmó en el mes de febrero del presente año el PFCV II, previa alineación en las filas del Partido Frente para la Victoria. Sin embargo, a pesar de esta característica el gobierno municipal no ha implementado mejoras en el parque habitacional de la localidad.

Como una de las medidas que marcó la puesta en agenda de la vivienda social, fue la creación, en el mes de octubre de 2006, de la Subsecretaría de Tierra y Hábitat Social a cargo del Sr. Daniel Aguilar.

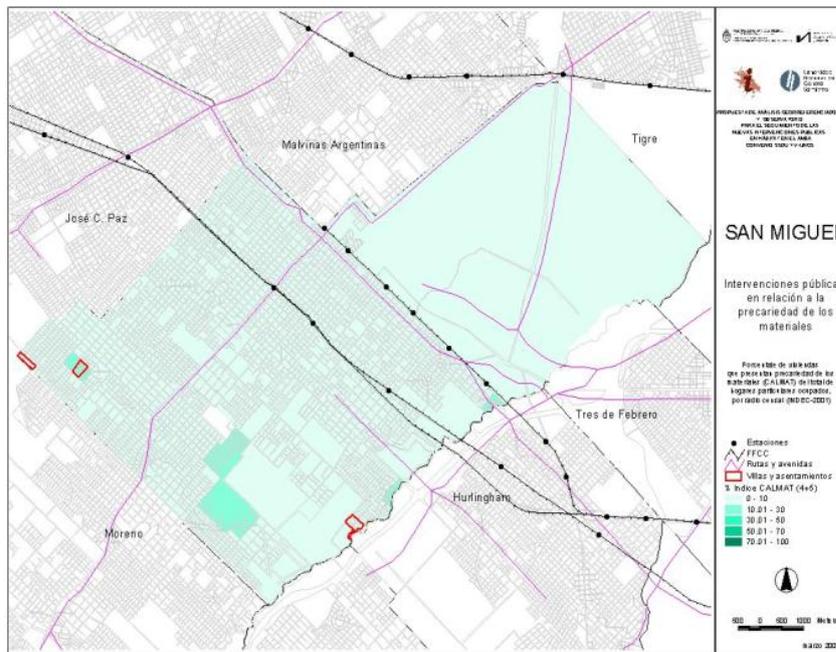
A continuación, un mapa con la ubicación de los barrios (villas y asentamientos) y el siguiente con CALMAT

Mapa 13: Ubicación de las villas y asentamientos del partido



Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento

Mapa 13: Calidad de los materiales (CALMAT) de los barrios de San Miguel

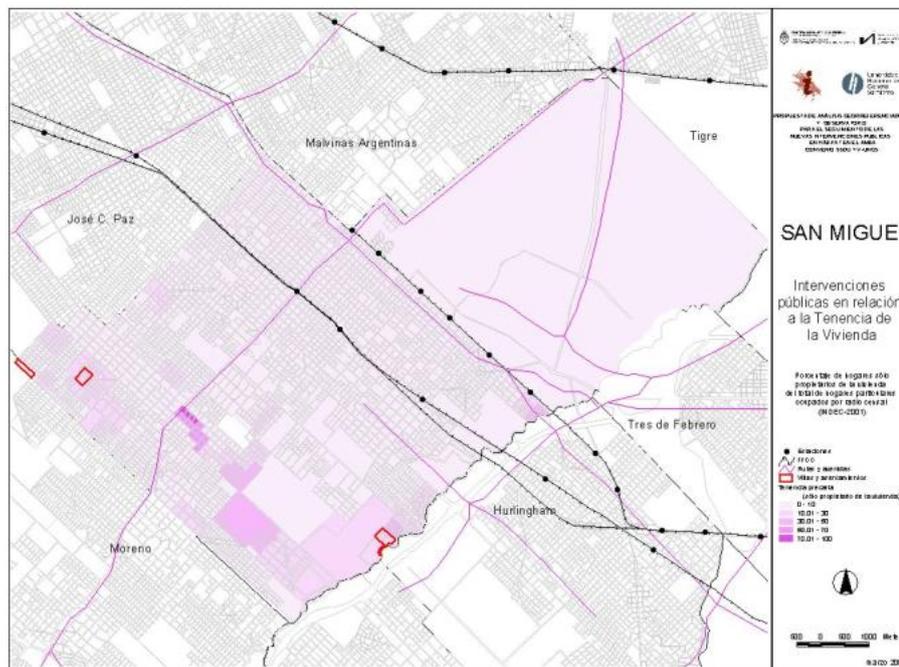


Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento

Como podemos observar en ambos mapas, la ubicación de las villas de emergencia y de los asentamientos irregulares coincide con el CALMAT. Pero en su mayor parte las viviendas

son recuperables. Entonces estamos ante un municipio con un parque habitacional susceptible de ser mejorado.

Mapa: Tenencia de la Tierra



Fuente: Equipo INFO-HÁBITAT, Universidad Nacional de General Sarmiento

Este último mapa también está en relación directa con las villas y asentamiento, con el CALAMAT y con la calidad de la tenencia de la tierra. Todos los sectores, en mayor o menor gradiente, tienen problemas de regularización de la tierra.

4-5-5-3 Otras características habitacionales del Partido de San Miguel

El Intendente Zilochi firmó en el año 2006 la implementación en el presente año del Programa Federal "Mejor Vivir". Entrarán 2.100 mejoras y ya se licitaron dos empresas. En este escenario también existe déficit de terrenos libres para edificación. Para modificar la capacidad habitacional van a modificar el código, la densificación; la idea es lograr la construcción en un mismo predio.

Como es un Municipio que tiene todo por hacer, están pensando llevar adelante varias ejes de acción:

1. crear un banco de datos de tierras, comprar y buscar terrenos libres,
2. mejorar el parque habitacional,
3. construir en parcelas aisladas,
4. trabajar fundamentalmente con familias jóvenes,
5. tienen la existencia de lotes que les falta escrituración y que se encuentran dispersos. La idea es ayudar a regularizarlos.

4-5-5-4 Características de los barrios de San Miguel

El Partido de San Miguel está subdividido en 35 barrios: San Jorge, San Ambrosio, Trujuy, Los Paraísos, La Estrella, Santa Brígida, Sarmiento, La Gloria, La Guarida, Parque la Luz, Mitre, San Antonio, Constantini, San Ignacio, Macabi, Cuartel II, El Faro, Parque San Ignacio, Colibrí, Don Alfonso, Parque San Miguel, Manuelita, Barrio Colegio Máximo, Parque Viela, Muñiz, Santa Clara, San Miguel y Bello Horizonte.

Algunos de estos barrios tienen temas de problemática ambiental, entre ellos: Escasez y mala calidad del agua potable, Contaminación de mapas y acuíferos subterráneos,

Barrio San Ambrosio: Los hijos de los vecinos del Barrio San Ambrosio tomaron tierras bajo los cables de alta tensión: 250 filas y 6 hectáreas



Foto No 8

Fuente: Hábitat para la Humanidad Argentina



Mapa No 18
Ubicación

Barrio Mariló:



Foto No 9

Fuente: Hábitat para la Humanidad Argentina



Mapa No 19
Ubicación

Barrio Obligado: Este barrio muestra dos realidades:



Foto No 10: Villa de emergencia

Fuente: Hábitat para la Humanidad Argentina



Foto No 11: Barrio Consolidado



Ubicación del Barrio Obligado

Asentamiento “El Polo”: Es un asentamiento nuevo; la toma de las tierras se realizó en el mes de octubre del año 2006. El dueño de las mismas es “Loeguis Asoc. Club de Polo Los Indios. En el lugar viven 180 familias, en 8 hectáreas. La idea del municipio es comprar los terrenos en U\$S 80.000. Ya solicitaron el dinero correspondiente al Gobierno de la Pcia. de Buenos Aires. A continuación, dos fotos que muestran el tipo de casas del asentamiento y un panorama del barrio.



Foto No 12

Fuente: Hábitat para la Humanidad Argentina



Foto No 13

Para finalizar, queremos agregar que en el Municipio de San Miguel no trabaja ninguna organización de hábitat, situación que muchas veces trae complicaciones a la hora desplegar acciones en el mismo territorio, planteándose roces por competencias

INFORME FINAL

Equipo Interdisciplinario Programa para el Área Metropolitana de Buenos Aires para HPHA



5. Conclusiones/ Recomendaciones equipo AMBA

5-1 Consideraciones previas

Tal cual lo afirma Fredy Garay¹⁵ “La ciudad es el soporte material de la estructura social, es la sumatoria de las innumerables intervenciones individuales sobre cada parcela urbana y rural”. Los múltiples y diversos rasgos de la población organizan cada porción de ciudad de manera heterogénea. Los diversos actores sociales despliegan sus estrategias sobre el territorio, como si se tratara de un campo de fuerzas.

Según Nora Clichevsky¹⁶, *el espacio como producción social, como relación dialéctica entre sociedad-naturaleza, posee connotaciones sobre las formas en las cuales los grupos sociales tienen pertenencia al mismo. No es, pues, una dimensión vacía a lo largo de la cual los sectores sociales se estructuran sino que posee un papel en la constitución de los sistemas de interacción. Existe un carácter interactivo entre la sociedad y espacio, constituyendo un foco central de investigación la interconexión entre relaciones sociales y estructuras espaciales (Gregory y Urry, 1985).*

Analizando estas afirmaciones, podemos decir que todos somos hacedores de la ciudad, algunos más próximos a la ciudad formal, otros a la autoconstruida y unos muchos del lado de la informalidad, como las villas y asentamientos informales. Es así que la pobreza urbana se cristaliza bajo la apropiación de las fracciones de territorio más vulnerables, con construcciones que denotan su precariedad y sentido transitorio. En gran parte por la incapacidad de acceder a los valores de suelo establecidos por el mercado, producto del creciente desempleo, los bajos salarios, la incapacidad de ahorro, la ausencia de créditos y subsidios y principalmente por la prácticamente nula participación del Estado en materia de hábitat en las últimas dos décadas. Tendríamos que analizar más detenidamente qué pasa con esta “baterías” de nuevos programas, pero no es el tema que nos ocupa aquí.

Paralelamente a esta situación, la población del AMBA ha aumentado de manera significativa en los últimos años como causa de los cambios en los sistemas productivos de las grandes ciudades y la variable referida a la localización de las fuentes de trabajo. De esta manera, los más favorecidos pudieron elegir los lugares donde residir, y los pobres, quedaron excluidos no sólo del mercado si no además considerados débiles en su inserción en el aparato estatal (Martínez Nogueira, 1998)¹⁷. Así, se localizaron en las villas miserias, asentamientos¹⁸, inquilinatos, hoteles, pensiones, casas tomadas, etc.

En este escenario se focalizó nuestro trabajo exploratorio para HPHA con tres grupos meta: “familias en situación de desalojo en la Ciudad de Buenos Aires”, “asentamientos regularizados en vía de regularización dominial” y “villas y asentamientos en condiciones de riesgo ambiental”. Este último decidimos trabajarlo como el segundo grupo meta por tener las mismas características estructurales.

Sabemos que *Hábitat para la Humanidad Argentina* tiene una vasta experiencia internacional en trabajar con problemáticas de hábitat y que hace pocos años llegó a la República Argentina. Por tal motivo, esperamos sugerir líneas de acción que se conviertan en impacto no solamente para la misma organización, sino para la comunidad involucrada. El conocimiento y reconocimiento de las acciones llega exclusivamente con el trabajo responsable y conjunto, con todos los actores sociales involucrados en el espacio urbano.

Como introducción queremos aclarar que debido a las diferentes complejidades que manifiestan las realidades habitacionales de la Ciudad y de la Provincia de Buenos Aires hemos dividido las dos jurisdicciones y realizamos sugerencias más en detalle para cada una de ellas.

¹⁵ Alfredo Garay, arq. Subsecretario de Urbanismo y Vivienda – MIVSP - GPBA

¹⁶ En “Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación” pág.7

¹⁷ Martínez Nogueira, “La construcción institucional de la pobreza”

¹⁸ La diferencia con la villa consiste en la toma organizada de las tierras, y el trazado de los barrios generalmente sigue una lógica, que en las villas se da por agregación.

5-2 Recomendaciones

5-2-1 Grupo Meta: “Sin Techo de la Ciudad de Buenos Aires”

- Se han identificado varios subgrupos meta dentro de los “sin techo”, y debido a sus lógicas internas, se hace difícil hacer una descripción generalizada. No obstante, podemos decir que se han acostumbrado a un esquema de asistencialismo extremo que en la actualidad complica los planes oficiales destinados a dar soluciones habitacionales. Por ejemplo, hay un gran número de familias que inician acciones de amparo para renovar subsidios diseñados para ser otorgados por única vez y por un plazo no mayor a 6 meses.
- El accionar en la Ciudad de Buenos Aires se complica actualmente por el clima político de elecciones. Si bien los instrumentos están vigentes (la ciudad tiene mejor calidad de información de los beneficiarios que las demás jurisdicciones del país debido al registro único de beneficiarios que posee y los subsidios aún están activos), los funcionarios no se muestran proclives a colaborar de manera ágil y expeditiva por razones políticas.
- Para quienes contemplan construir en la Ciudad de Buenos Aires, se encuentran costos muy elevados por un lado, pero también numerosas ventajas urbanísticas, tales como incentivos en el Factor de Ocupación del Terreno (FOT) (ver Anexo III).
- Del análisis del mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires surge como conclusión, que debido al volumen de construcción que se registra actualmente en dicho territorio (boom inmobiliario) el costo de incidencia del suelo urbano en proyectos de vivienda social es alto.
- El equipo realizó averiguaciones en relación a los remates judiciales, que no dieron un resultado positivo. (Ver Anexo III).

En conclusión, teniendo en cuenta las malas condiciones de habitabilidad en que se encuentran gran parte de las personas de este grupo meta y debido a la falta de una integridad de la política habitacional de la CABA sugerimos como acción para la Ciudad de Buenos Aires, analizar la viabilidad de la implementación de una **línea de alquileres solidarios con garantía de HPHA**. Justifican esta recomendación los siguientes argumentos:

- ⇒ En la política habitacional de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires existe una zona gris, o una desconexión entre las acciones ligadas a intervenciones físicas concretas, llevadas a cabo por el Instituto de Vivienda de la Ciudad y los programas de asistencia habitacional transitoria ejecutados por el Ministerio de Derechos Humanos y Sociales. Es necesarios unir o “coser” estas líneas programáticas de modo que la política habitacional de la Ciudad tenga una continuidad y permita a sus beneficiarios (en especial a los que muestren voluntad de progreso) acceder al final del camino a su vivienda propia. Hoy en día los beneficiarios de los programas de emergencia habitacional se han adaptado al esquema clientelar y a las malas condiciones de habitabilidad de los hoteles pensión y no encuentran oportunidades para salir de esta situación.
- ⇒ El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ha intentado esta línea de acción en los años 2003-2004 a través de la creación de un registro de inmuebles aptos para alquileres a beneficiarios de programas sociales pero (a pesar de ser el gobierno mismo garante de estos contratos) el programa no funcionó como se esperaba debido a diferentes causas, entre las cuales brevemente podemos mencionar:
 - No haber podido dar una correcta difusión al mismo entre los sectores de propietarios de inmuebles
 - No haber podido vencer prejuicios por parte de los propietarios en cuanto a posibles daños físicos que se le generarían a los inmuebles y quien respondería por ellos
 - No haber logrado una inscripción masiva de posibles beneficiarios. No fue acertada la búsqueda de posibles beneficiarios de este

programa en la base de datos del RUB (registro único de beneficiarios de la Ciudad)

Consideramos que con un acompañamiento social adecuado, ciertas variables consideradas riesgosas pueden controlarse. Recomendamos realizar un análisis más profundo de esta alternativa incluyendo los siguientes aspectos:

- Ver la alternativa de un esquema de alquileres solidarios por HPHA en el cual los beneficiarios cumplan los requisitos que en algún momento pidió el GBA y que además tenga una lógica de transición hacia una solución permanente. (Ver tema leasing y de ahorro previo para la eventual adquisición de un inmueble).
- Asegurar una estrategia de acompañamiento social que garantice el compromiso y confianza tanto del inquilino beneficiario como del propietario solidario.

5-2-2 Grupo Meta “Asentamientos”

En cuanto a la Provincia de Buenos Aires nos hemos concentrado en el **grupo meta de “asentamientos regularizados o en vía de regularización efectiva”**.¹⁹

Dentro de los municipios del conurbano recomendamos actuar en los siguientes:

El Municipio de San Miguel por las siguientes razones:

- ⇒ No hay organizaciones de hábitat trabajando en el territorio;
- ⇒ se puede intervenir en diferentes barrios con distintas características: B° Barrufaldi; B° San Ambrosio; B° Mariló; B° Rafael Obligado y otros. Los indicadores sociales justifican ampliamente el trabajo con este Municipio y estos barrios;
- ⇒ Existe un grupo meta de familias jóvenes, pertenecientes a una clase media empobrecida, con cultura de trabajo formal y del pago de las obligaciones contraídas. El mismo estaría dispuesto a abonar una cuota por el mejoramiento de su vivienda o la construcción de una vivienda nueva. Existe una base de datos de relevamiento socioeconómico del Municipio.
- ⇒ El gobierno local se podría comprometer al seguimiento de las familias beneficiarias. Se sugirieron como garantía o bien el boleto de compraventa o escritura del propietario o el recibo de sueldo de algún familiar. La Municipalidad ofrece ser la responsable de ejecutar la garantía en caso de morosidad.
- ⇒ HPHA podría trabajar articulando con el municipio y brindando asesoramiento a la población en cuanto a regularización dominial, autoproducción de la vivienda, monitoreo del trabajo en conjunto, etc. Se podría realizar una intervención física e integral.
- ⇒ En el caso que se decidiera realizar la intervención física e integral en este municipio, las obras podrían implementarse dentro de los 60 días de haberse firmado el convenio.

El Municipio de La Matanza, específicamente en el Asentamiento “22 de enero”:

- ⇒ Si bien La Matanza posee una “batería” de programas de viviendas, se han priorizado otros barrios donde los “punteros políticos” logran mayor ascendencia sobre la población. Por otra parte, zonas como Villa Palito concentran la mayoría de los programas por la problemática del asentamiento y por ser un programa modelo.
- ⇒ El Partido de La Matanza es uno de los partidos más grandes del Gran Buenos Aires con indicadores socio-económicos preocupantes.
- ⇒ En los últimos meses ha sido una de las zonas que más intentos de “toma de terrenos”.
- ⇒ Existe la posibilidad de asociarse con una ONG local con cierto grado de experiencia y aceptación en el asentamiento, y con redes de contactos armadas dentro del Municipio y a nivel nacional.

¹⁹ El grupo meta en condiciones de riesgo ambiental es una problemática mucho más compleja que, además de requerir más tiempo de investigación, consideramos que apuntaría a acciones complejas de mayor riesgo, que tal vez no sería recomendable como primera acción de HPHA en la región.

- ⇒ En el caso de que se decidiera actuar en este asentamiento, se recomiendan acciones como asistencia técnica, capacitación en autoconstrucción, aportes de Brigadas de Voluntarios, banco de herramientas, etc. en articulación con la ONG local "Fundación Concordia". (En este caso no se considera necesaria la articulación con el Municipio).

5-3 Otras consideraciones

Un dato importante a la hora de pensar soluciones habitacionales por medio de mecanismos de crédito es el porcentaje de morosidad que registra la población meta. Lamentablemente no hay demasiada información concreta al respecto para las poblaciones metas estudiadas. En la Ciudad de Buenos Aires, según datos del IVC, la morosidad está en el orden del 42%. No hay datos oficiales para el conurbano bonaerense. En el caso del Programa Federal de Vivienda aún no hay datos oficiales ya que la mayoría de las obras están todavía en construcción.

Como conclusión, consideramos que sería interesante que HPHA considere trabajar en dos líneas de acción simultáneas:

- una línea de intervención física e integral y
- una línea de asesoramiento técnico.

Creemos que la organización está preparada, tiene la capacidad técnica y los recursos humanos adecuados para llevarlo adelante.

6. BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES CONSULTADAS

- **Buthet, Carlos y otros** (1998). *“Hábitat popular y Sociedad Civil”*. En conjuntos. Sociedad Civil en la Argentina. BID
- **Cravino, María Cristina** (1998). *Gestión municipal y movimiento villero entre 1989 y 1996. Villa 31: Entre el ARRAIGO y el desalojo*. Tesis de Maestría en Administración Público. Facultad de Ciencias Económicas UBA/ INAP.
- **Cravino, María Cristina** (2001). *“La propiedad de la tierra como un proceso. Estudio comparativo de casos en ocupaciones de tierras en el Área Metropolitana de Buenos Aires”*. Mimeo realizado para: Lan Tenure Issues in Latin América Slas 2001, Conference, Birmingham.
- **Herzer, Hilda y Gurevich, Raquel** (1996). *“Especial: Proyecto de Investigación-Acción: Comunidades Vulnerables en Centro América y Opciones de Prevención y Mitigación”*. En Revista “Desastres y Sociedad”. N° 7, Año 4.
- **Merklen, Denis** (1997). *“Un pobre es un pobre”*. En Revista Sociedad, N° 11. Facultad de Ciencias Sociales (UBA).
- **Silva, María Rosa** (2005). *“De las políticas nacionales de vivienda a las políticas de vivienda local”*. Universidad Nacional de General Sarmiento. Malvinas Argentinas. Pcia. de Buenos Aires. (Mimeo)
- **Yujnovsky, Oscar** (1984). *“Claves políticas del problema habitacional argentino. 1955-1981”*. Grupo Editor Latinoamericano.
- **Estadísticas INDEC.**

ANEXO 1

Trabajo de Campo – Organizaciones visitadas

- **Auditoria de la Municipalidad de Buenos Aires.** Lic. Marcela Caferatta
- **Centro Misionero de Caritas Lugano** Corvalan 3561. Va Lugano .(4602-9383) Director: Miguel Aspiros.
- **Comisión de la Vivienda de la Legislatura:** Arquitecta Canellada.
- **Coord. Movimiento Barrios de Pie** -Red de Mujeres Solidarias - San Martín.
- **Corporación de Rematadores y Corredores.** Martillero Federico de la Barra
- **Covima. Comisión de Apoyo a la Vivienda Maria Auxiliadora.** Parroquia San Carlos de Flores. Quintino Bocayuna 144. Capital.
- Dr. Emir Norte. Coordinador del **programa de emergencia habitacional.** Entre Ríos 1792 . Oficina 3.
- Dr. Néstor González. Director de la **Comisión de la Desarrollo Social de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.**
- **Fundación Concordia:** Las Flores 490, Barrio 22 de Enero, La Matanza. (4695-3816 / 4487-2469). Responsables: Carlos Castro - Leonor Girardi
- **Fundación Pro Vivienda Social.** Roca 1032 –1663 - San Miguel(4451 8187 / 7843 ó 4667 2794). Director Ejecutivo: Raúl Zavalía Lagos
- **Fundación Vivienda y Comunidad.** 25 de Mayo 381. Ciudadela. (4653-2052). Arquitectos Susana Murphy y Carlos Casanova.
- **Hogar-Escuela M.A.M.A.** (Mis Alumnos Mas Amigos) y Centro Comunitario de Asentamiento. 134 (Chacabuco) N° 3884. Villa Ballester (4580-6000)
- **MEDH – Movimiento Ecuménico de derechos humanos.** Moreno 1785. Lic. Alicia Belli y Dra. Anabel Lotko
- Municipalidad de Moreno : **IDUAR-** Liliana Martucci: Lic. en Urbanismo. Marta Geda: Arq. Coordinadora Gral. del Subprograma de Villas. Carina Torrado: Trabajadora Social del Área de Desarrollo Social. Arq. Alejandra Rodríguez.
- **Municipalidad de San Miguel.** Subsecretario de Tierra y Hábitat Social. Daniel Aguilar.
- **Servicio Universitario Mundial (SUM).** Solís 2087. (4305-6311). Dir: Raquel Leal.

ANEXO II

DECRETO N° 1.234/004 BOCBA 1985 Publ. 20/7/2004

Artículo 1° - Créase el Programa de Apoyo Habitacional, en la órbita de la Secretaría de Desarrollo Social, destinado a efectivizar la asistencia de las personas beneficiarias del Programa social establecido en el Art. 19 in fine del Decreto N° 895/GCBA/02, alojadas en hoteles en los que se disponga o haya dispuesto la clausura administrativa.

Artículo 2° - El titular de la Secretaría de Desarrollo Social es la autoridad de aplicación del Programa de Apoyo Habitacional, quedando facultado para dictar las normas reglamentarias y aclaratorias necesarias para la implementación del presente decreto, suscribir los convenios que resulten necesarios y delegar el dictado de los actos administrativos que otorguen los beneficios, previo dictamen de la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (Conforme texto Art. 7° del Decreto N° 97/005, BOCBA 2119)

Artículo 3° - Créase la Unidad Ejecutora del Programa de Apoyo Habitacional integrado por un/a representante designado por la Secretaría de Desarrollo Social, un/a representante por la Secretaría de Hacienda y Finanzas, un/a representante por la Secretaría Jefe de Gabinete, un/a representante por la Escribanía General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, un/a representante por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires y un/a representante por la Subsecretaría de Control Comunal, quienes tendrán a su cargo la evaluación de las situaciones particulares, el impulso de las normas aclaratorias y la integración de los beneficios con los restantes programas preexistentes, debiendo expedirse con carácter previo a la intervención de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires y al dictado de los actos administrativos de la autoridad de aplicación. (Conforme texto Art. 7° del Decreto N° 97/005, BOCBA 2119)

Artículo 4° - Las personas y los grupos familiares que se encuentren en la situación prevista en el artículo 1° podrán optar por única vez, dentro de los treinta días de la entrada en vigencia del presente Decreto o de la fecha en la que reúnen las condiciones establecidas en el citado artículo,

Artículo 5° - Los subsidios a otorgarse no son inferiores a pesos cinco mil (\$ 5.000) ni exceden el monto de pesos quince mil (\$ 15.000). Cuando el grupo familiar exceda la cantidad de cinco (5) personas, se otorgará un plus de pesos setecientos (\$ 700) por cada miembro adicional.

Artículo 6° - Los créditos con garantía hipotecaria a otorgarse para compra de vivienda individual quedarán sujetos a la operatoria prevista en la Ley N° 341 y modificatorias, siendo el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires el encargado de la administración de dichos créditos. (Conforme texto Art. 8° del Decreto N° 97/005, BOCBA 2119)

Artículo 7° - En los supuestos en que las personas o los grupos familiares opten por el crédito recibirán un incentivo de hasta pesos trescientos (\$ 300) por mes por el término de seis (6) meses prorrogable por igual monto y plazo a criterio de la Unidad Ejecutora del Programa de Apoyo Habitacional, a efectos de contribuir durante dicho lapso a su alojamiento temporal. El monto se incrementa en pesos cien (\$ 100) si se trata de una familia que excede de cinco (5) miembros. (Conforme texto Art. 8° del Decreto N° 97/005, BOCBA 2119)

Artículo 8 y 9 (Derogado por Art. 10 del Decreto N° 97/005, BOCBA 2119)

Artículo 10 - La percepción de los beneficios a otorgar se encuentra sujeta a la efectiva desocupación del hotel clausurado por parte de cada aspirante al beneficio y todos los miembros de su grupo familiar.

Artículo 11 - Establécese que a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, las personas comprendidas en el artículo 1° dejan de ser beneficiarias de la modalidad transitoria de alojamiento en hoteles prevista en el artículo 19 in fine del Decreto N° 895/GCBA/02.

Artículo 12 - Establécese que la Subsecretaría de Control Comunal, dependiente de la Secretaría de Justicia y Seguridad Urbana, debe informar a la Secretaría de Desarrollo Social toda clausura administrativa de establecimientos dedicados a brindar alojamiento a personas beneficiadas con programas habitacionales instrumentados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que se encuentren alcanzadas por lo dispuesto en el Art. 19 in fine del Decreto N° 895/GCBA/02, a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto.

Artículo 13 - La Dirección General Oficina de Gestión Pública y Presupuesto de la Secretaría de Hacienda y Finanzas arbitrará los medios para la asignación de los créditos presupuestarios necesarios para el cumplimiento del presente Decreto.

Nota de redacción: La Resolución J.G. N° 56/005, BOCBA 2160, incluye en el Registro Único de familias Beneficiarias de Programas Sociales (RUB) al Programa habitacional creado por el presente. Ver Decreto N° 904/001, BOCBA 1233 que crea el registro en este sitio.

Véase Resolución M.D.H. y S. N° 17/006, BOCBA 2611, que establece el procedimiento para el pago de los incentivos aquí establecidos, a través del Banco Ciudad de Buenos Aires.

Anexo III

Diagnóstico de las posibilidades emergentes de remates judiciales en la Ciudad de Buenos Aires y su posible aplicación a un plan de vivienda.

Apuntes de reunión del 12/5/7 con el martillero Público Sr. Federico de la Barra en la sede de la Corporación de Rematadores y Corredores inmobiliarios de la República Argentina en la calle Perón 1233:

- El 80% de las propiedades que se rematan en la Capital Federal se terminan comprando por un precio muy similar al del mercado. Por esta razón muchos rematadores en los últimos años están empezando a dedicarse a la venta de propiedades a la manera de las inmobiliarias normales mientras siguen con su actividad tradicional en paralelo.
- El porcentaje restante de propiedades que salen a remate lo hacen a precios mas bajos pero esto en general se debe a que se encuentran ocupadas o en muy mal estado de conservación. Por esto la inversión a realizar en las mismas o el riesgo a tomar son altos.
- La oferta de inmuebles de entre 1.000 y 10.000 metros cuadrados en la zona sur de la ciudad es importante. En este sentido se puede relevar información mas fina sobre el tema en la sección remates de los diarios Clarín y La Nación o fundamentalmente en la pagina www.inforemate.com.
- Un caso testigo de este tipo de inmuebles es el de la ex fabrica de canteras Campagnoli, ubicada a orillas del Riachuelo en el barrio de Barracas. Este inmueble posee un terreno de 11.000 metros cuadrados con un FOT 2 (permite aproximadamente 25 mil metros construidos y esta saliendo a remate en los próximos días con una valor base de U\$s 1,5 millones y se calcula que se termina vendiendo como mínimo en U\$S 2 millones. Esto daría un valor de incidencia del metro cuadrado de terreno en un eventual proyecto constructivo de U\$S 80 por metro. Este valor de incidencia lote/proyecto es bueno ya que en zonas como caballito o almagro llega a U\$S 400 por metro cuadrado.
- Además se deben tener en cuenta otros factores normativos que favorecen a este tipo de estructuras de la zona sur de la ciudad como son:
 - El Código de Planeamiento Urbano establece, en su art. 2.2.2, que cualquier parcela mayor a 2500 metros cuadrados podrá solicitar normas especiales y de esta manera generar un proyecto propio diferente de la zonificación del distrito.
 - Existe un premio de un 25% de Fot extra para la zona sur de la Ciudad (tomando como eje la avenida Directorio) y posteriormente al encontrarse terminado el emprendimiento la ley tarifaria de la Ciudad otorga una rebaja del 50% para el impuesto de Alumbrado Barrido y Limpieza.
 - Por último la mas reciente y quizás la mas relevante de las ventajas para este tipo de construcciones surge de la ley "Buenos Aires Ciudad Productiva" recientemente publicada en el Boletín Oficial del día 29 de enero del corriente año en cuyo artículo 5.2.4.3 se establece que "En los edificios existentes desactivados que cuenten con planos de obra aprobados con anterioridad al 1º/5/77, podrán realizarse ampliaciones dentro del volumen interno para el desarrollo de los usos permitidos. Para los mismos no regirán las limitaciones de superficie máxima admitida, superficie máxima de parcela, FOS y localización sobre avenida establecidas en el Cuadro de Usos N° 5.2.1."

ANEXO IV: Actividades Fundación Concordia

 <h3>Nuestra misión</h3> <p>La fundación Concordia Argentina es una organización sin fines de lucro creada por los Misioneros de los Sagrados Corazones de Jesús y María (Mallorca).</p> <p>Su finalidad es lograr un desarrollo integral de las poblaciones más desfavorecidas en donde está presente la Congregación:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ciudad Autónoma de Bs. As. Lugano Devoto• La Matanza 22 de Enero• Patagonia - Río Negro Ing. Jacobacci Valcheta <p>Mediante la promoción social, la formación humana y la sensibilización.</p> <p>Su actuación se basa en los principios del humanismo cristiano y la concordia entre las personas.</p>	 <h3>Nuestros Proyectos</h3> <p>Ing. Jacobacci:</p> <ul style="list-style-type: none">• Casa de tránsito "Padre Paco" Alojamiento para las personas de menores recursos que viven en la zona rural y necesitan asistir al hospital o realizar cualquier tipo de trámites en la ciudad. <p>Valcheta:</p> <ul style="list-style-type: none">• "Salón de usos múltiples" Construcción de un salón para actividades propias de APAD. (Asociación Padres y Amigos del Discapacitado) y para eventos. <p>Ciudad Autónoma de Buenos Aires:</p> <ul style="list-style-type: none">• "Descubriendo Sueños" Diagnóstico participativo en búsqueda de las necesidades más sentidas del barrio. <p>22 de Enero:</p> <ul style="list-style-type: none">• "Alimentando Vinculos" Entrega de viandas acompañadas de alimentos no perecederos a familias en estado de vulnerabilidad nutricional (trescientas personas aproximadamente).	<ul style="list-style-type: none">• "Apoyo Escolar Popular" Apoyo escolar y talleres especiales para niñas/os. Un espacio y material didáctico para hacer las tareas escolares.• "Microcréditos" Préstamos para emprendimientos productivos o para construcción.• "Agua Para Todos" Préstamos para la perforación e instalación de bombas de agua.• "Mujeres de Pie" Centro de prevención y atención a víctimas de violencia familiar.• "Casa de la Concordia" Construcción de baño, cocina y habitación del salón para actividades de la Fundación y encuentros comunitarios. <p><i>Fundación Concordia La misión de todas y todos</i></p>
--	--	--

ANEXO V: Relevamiento de la Situación Inmobiliaria de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Zona Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Mercado Formal

El área de análisis comprende los barrios de La Boca, Barracas, Pompeya, Villa Soldati, Lugano y Villa Riachuelo.

Introducción

Bajo el trabajo con el primer grupo meta específico determinado como los “sin techo” se ha establecido por el Equipo Interdisciplinario para el Programa para el Área Metropolitana de Buenos Aires que esta necesidad se encuentra en un foco determinado dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, siendo el área de análisis los barrios de La Boca, Barracas, Pompeya, Villa Soldati, Lugano y Villa Riachuelo.



En el 2000 se aprobó la ley N 449 anexando al código de planeamiento urbano modificaciones para lograr el desarrollo equilibrado de la ciudad, implementándose los siguientes incentivos en la zona sur de la ciudad:

Premio para edificios destinados a viviendas en el sur de la ciudad. Se aumenta el FOT (Factor de ocupación total) un 25% por sobre lo que indiquen las normas del distrito en que se encuentre el edificio.

Como incentivo para esta zona además hay que sumar la anulación de los derechos de construcción y la tasa de alumbrado, barrido y limpieza (ABL) por 5 años.

Para el análisis de la búsqueda de los valores inmobiliarios, se toma como parámetro los siguientes datos:

- Cantidad de dormitorios, según el la familia tipo a tomar.

- Superficie (medidas mínimas de habitabilidad) según el código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires
- Cantidad de unidades funcionales pensadas

La unidad funcional estándar para realizar una comparación equitativa por zona se tomara como una solución habitacional de 3 ambientes y un tota; de 10 unidades funcionales (UF) de aproximadamente 45 m2.

Ambiente	área estándar
Estar comedor	16 m2
Dormitorio 1	10 m2
Dormitorio 2	9 m2
Cocina	4 m2
Baño	3.30 m2

Con los espacios comunes y las 10 UF la superficie buscada seria de **700 m2**.

Búsqueda y análisis de Inmuebles

- Los datos tomados fueron en el lapso del 15 al 26 de Abril de 2007.
- Las fuentes relevadas son de diarios (clarín, La Nación) y recorrido y análisis de los barrios.
- El costo del m2 de construcción es de \$ 508 dólares, Según la revista VIVIENDA al 14/03/07. Incluye la mano de obra/materiales/ gastos generales.

La Boca

Mapa de Zonificación N° 1

Fuente: Anexo II Ley N° 449 - B.O. (G.C.B.A.) N° 1044 (9/10/00) adaptado en barrios, por la redacción.



Análisis de Zonificación N°1

60% Distrito E2 - Equipamiento General

Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

Distrito E3 - Equipamiento Local

Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

5% Distritos Renovación Urbana - RU

Corresponden a áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral:

- por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos;
- por afectación a obras trascendentes de interés público;
- por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social. La afectación a Distrito RU implica que, por el término de 2 años a contar desde la adopción de la medida, no se podrá modificar el estado actual de los usos y construcciones, pudiendo solamente llevarse a cabo obras de conservación y mantenimiento.

10% Distrito Área de Protección Histórica - APH

Son áreas, espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de la identidad argentina.

10 %Distrito C3 - Centro Local

Distrito C3I

Son las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala local, con adecuada accesibilidad.

10 % Distrito Residencial R2bIII

Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.

5% Distrito I1 (industrial uno)

Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos

La mayor existencia de uso de equipamiento general y local es propicia para la generación de mayores emprendimientos combinándola con el uso residencial. Existe gran cantidad de casas de inquilinatos y pensiones. El área apunta a ser una de las zonas de explotación desde lo turístico urbanístico, ya que cuenta también con zonas de renovación urbana y áreas de protección al patrimonio.

Situación Inmobiliaria en Zona N° 1

FECHA	N°	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	MED. A	MED. B	SUP.	ZONIF.	FOT	CONSTRU	PRECIO	Inc.	OBSERVACIONES
20-Apr-07	1	Jorge Dorado	4374-2008	Guillermo	Irala 1605 (e alvarado y salvador)	23	34.00	782	E2	2.5	1955	\$ 650,000.00	\$ 332.48	hog es una textil
	2	dueno	4300-1984	jorge	Necochea 1284			700	C3	2 + 25%	1900	\$ 230,000.00	\$ 121.05	obra de valor patrimonial (102)se filr
	3	AFI y Brock		Patricia Martinez	Villafanez 1022/24 (e irala y arm)	17.3	45.45	786	E3	2.5	1966	\$ 450,000.00	\$ 228.92	cerca de la cancha de boca/1 galpon

alquileres

FECHA	N°	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	amb	SUP.	esp	\$ alquiler	precio total	OBSERVACIONES
		arkis	4300-8585		olavarria 389 10 B	2				\$ 253.00	bcon vista al rio
			4302-0003		olavarria 1000	3				\$ 300.00	

El costo promedio del m2 en el área relevada para **compra** de inmuebles

\$226 (dólares)

Costo promedio en el área relevada para **alquileres** de departamentos

\$250 (dólares)

(3 ambientes) Monto por mes

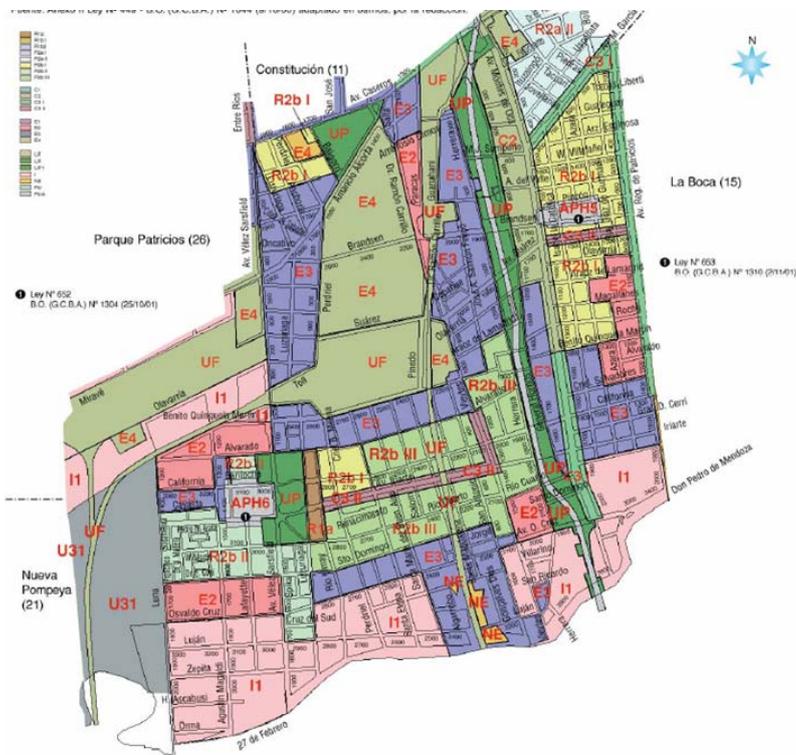
Costo promedio en el área relevada para **construir inmueble** de 700 m2

\$513.800 (dólares)

Barracas

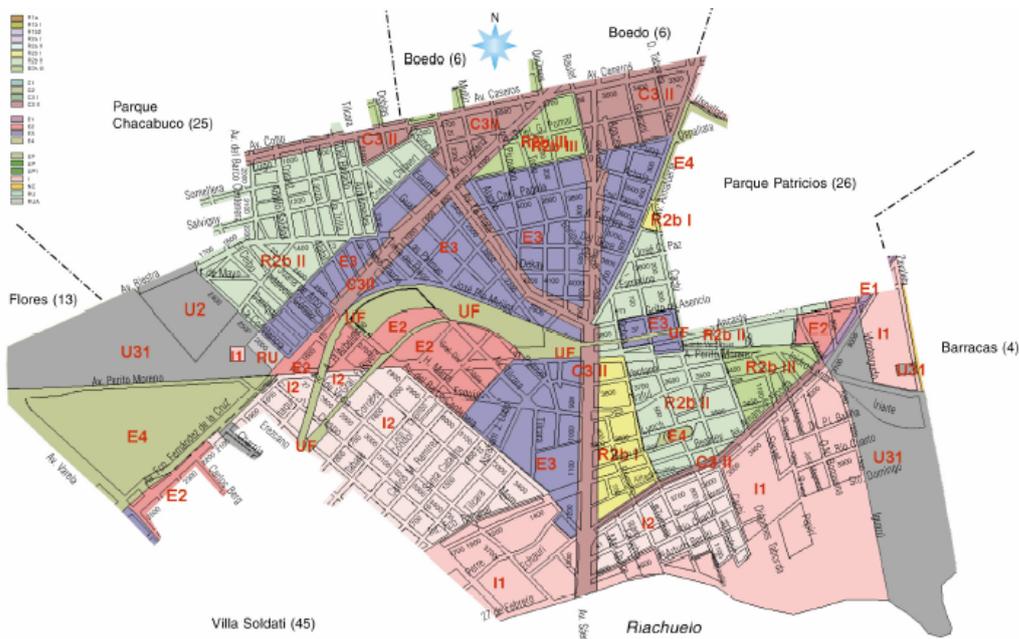
(Aproximadamente)

Mapa de Zonificación N° 2



Nueva Pompeya

Mapa de Zonificación N° 3



Análisis de Zonificación N° 3

30% Distrito I1 (industrial uno)

Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de características exigen su segregación de otros distritos

20%. Distrito I2 (industrial dos)

Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y que por sus características admiten la coexistencia con el uso residencial en forma restringida.

30% Distrito E3 - Equipamiento Local

Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

10 % Distrito Residencial R2bIII

Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.

10% Distritos urbanizaciones determinadas – U31

Son zonas que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos o sectores urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación y subdivisión del suelo y plástica urbana.



Predomina el uso industrial, formando un paisaje urbano, desolado alrededor de las avenidas principales por el paulatino abandono de la actividad industrial que se dio en el país anteriormente. Las viviendas unifamiliares son bajas, y casi no se ven edificios de departamentos. Existen lo que antes de llamaban conventillos, ahora son villas de emergencia, viven en condiciones insalubres.

Situación Inmobiliaria en Zona N° 3

FECHA	N°	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	MED. A	MED. B	SUP.	ZONIF.	FOT	CONSTRU	PRECIO	Inc.
20-Apr-07	1	quintanar vaqu	4918-3455		esteban bonorino	8.66	25.00	217	E2	2.5	541	\$ 85,000.00	\$ 157.04
	2				erezcano 2800	0				12	1500	\$ 450,000.00	\$ 300.00
	3	remax	4771-5780		erezcano 2700	0		400			800	\$ 250,000.00	\$ 312.50

alquileres													
FECHA	N°	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	amb	SUP.	esp	\$ alquiler	precio total			
	1	dueno	4824-1986		Cnel Pagolo 3896 2F	3						\$ 268.00	
	2	dueno	4345-2900		ochoa 300	3	40					\$ 218.00	

El costo promedio del m2 en el área relevada para **compra** de inmuebles

\$260(dólares)

Costo promedio en el área relevada para **alquileres** de departamentos

\$240 (dólares)

(3 ambientes) Monto por mes

Costo promedio en el área relevada para **construir inmueble** de 700 m2

\$537.600 (dólares)

(Aproximadamente)

Villa Soldati Mapa de Zonificación N° 4



Análisis de Zonificación N° 4

35 % Distrito Urbanización Parque - U P

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

35 % Distrito U17 - Villa Soldati

Abarca el área circundada por el polígono que forman los ejes de Avenidas Perito Moreno, Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta y Castañares, repartida en las siguientes zonas que delimita el Plano N° 5.4.6.18.

ZONA I: Zona Recreativa - Delimitada por Avenidas Varela, Ana María Janer, Mariano Acosta, Riestra, calle a abrir (Portela), Avenida Castañares, calle a abrir (Avenida Lafuente), Riestra hasta su intersección con la Avenida Varela.

ZONA II: Zona Industrial - Delimitada por Avenidas Perito Moreno, Castañares, Mariano Acosta, Riestra y calles a abrir según plano 5.4.6.18

ZONA I: Recreativa

2.1 Edificación: Sólo se pueden realizar edificaciones de perímetro libre dentro del área edificable de cada parcela, cuyo polígono delimitatorio debe formarse con líneas paralelas a las del polígono de la parcela, distantes entre sí, como mínimo 10 m, debiéndose tratar paisajísticamente la franja perimetral intermedia que así se forme, pudiendo ser ocupada por canchas, patios, terrazas y playas de estacionamiento o jardines, sin ninguna clase de techumbre

Distrito U19 - área Industrial - Comercial Mayorista

Delimitación: El Distrito U19 se localiza en el polígono limitado por (a) la Avda. Coronel Roca; (b) el linde con las parcelas de las Manzanas 55, 56 y 57 de la Circunscripción I, Sección 52; (c) el límite de las tierras municipales del área Parque Almirante Brown; (d) la Autopista 27 de Febrero, y (e) la calle Pergamino. Plano N° 5.4.6.20.

1) **Estructura territorial:** El área U19 se subdivide en cuatro (4) sectores: (a) Sector A: grandes parcelas; (b) Sector B: parcelas medianas y menores; (c) Sector C: centro de servicios, y (d) Sector D: reserva de la Ciudad.

2) **Sector A –**

Delimitación: eje de la Av. Coronel Roca, eje de la calle Pergamino hasta la calle Ferré y por su eje hasta el eje de la calle San Pedrito hasta su intersección con la Av. Coronel Roca.

Sólo se desarrollará edificación de libre perímetro. Usos permitidos exclusivos

a) Industrial: Conforme a lo permitido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para los distritos industriales.

b) Comercial mayorista: Conforme al permitido en el Cuadro de Usos N° 5.2.1 para el Distrito E1.

c) Almacenamiento: Conforme a lo permitido según Cuadros N° 5.2.5 "Clasificación Urbanística de los Depósitos" y N° 5.2.7 a) "Cantidades máximas admisibles en litros en depósitos en función de metro cuadrado de predio" y N° 5.2.7 b) "Carga de fuego equivalente en madera en Kg./m³ - Valores máximos permitidos" para el Distrito Industrial

d) Transporte: Estaciones terminal o intermedia de transporte público urbano automotor.

3.1.2 Usos complementarios

(a) Vivienda: Únicamente una por parcela, complementaria del o de los usos permitidos, con máxima superficie cubierta de 91,00 m² conforme a Sección 4 del Código.

(b) Anexos propios del uso principal

20 % Distrito E4 - Equipamiento Especial

Zonas de localización de usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Estos elementos constituyen los grandes equipamientos a escala urbana y/o regional.

10% Distrito I1 (industrial uno)

Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y cuyas características exigen su segregación de otros distritos.

Distrito Residencial R2biii

Son zonas de carácter residencial similar a las R2a con menor intensidad de ocupación total y con mayor diversidad de usos.

Distrito E2 - Equipamiento General

Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general y que por sus características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

Distrito E3 - Equipamiento Local

Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

Coexiste el uso especial de conjuntos habitacionales con el uso de parques y espacios vacíos. En menor medida se encuentran los usos residenciales e industriales. Subsiste aun la villa miseria, "Fátima", con el número 3, donde viven 900 familias.

Situación Inmobiliaria en Zona N° 4

FECHA	N°	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	MED. A	MED. B	SUP.	ZONIF.	FOT	CONSTRU	PRECIO	Inc.	OBSERVACIONES
20-Apr-07	1	Bambic	4601-6500		comales 2500	0			7M		1500	\$ 240.000,00	\$ 160,00	
	2	Bambic	4601-6500		Esteban Bonorino 2800	0					1350	\$ 300.000,00	\$ 222,22	
alquileres														
FECHA	N°	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	amb	SUP.			exp	\$ alquiler	precio total	OBSERVACIONES	

El costo promedio del m2 en el área relevada para **compra** de inmuebles

\$190(dólares)

Costo promedio en el área relevada para **alquileres** de departamentos

\$0,00 (dólares)

(3 ambientes) Monto por mes

Durante el corte temporal analizado no se presentaron resultados de alquileres

Costo promedio en el área relevada para **construir inmueble** de 700 m2

\$488.600 (dólares)

También cuenta con villas de emergencia, como las número 15 (Ciudad Oculta) y la número 20 que alberga más de 2000 familias

Situación Inmobiliaria en Zona N° 5

Nº	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	MED. A	MED. B	SUP.	ZONIF.	FOT	CONSTRU	PRECIO	Inc.	OBSERVACIONES
1	Sande	4826-3833		Hudson 4300	0		513			880	\$ 250.000,00	\$ 284,09	
2	Bambic	4601-6500		Canada de Gomez 4900	0					1100	\$ 260.000,00	\$ 236,36	
3	Rosato Prop	4601-0389		Corrales y Canada de Gomez	0	0				1000	\$ 230.000,00	\$ 230,00	planos aprobados p 14 viv.

Nº	INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	amb	SUP.	exp	\$ alquiler	precio total	OBSERVACIONES
1	L' Cordobesa	4601-7382		Pola 2900	3	70			\$ 116,00	patio
2	Bambic	4601-6500		Cosquin 4800	3	70			\$ 300,00	terrace y patio
3	Bambic	4601-6500		Oliden 4000 7	3	70			\$ 400,00	2 banos
4	FM Grupo inm.	4639-5090		Murguiano 3400	3	50			\$ 200,00	
5	Martos Prop. dueno	4631-4064 4326-1463		Cafayate 4300 B Samore	2				\$ 233,00 \$ 200,00	

El costo promedio del m2 en el área relevada para **compra** de inmuebles

\$250(dólares)

Costo promedio en el área relevada para **alquileres** de departamentos

(3 ambientes) Monto por mes

\$240 (dólares)

Costo promedio en el área relevada para **construir inmueble** de 700 m2

\$530.600 (dólares)

Villa Riachuelo Mapa de Zonificación N° 6



Análisis de Zonificación N° 5

70% Distrito E4 - Equipamiento Especial

Zonas de localización de usos singulares que por sus características requiere gran superficie y normas particularizadas para cada actividad. Estos elementos grandes equipamientos a escala urbana y/o regional.

20% R2b II

Distrito E2 - Equipamiento General

Son zonas donde se localizan actividades que sirven a la ciudad en general; características admiten la coexistencia restringida con el uso residencial.

Distrito E3 - Equipamiento Local



Zonas destinadas a la localización de usos de servicio de las áreas residenciales próximas y que por las características de las actividades permitidas, admiten la coexistencia del uso residencial.

Distrito C3II

Son las zonas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala barrial.

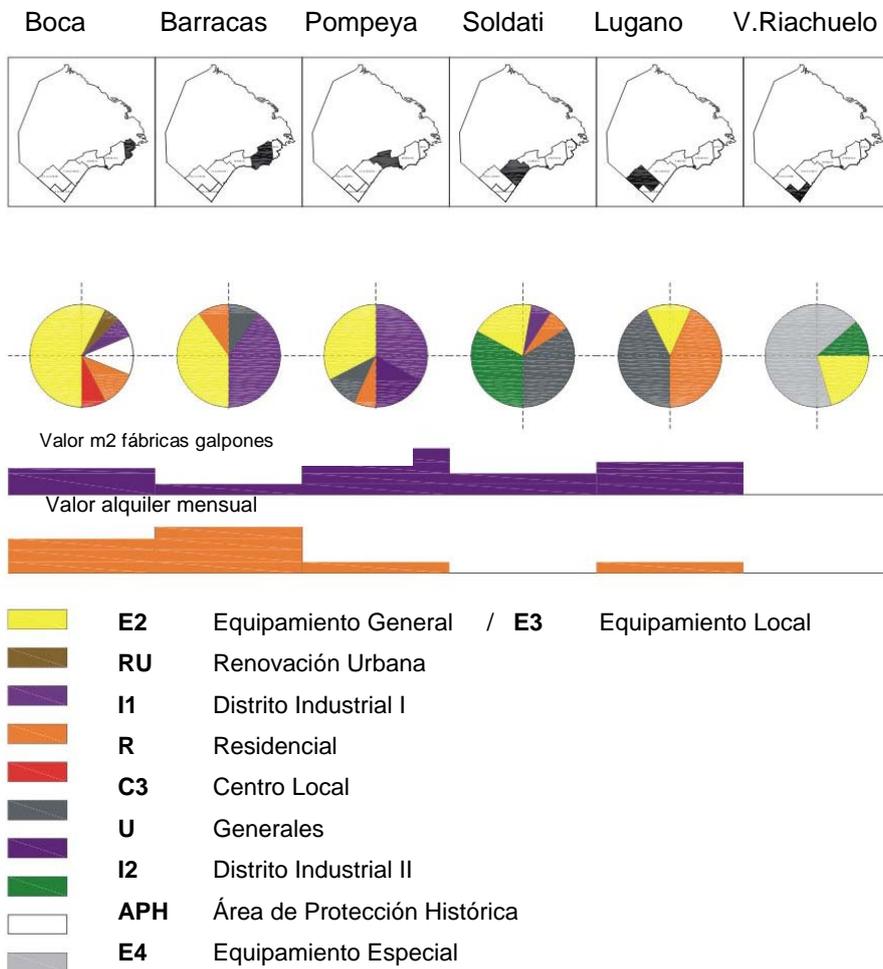
10% Distrito Urbanización Parque - U P

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

Respecto a lo habitacional, el barrio cuenta con típicas casas bajas, con edificios en torre, de calidad, que le dan un perfil particular. Sus casas coloridas y sus avenidas empedradas otorgan al barrio un carácter tradicional.

Situación Inmobiliaria en Zona N° 5: Nula

Análisis Síntesis



REFERENCIAS

Conclusión Final

- La mayoría de las grandes fábricas industriales, hoy estructuras abandonadas, se encuentran ubicadas en mayor medida en los barrios de Pompeya y Barracas.
- El Barrio de La Boca presenta a comparación de los demás barrios analizados mayor compatibilidad y heterogeneidad de usos. Es allí donde se encuentra mayor número de áreas de Zonificación R2BIII (la cual permite mayor diversidad de uso)
- El barrio de Villa Riachuelo presenta una aparente homogeneidad en el uso del suelo, pero no presenta oferta de inmuebles industriales ni de departamentos en alquiler formal, es un barrio que conserva un carácter tradicional.
- En el barrio de Lugano el valor del m² de inmuebles industriales es elevado respecto al resto, ya que cuenta con un área muy limitada de uso industrial ni alta demanda.
- Los barrios Soldati y Lugano cuentan con grandes zonas de usos específicos para vivienda tales como los grandes conjuntos habitacionales de los años 70/80 dándoles dicho rol frente a la totalidad de la Ciudad.
- La situación inmobiliaria formal deja claras señales q dejan traslucir o presuponer el mercado informal, por ejemplo: en el barrio de la Boca, el precio de los alquileres es elevado respecto a los demás barrios analizados, pero la población es alta, y el nivel económico de la población que la habita es bajo, lo que refleja el alto grado de ocupación de “piezas” en pensiones, hoteles, o alquileres ilegales en barrios precarios (ver parte MERCADO INFORMAL parte 3)
- El valor de alquiler va decreciendo respecto del centro a la periferia, aunque a nivel Zonificación queda expresado en las superficies dispuestas de forma inversa.

Recomendaciones

Según lo analizado en el informe, la zona cuenta con beneficios legales urbanísticos que incentivan al desarrollo inmobiliario de la zona sur, contando con premios que posibilitan agregar una mayor cantidad de superficie edificable y reducción de impuestos.

El área presenta una amplia plaza de estructuras de grandes dimensiones que posibilitan el reciclaje y rehabilitación del mismo disminuyendo costos en su construcción (costo actual de construcción según Rev. vivienda, mes de Abril 2007 es de 1.526 el m²). De este modo no solo se aprovecha el valor agregado económico de refuncionalizar una construcción abandonada, abaratando costos y tiempos, sino que también esta intervención generara una revitalización del área a nivel ciudad y promocionara la sustentabilidad del imaginario colectivo, ya que la estructura o construcción esta implícitamente en la memoria de las personas como huella de la identidad local.

La refuncionalidad de una construcción abandonada, podría suponer el “replanteo” de la metodología de acción planteada para dar solución al déficit habitacional por parte del Estado durante los años 70, 80 y 90, como lo son los ejemplos de Lugano 1 y 2, el conjunto Piedra Buena ubicado en Soldati, los cuales según opiniones diversas fracasaron por ser estructuras no adaptadas al entorno, sociedad y tiempo.

La contracara final de la situación presentada es el costo promedio analizado para unirlo a un programa de fondo rotativo de HPHA, donde proyectos constructivos en estas áreas requieren una inversión de un costo muy elevado y de algún modo hoy presentan un panorama especulativo en cuanto a inversión de construcción se trata. El valor de un préstamo en especie otorgado supera ampliamente el grupo meta nacional establecido por HPHA por lo que es el factor de mayor problemática en cuanto a acciones sociales se refiere.

Por otra parte, si bien el costo de alquileres es más accesible que en otras áreas hacia el norte de la ciudad, mantienen un valor alto y con requerimientos de garantías reales que hoy gran parte de la población no posee. Por conclusión, las familias con gran necesidad de vivienda en busca de alquileres en la zona optarían por alquileres informales de alto costo y de situaciones habitacionales deficitaria por la carencia de garantías para viviendas o departamentos habitables.

ANEXO VI Relevamiento de Situación Inmobiliaria del Conurbano bonaerense

Partidos analizados: La Matanza, Moreno, San Miguel, San Martín

Introducción

En relación a los grupos “asentamiento” y “riesgo ambiental” analizados por el equipo, se relevo datos inmobiliarios a fin de conocer el valor del suelo en el mercado formal inmobiliario.



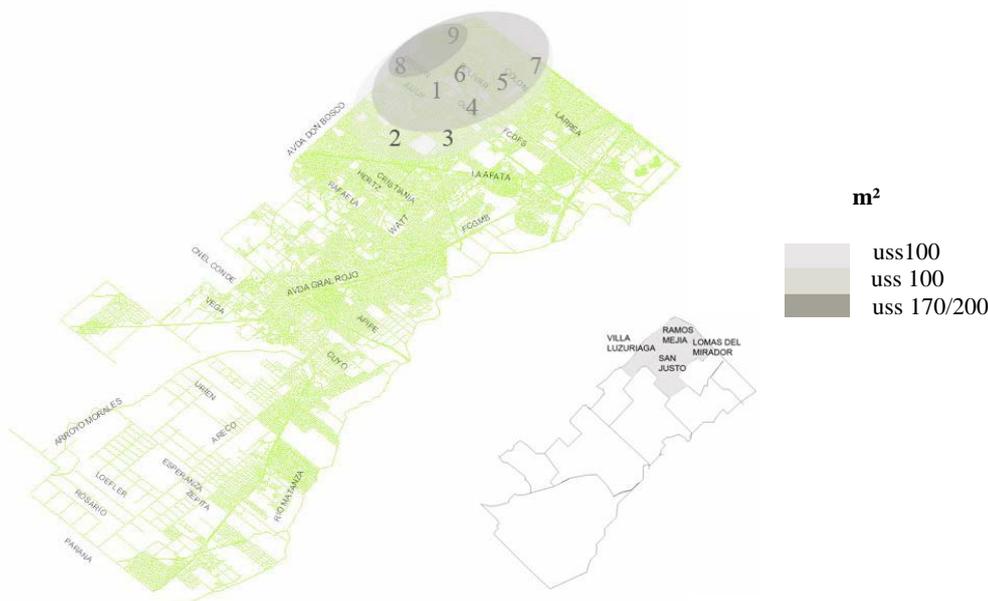
La Matanza

Tierra vacante

FECHA	N° INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	SUP	PRECIO	Inc.Superficie	OBSERVACIONES
5-Mar-07	1	Stella Inmob. 4484-5582	Fernando	Carabobo y camino de cintura	1125	US\$ 40,000.00	US\$ 35.56	zona de quintas/a 10 minutos de Moron y San Justo/5 lot
5-Mar-07	2	Finpro 4752-6481	Pablo Burgos	Venezuela 5300 e/calle Cetigne	2900	US\$ 126,000.00	US\$ 43.45	Barrio Atalaya
5-Mar-07	3	Stella Inmob. 4484-5582	Fernando	Figueroa Alcorta e/ Irigoyen y Peru	1000	US\$ 80,000.00	US\$ 80.00	
5-Mar-07	4	Finpro 4752-6481	Pablo Burgos	Bransen 3000 e/ Mendoza	7000	US\$ 950,000.00	US\$ 135.71	San Justo centro
5-Mar-07	5	Bertolotti 4658-7408	Carlos	Av San Martin y Mosconi	1000	US\$ 150,000.00	US\$ 150.00	zona industrial
5-Mar-07	6	Finpro 4752-6481	Pablo Burgos	Cotagaita 1600 e/ Paso y Dellia	1500	US\$ 250,000.00	US\$ 166.67	Ramos Mejias sur
5-Mar-07	7	Bertolotti 4658-7408	Carlos	Gral paz y Juan Manuel de Rosas	1000	US\$ 168,000.00	US\$ 168.00	
5-Mar-07	8	Stella Inmob. 4484-5582	Fernando	Carrino de Cintura y Miguel Cane	1153	US\$ 200,000.00	US\$ 173.46	tiene un galpon y dos deptos de 5 ambientes
5-Mar-07	9	Finpro 4752-6481	Pablo Burgos	Gob. Costa 100 al Cerito y Perito Mor	1800	US\$ 265,000.00	US\$ 265.00	Ramos Mejias

Curva de valores m2:

Esta representacion grafica senala las zonas de bajo valor del metro cuadrado hacia los mas altos.

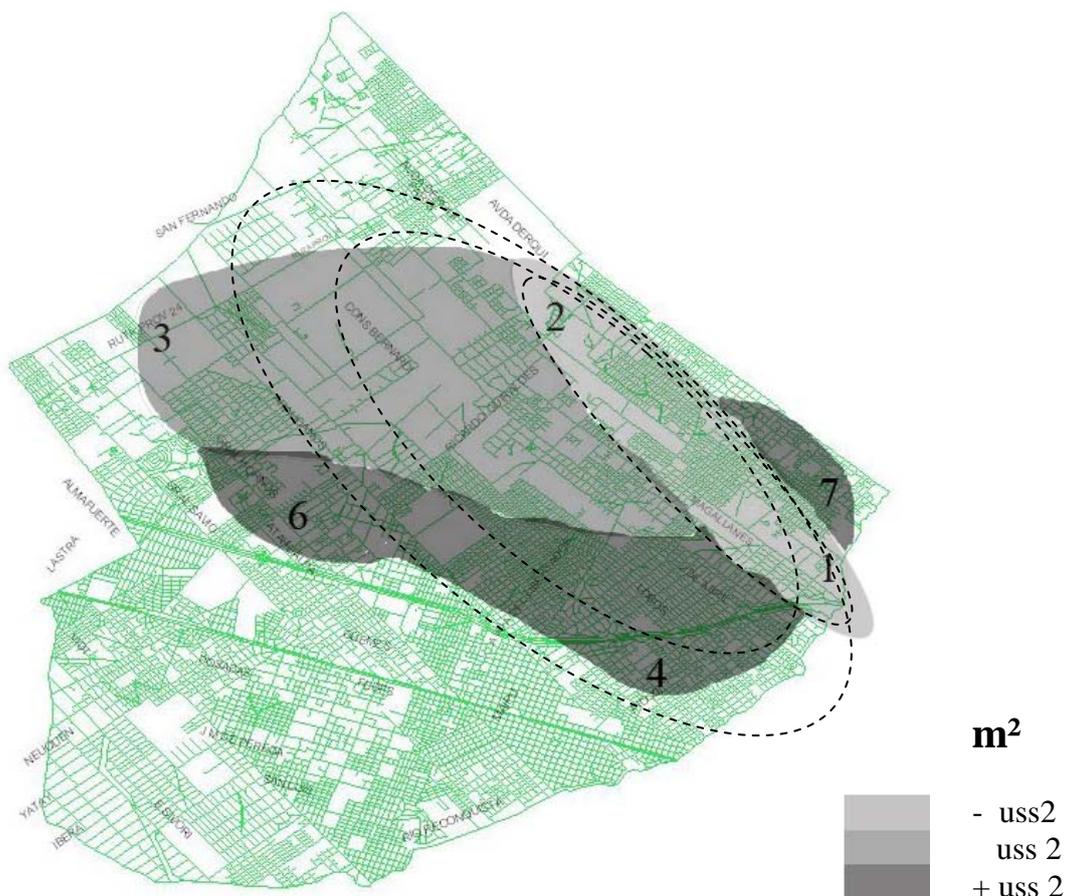


Moreno
Tierra vacante

FECHA	N° INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	SUP	PRECIO	Inc.Superficie	OBSERVACIONES
5-Mar-07	1	Angelis 4628-2422	Martha	Puente Marquez a m bajada AU	110000	US\$ 56,500.00	US\$ 0.51	
5-Mar-07	2	dueno 4581-1605	Fdo Iglesias	San Brigida- oyuela 2500	50000	US\$ 35,000.00	US\$ 0.70	
5-Mar-07	3	Quintero-Mirazo 4464-1500	Juan Jose	Puerto Madryn/cerca de Ruta 24	15000	US\$ 30,000.00	US\$ 2.00	zona de quintas/frentes
5-Mar-07	4	Quintero-Mirazo 4464-1500	Juan Jose	calle avellaneda y Maipu /quintana	800	US\$ 5,000.00	US\$ 6.25	2 cuadras de acceso
5-Mar-07	5	ana simeone 6777-3000	Patricia Suarez	AR - BY43790	80000	US\$ 570,000.00	US\$ 7.13	
5-Mar-07	6	dueno 4628-9986	jorge	Atahualpa y mantezuma	2700	US\$ 20,000.00	US\$ 7.41	frente a dos barrios
5-Mar-07	7	ernstein Prop 4481-3335	Enrique	virgen del Iujan y sargento romero	1296	US\$ 11,000.00	US\$ 8.49	el barrio trujill es mu
5-Mar-07	8	ana simeone 6777-3000	Patricia Suarez	3 cuadras de Av. Gaona	18000	US\$ 280,000.00	US\$ 15.56	

Curva de valores m2:

Esta representacion grafica senala las zonas de bajo valor del metro cuadrado hacia los mas altos.



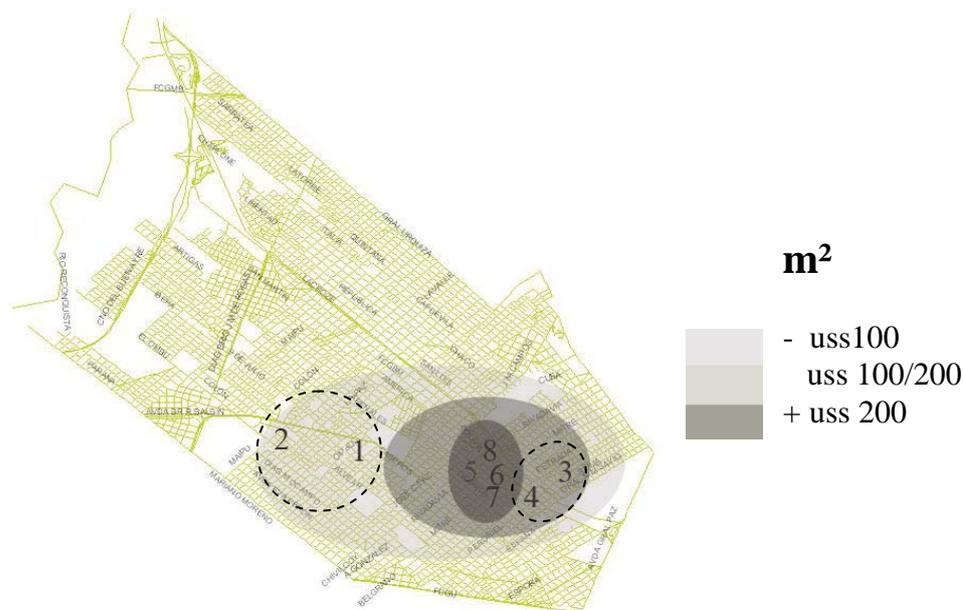
San Miguel

Tierra vacante

FECHA	N° INMOBILIARIA	TELÉFONO	CONTACTO	UBICACIÓN	SUP ter.	PRECIO	Inc.superficie	OBSERVACIONES
5-Mar-07	1	Kralz 4667-0014	Teresa Kralz	Balcarce 1700 Je Mitre	2700	US\$ 120,000.00	US\$ 44.41	losa de 3 pisos/banos mu
5-Mar-07	2	Kralz 4667-0014	Teresa Kralz	Balcarce 1700 Je Mitre	2500	US\$ 125,000.00	US\$ 50.00	casa quinta
5-Mar-07	3	Finpro Prop. 4752-6481	Pablo Burgos		5486	US\$ 380,000.00	US\$ 69.27	galpon
5-Mar-07	4	Capuya 4856-4612	Diego	Guemes 2190 esq Zapiola	1500	US\$ 120,000.00	US\$ 80.00	Barrio El Tato
5-Mar-07	5	Parrelo Prop. 4667-7117	Sofia	Ruta 8/Azcuenaga/Alberdi	1200	US\$ 116,600.00	US\$ 97.17	
5-Mar-07	6	Kralz 4667-0014	Teresa Kralz	Calle Zapiola e/Belgrano	1300	US\$ 130,000.00	US\$ 100.00	2 cuadras de Mitre
5-Mar-07	7	kralz 4667-0014	Teresa Kralz	Montevideo 1509 /e Richieri y Caprera	1600	US\$ 180,000.00	US\$ 112.50	Bellavista/zona de quintas
5-Mar-07	8	Kralz 4667-0014	Teresa Kralz	Pringles 560 Je San Lorenzo	1600	US\$ 190,000.00	US\$ 118.75	al borde del microcentro

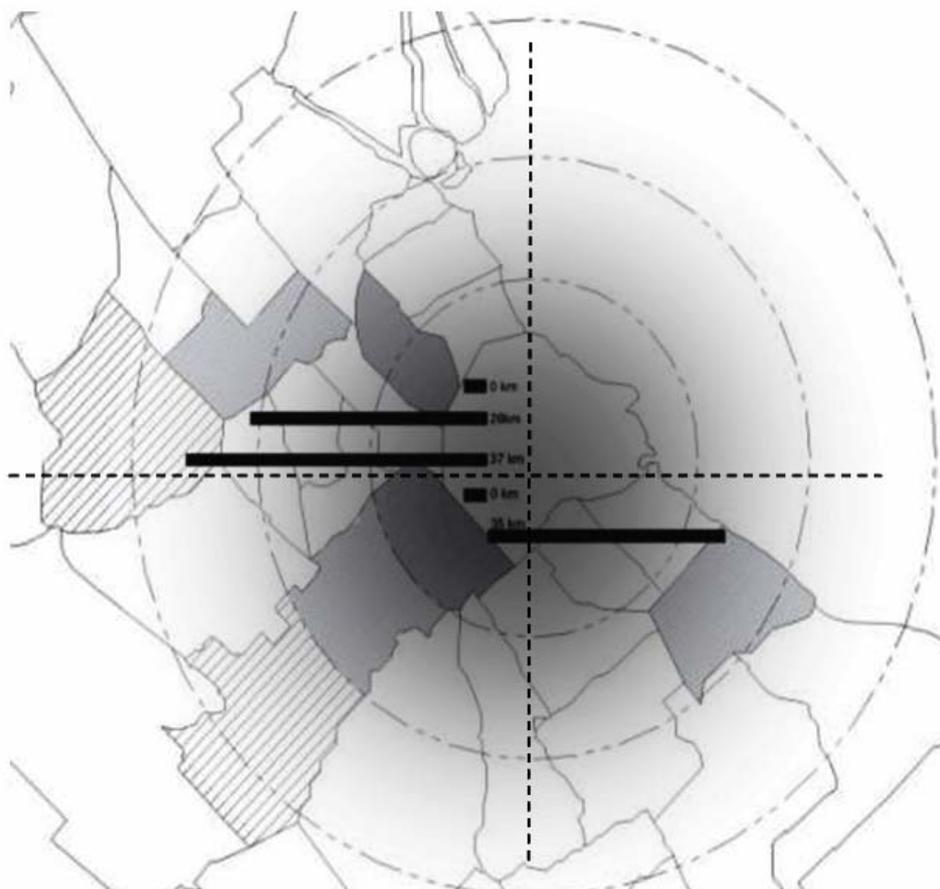
Curva de valores m2:

Esta representacion grafica senala las zonas de bajo valor del metro cuadrado hacia los mas altos.



Conclusión

Partido	Valor estimado m2
Moreno	uss 50
San Miguel	uss 83
La Matanza	uss 135
Quilmes	uss 152
San Martin	uss 200



El costo de la tierra en los partidos analizados, toma valor según los siguientes factores de ponderación del terreno:

De forma micro: según la, ubicación/dimensiones:relacion frente , fondo/orientación/forma/ valor socioeconomico de la ubicación/ cercanía a zonas comerciales.

De forma macro: (en cuenta en este caso AMBA)

Se toma en cuenta que en general cada municipio asume un rol (actual o historico) dentro de la configuración del AMBA.Por ello se identifica un partido o area según:

- Carácter social/economico/legal: Por ejemplo
-San Martin posee el rol (historico) fabril, del AMBA:
Quilmes: es el centro con mayor jerarquia en lo legal administrativo en la zona Sur.
-Moreno y San Miguel se tornaron en lugares elegidos por los emprendimientos cerrados.
Para la valoración este rol asume un papel importante en el imaginario social el cual repercute en la compra venta del inmueble a futuro.
- carácter territorial:
conectividad: La distancia de los partidos a la Ciudad de BuenosAires influye marcadamente en el costo tomando en cuenta con ellos la conectividad y accesibilidad.
El costo es inversamente proporcional a la distancia con la Ciudad de Buenos Aires.
El costo va decreciendo a medida que la distancia a la Ciudad de Buenos Aires es mayor.
Anegabilidad:Este factor produce la desvalorización economica del suelo.Ej.:
Quilmes y Moreno: los bajos valores de los terrenos libres estan ubicados en zonas inundables. Los terrenos altos estan netamente densificada.
Accesibilidad: Según la Direccion de Transporte de la Prov de Buenos Aires, las lineas de autotransporte publico urbano-suburbano de jurisdicción provincial que circulan en el AMBA tienen el siguiente parámetro de accesibilidad lo cual repercute en el valor del suelo a la hora de medir tiempo/distancia respecto a la Ciudad de Buenos Aires.
Baja: Ezeiza-Echeverria
Media: San Martin, San Miguel.
M. Alta: Quilmes, La Matanza, Moreno.
- Carácter externo:
Existen patrones de inserción en el territorio que inducen al incremento del valor de la tierra
De forma privada: emprendimientos cerrados
De forma estatal: los planes de vivienda del gobierno

Recomendaciones:

- El partido de San Miguel presenta ventajas respecto a los demas partidos analizados ya que el valor de la tierra es bajo, y dentro de los partidos mas alejados de la Ciudad de Buenos Aires (solo a 26 km) presenta mediana conectividad, dentro del AMBA posee el carácter residencial.No presenta altos niveles de anegabilidad.

Area Metropolitana de Buenos Aires: Mercado Informal

La problemática sociohabitacional en el AMBA trae aparejado como solución nuevas estrategias habitacionales informales por parte de los actores de bajos recursos. De esta forma se consolida y profundiza el espacio residencial del tipo villas de emergencia y hoteles-pensiones, también casas tomadas o quienes optaron por vivir en espacios públicos en condiciones extremas de riesgo socio-habitacional y sanitario, excluidos por la crisis y sin red de contención social.

Se produce de esta forma un círculo cerrado en el proceso de ocupación donde inquilinos desalojados residen momentáneamente en hoteles, pensiones e inquilinatos siendo esta

una opción de paso que precede a la toma de tierras o inmuebles, o al retorno a sus lugares de origen o a la casa de familiares, o a la concreción de un nuevo contrato de alquiler.

A modo de ejemplo se citara algunos datos de la oferta como solución provisoria para visualizar la problemática informal al que solo puede acceder este grupo:

Alquileres

- Martín Pretes vive en barrio Angelita, en el límite de la Cava y durante cinco años pago **\$30 dolares al mes** por una casilla en un patio de seis metros por cuatro con su mujer y su hijo. (Fuente clarín, pag. 59. Fecha: 3 de junio de 2007)
- En el Conjunto Habitacional Piedrabuena de Soldati, alquilaban en los duplex la planta alta a **\$150 dolares**, aprovechando las entradas independientes que tiene cada piso.
- El Alquiler en una villa ubicada en la Ciudad de Buenos Aires, es de **\$ 50 dolares mensuales**, por un cuarto con un baño compartido con varias familias. En comparación con el alquiler en una villa del conurbano, ej. Itati, es de **\$50 dolares mensuales** a diferencia que el alquiler consta de un espacio con dos habitaciones y un baño. (Fuente: Rev. Tercer sector. N57. Año 2006)

Venta

- En el Barrio Angelita, en el límite con la Cava, San Isidro se vendió una vivienda con patio y todos los servicios a **\$1000 dolares** en el año 2004.
- En la Villa Itati se vende una casilla de 4 x 4 m. sin servicios a **\$300 dolares**.