



Paula **PENACCA***

*: Legisladora Porteña, Bloque Unidad Ciudadana. Presidenta de la Comisión de descentralización y Vicepresidenta de la Comisión de Vivienda. email: paula.penacca@gmail.com

PRESENTADO: 05.06.19

ACEPTADO: 25.06.19

COMPLEJOS HABITACIONALES: DEFICIENCIAS, RIESGOS Y OPORTUNIDADES EN TORNO A LOS PROCESOS DE REURBANIZACIÓN EN CABA

93

Resumen

El presente artículo pretende sintetizar la historia y situación actual de los complejos habitacionales existentes de la Ciudad de Buenos Aires, repasando sus problemáticas estructurales, las responsabilidades por parte del gobierno y su realidad actual. El conocer estas características ayudará a realizar un análisis sobre el futuro de los nuevos complejos que se están construyendo en el marco de los procesos de re-urbanización. ¿Serán los nuevos complejos un reflejo de los anteriores, o se aprenderá de los errores?

Palabras Clave: Complejos urbanos, vivienda social, mejoramiento, sostenibilidad.

Summary

This article aims to summarize the history and current situation of the social housing complexes of the Buenos Aires City, reviewing its structural problems, the responsibilities of the government and its current reality. Knowing these characteristics will help to make an analysis about the future of the new complexes that are being built within the framework of the re-urbanization processes. Will the new complexes be a reflection of the previous ones, or will mistakes be learned?

Key words: Urban complexes, social housing, improvement, sustainability.

INTRODUCCIÓN

El universo de los Complejos habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires agrupa 55 conjuntos con 40.400 unidades funcionales habitadas por alrededor de 130.000 personas. Los complejos más grandes, que cuentan con la mayor cantidad de viviendas agrupadas (entre 2000 y 3000), están ubicados en la comuna 8 (Soldati, Savio I y II y Piedrabuena)

A éstos se le suman los nuevos complejos, los cuales totalizan 4.131 unidades nuevas que están siendo construidas en el marco de los procesos de re-urbanización de villas y sus respectivas leyes, en cuatro barrios diferentes: Villa 31 y 31 bis (Containera 161, Barrio YPF 1032); Villa 20 (Papa Francisco 1702 viviendas); Rodrigo Bueno (564 viviendas) y Playón de Chacarita (672 viviendas). También se contabilizan los proyectos de complejos nuevos para las relocalizaciones del camino de sirga en el marco de la Causa Mendoza¹ Barrio Iguazú (320 viviendas), Barrio Orma (200 viviendas) y Barrio Alvarado (230 viviendas)

Vastos son los análisis y críticas sobre las condiciones edilicias de estos complejos y, por extensión, sobre la calidad de vida que tienen las familias que allí viven, así como también los debates en torno a las responsabilidades sobre el

mantenimiento y preservación de dichos edificios. Lo importante es entender el contexto, la historia y las características de cada complejo para poder llegar a ciertas propuestas que permitan mejorar las condiciones actuales.

MARCO NORMATIVO Y RESPONSABILIDADES INSTITUCIONALES

En tal sentido y analizando brevemente las leyes que abordan de manera directa e indirecta los complejos urbanos, vemos que en el año 1999 se sanciona la ley 177 que crea una comisión técnica para llevar adelante el proceso de escrituración de varios complejos. Por medio de esta ley también se crea en el ámbito de la CMV (en ese entonces, Comisión Municipal de la Vivienda), el Programa de Rehabilitación y Puesta en Valor de los Conjuntos Urbanos.

La sanción de dicha ley habilita, en cierta forma, a que se trabaje y sancionen otras leyes complementarias de rehabilitación de conjuntos específicos, las cuales obligan al Estado a intervenir en los complejos habitacionales de la ciudad. En este sentido, se observan leyes de Emergencia (Ley 623 de soldati, Ley 625 del barrio Illia, Ley 1686 de Piedra buena, entre otras); leyes para regularizar la situación dominial (como la Ley 3.902 del

1. En 2004 un grupo de vecinos presentó una demanda contra el Estado Nacional, la Provincia, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 44 empresas, reclamando a recomposición del ambiente, la creación de un fondo para financiar el saneamiento de la cuenca y un resarcimiento económico por daños y perjuicios. Posteriormente, la misma se amplió hacia los 14 municipios bonaerenses por los que se extiende la Cuenca Matanza Riachuelo. Así se originó la causa "Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza - Riachuelo)".

2011, vigente hoy en día²); leyes de remediación (como la Ley 2.749 de Justo Suárez, o la Ley 3.199 de Castex), entre otras tantas leyes de diversas características. Cabe destacar que al día de hoy se acumulan incumplimientos, acciones parciales y falta de sistematicidad para abordar una problemática que tiene aristas comunes en gran parte de los conjuntos urbanos.

Más allá de que no todos los complejos cuentan con leyes específicas, no se puede soslayar que el IVC (Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, anteriormente CMV) está obligado a intervenir en los complejos urbanos por su ley de creación, la Ley 1.251. En una de sus modificaciones, concretada a través de la Ley 2.275 del 2006, incorpora la siguiente facultad en el artículo 6º de la ley original: “Ejecutar políticas y acciones que permitan la puesta en valor, recuperación y mantenimiento edilicio de los complejos urbanos y de viviendas en barrios que se encuentren dentro de la órbita de administración del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, subsidiando, de corresponder, a propietarios, adjudicatarios o legítimos ocupantes de unidades habitacionales beneficiadas por estas acciones”.

Teniendo en cuenta este marco normativo, es claro que desde hace varios años el IVC es el responsable de planificar la recuperación y el mantenimiento de todos los complejos de la ciudad. Cabe destacar que dicha facultad es más que acertada, entendiendo que la mayoría de los problemas estructurales de los complejos son el resultado, en gran medida, de las deficiencias que hubo en el proceso de entrega de las viviendas por parte de los organismos del Estado, a partir de las cuales un gran porcentaje de unidades funcionales no quedaron saneadas legalmente. Este déficit trajo como consecuencia, por ejemplo, serias dificultades para conformar los consorcios y recaudar los fondos para el mantenimiento. No podemos dejar de mencionar otras problemáticas agregadas como: consorcios muy grandes y de difícil abordaje, falta de acompañamiento luego de las

mudanzas de familias que vivían en condiciones muy disímiles, indefiniciones con respecto al mantenimiento del espacio público, entre otras tantas.

UN REPASO POR LOS PROBLEMAS ESTRUCTURALES Y COMUNES A TODOS LOS COMPLEJOS

Para poder llegar a un análisis más específico de las políticas de gobierno y los recursos que se han asignado vale la pena repasar y explicar brevemente las principales problemáticas comunes a todos los complejos.

En primer lugar, observamos los problemas estructurales, principalmente el deterioro prematuro de las estructuras de hormigón, cuestión que incluye hierros al descubierto, y debilitamiento de su capacidad de carga, por corrosión o por no conservar las cualidades constructivas. Asimismo, los vecinos reclaman por vicios constructivos (errores de la obra o del proyecto que aparecen después de entregados los departamentos) relacionados con las instalaciones sanitarias y eléctricas. Un ejemplo que da cuenta de esto es el fallo Judicial que logró el Barrio Piedra Buena luego de la presentación de un amparo por parte de vecinos, donde el 23/12/2009 el juez Roberto Gallardo intimó al IVC a que inicie las obras solicitándole que presentara un plan, cronograma de obras y límite de fechas de finalización. En su fallo, Gallardo citó un informe emitido el 2 de octubre de 2009 por la Superintendencia de Bomberos de la Policía Federal. Allí se advirtió sobre “la necesidad de adopción de medidas preventivas tendientes a resguardar la seguridad de las personas en la totalidad de las torres, frente a las condiciones estructurales y no estructurales (caída de mampostería, desprendimiento de recubrimientos, colapsos), las instalaciones eléctricas, las instalaciones de ascensores y de gas”.

En segundo lugar, se destaca un fuerte conflicto en torno a los espacios privados de uso públi-

2. En este sentido vale aclarar que el año pasado se votó la Ley 6006, donde se generó una actualización al modificar el texto del artículo 13º de la Ley 3902, redactado ahora de la siguiente manera: “La operatoria creada en la presente ley tendrá vigencia hasta la efectiva regularización dominial de la totalidad de las unidades funcionales que se enmarquen en las situaciones descritas en la misma”. En contraposición, realizamos un despacho de minoría (expediente 1907-J-2018), el cual solicitaba que la ley de modificación tuviera un determinado plazo para su ejecución así como un plan de obras concreto que incluyera todos los mejoramientos necesarios. Este plan de obras, junto con la totalidad de las regularizaciones dominiales, debía ser respetado para que se dé por cumplida la ley.

co, donde se observa un abordaje diferencial por parte del Instituto de la Vivienda: mientras que en algunos complejos se realizan las tareas de limpieza y jardinería correspondientes a través del IVC, en otros las realizan cooperativas de UGIS³ y, finalmente, en muchos complejos no se ocupa nadie. Vale aclarar que este aspecto de la vida en los complejos se encuentra en un vacío legal debido a la discontinuidad del avance de la Ley 680/01, la cual ordenaba conformar una comisión específica que resolvería el dominio de estas parcelas y la responsabilidad sobre su mantenimiento. Han pasado los años y el conflicto aún no ha sido saldado.

Asimismo, no podemos dejar de señalar los conflictos por la prestación de servicios básicos, originados en el desdibujamiento de las responsabilidades de las partes (empresas prestatarias y gobierno) por falta de definición de obligaciones. En este sentido, se observan grandes falencias en torno a deficiencias estructurales por problemas de factibilidad: muchas veces la infraestructura de los servicios no está preparada para el volumen de demanda que abastecen.

Finalmente, observamos el problema de regularización dominial entendida en dos escalas distintas: la escala de las unidades funcionales y la escala consorcial. Con este enfoque se aprecia claramente la fuerte relación entre las dos escalas, donde la falta de resolución en la menor ocasiona problemas en la escala mayor, observándose como resultado muy poca claridad sobre la regularización y división parcelaria y los ya mencionados conflictos a nivel de espacios comunes, entre otros. Con respecto a la regularización dominial de las unidades funcionales, como se dijo anteriormente, existe una ley sobre esta materia sancionada por la Legislatura en 2011: la 3.902. La misma determina la presentación en la Legislatura Porteña, dos veces por año, de informes sobre el estado de avance de los procesos de regularización dominial, desagregado por complejo. Desde la sanción de la ley en 2011 se ha presentado un solo informe, por lo que el estado de avance ac-

tual es realmente incierto. En cambio, lo que no es incierto es que todavía quedan muchas unidades funcionales por regularizar y, por consiguiente, muchas familias que hace años viven en esas viviendas sin seguridad en cuanto a la tenencia sobre las mismas.

Para dimensionar la problemática se puede destacar un informe realizado en el 2018 por la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires (AG-CBA) que evaluó 35 Conjuntos. Sobre el total de los conjuntos analizados, solo dos (J. J. Castro y Nágera) están escriturados al 100%; tres no fueron escriturados por “problemas de dominio de la tierra (San Francisco y Padre Mugica) y de registración catastral, mensura y división parcelaria (Barrio Carrillo); y 21 tienen más del 80% de sus unidades escrituradas.

El conjunto de estas problemáticas se ven reflejadas en los múltiples amparos, actuaciones y expedientes presentados por los vecinos y vecinas de cada uno de los complejos. Los mismos se pueden ver detallados en el informe que realizó la Defensoría del Pueblo en el año 2015⁴

¿QUÉ RECURSOS DESTINA EL GOBIERNO PARA SOLUCIONAR ESTAS PROBLEMÁTICAS?

Realizando un repaso por el presupuesto asignado a los complejos habitacionales y circunscribiéndonos a la Gestión de Horacio Rodríguez Larreta solamente, vemos que el IVC (Cuadro 1) tuvo un fuerte aumento de presupuesto (357%) entre el año 2016 y 2017, incremento que no se vio reflejado en la ejecución final que fue del 48%. Para el 2018, el presupuesto bajó un 15% con respecto al sancionado 2017, pero su ejecución fue buena: 97.4%. Para el 2019 sólo hubo un aumento del 14% en el presupuesto sancionado, muy por debajo de la inflación.

Si nos adentramos específicamente en el programa n° 106 (Cuadro 2) dentro del IVC, denominado

3. Unidad de Gestión de Intervención social, dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat de la Ciudad de Buenos Aires.

4. <http://www.defensoria.org.ar/wp-content/uploads/2015/05/ConjuntosUrbanos.pdf>

Cuadro 1. Presupuesto total IVC gestión Rodríguez Larreta. Comparativas de ejecución, sanción y evolución de ejecución.

	2016		2017		2018		2019
	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION
IVC TOTAL	\$ 1,547,020,119	\$ 1,343,280,611	\$ 7,075,703,395	\$ 3,391,224,220	\$ 6,038,053,508	\$ 5,882,901,127	\$ 6,888,348,214
Ejecución		86.8%		47.9%		97.4%	
Evolución Sancion			357%		-15%		14%
Evlucion ejecucion				152%		73%	

Fuente: Elaboración propia según datos sobre presupuesto ejecutado a nivel obra que publica el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: data.buenosaires.gob.ar

“Rehabilitación conjuntos urbanos”, podemos ver que en el año 2017 hubo un pico en cuanto a la parte del presupuesto total del IVC que representa dicho programa. Ese pico fue alcanzado en la sanción debido a un monto de casi 560 millones de pesos para obras en el conjunto Soldati. La realidad demostró que, si bien parece haber existido la intención de hacer una intervención grande en dicho conjunto, dicha intervención no sucedió y solo se ejecutó un 9% de la partida presupuestaria asignada para tal obra.

En paralelo, se puede observar que este mismo programa (nº 106), encargado de las obras estructurales en los complejos, viene disminuyendo su participación dentro del presupuesto total del IVC, pasando del 13% en 2016 al 8% para este año 2019.

Dentro de este programa se pueden observar obras por conjunto como los casos de Piedra Buena y Soldati, detallados en el cuadro anterior, así como también obras de mejoramiento general y

emergencia para la totalidad de los conjuntos. Al respecto, observamos una particularidad (Cuadro 3): existe un aumento del peso presupuestario relativo de estas obras generales, representado dentro del programa nº 106 un 11% en el 2017, un 34% en el 2018 y, para el 2019 se prevé que será un 41% del presupuesto total del programa. A partir de esta observación, cabe suponer que no hay, a diferencia de otros años, una planificación tan específica, individualizada por complejo, sino que prácticamente la mitad del presupuesto de este programa estará afectada a obras de mejoramiento y emergencia generales.

Si nos centramos en la construcción de complejos nuevos en el marco de los procesos de re-urbanización, podemos ver que el programa nº 104 (Cuadro 4) de “Reintegración, integración y transformación de villas”, contiene tres de los cuatro barrios que están siendo urbanizados a gran escala. En este sentido, vemos que el programa abarca un porcentaje muy alto del presupuesto total del IVC sancionado por ley: 44% en el 2017, 48% en

Cuadro 2. Presupuesto total para el programa nº 106 y sus principales obras.

	2016		2017		2018		2019
	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION
REHABILITACION CONJUNTOS URBANOS - IVC	\$ 197,208,800	\$ 181,815,813	\$ 1,411,495,100	\$ 251,719,376	\$ 527,102,000	\$ 458,529,256	\$ 546,503,781
Programa s/total IVC	13%	14%	20%	7%	9%	8%	8%
PIEDRABUENA	\$ 25,000,000	\$ 9,732,577	\$ 119,557,300	\$ 19,005,964	\$ 29,100,000	\$ 37,392,969	\$ 85,000,000
Proporción sobre el total del programa	13%	5%	8%	8%	6%	8%	16%
SOLDATI	\$ 30,000,000	\$ 29,064,910	\$ 558,843,050	\$ 21,870,610	\$ 73,100,000	\$ 92,266,855	\$ 189,298,871
Proporción sobre el total del programa	15%	16%	40%	9%	14%	20%	35%

Fuente: Elaboración propia según datos sobre presupuesto ejecutado a nivel obra que publica el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: data.buenosaires.gob.ar

Cuadro 3. Presupuesto total para el programa n° 104 y recorte por obras de mejoramiento general para todos los conjuntos.

	2016		2017		2018		2019
	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION
REHABILITACION CONJUNTOS URBANOS - IVC - MANTENIMIENTO Y MEJORAS EN CONJUNTOS URBANOS	\$ 197,208,800	\$ 181,815,813	\$ 2,452,210,405	\$ 251,719,376	\$ 527,102,000	\$ 458,529,256	\$ 546,503,781
OBRAS DE EMERGENCIA	\$ 10,758,800	\$ 19,331,020	\$ 112,710,000	\$ 19,258,534	\$ 23,800,000	\$ 15,567,848	
OBRAS DE SEGURIDAD	\$ 50,000,000	\$ 80,457,112	\$ 130,000,000	\$ 117,581,933	\$ 147,232,000	\$ 153,388,413	\$ 109,900,245
OBRAS MENORES EN BARRIOS	\$ 15,000,000	\$ 869,893	\$ 25,960,000	\$ 30,807,430	\$ 10,200,000	\$ 16,902,700	\$ 48,000,000
TOTAL MEJORAMIENTO IVC	\$ 75,758,800	\$ 100,658,026	\$ 268,670,000	\$ 167,647,897	\$ 181,232,000	\$ 185,858,961	\$ 157,900,245
<i>Proporción sobre el total del programa</i>	<i>38%</i>	<i>55%</i>	<i>11%</i>	<i>67%</i>	<i>34%</i>	<i>41%</i>	<i>29%</i>

Fuente: Elaboración propia según datos sobre presupuesto ejecutado a nivel obra que publica el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: data.buenosaires.gob.ar

98

el 2018 y 47% para el 2019. Aquí cabe aclarar, entonces, que observamos una clara intención de avanzar con las viviendas nuevas en el marco de la re-urbanización de las villas, en contraposición con el prácticamente nulo avance en las obras de infraestructura básica de los sectores consolidados (los barrios existentes), fundamentales para mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Este punto es crítico y fue planteado con preocupación por los vecinos de los barrios al momento de debatir las leyes de re-urbanización (Ley n° 5.705 de Villa 20, Ley n° 5.798 de la Rodrigo Bueno y Ley n° 5.799 de Playón de Chacarita). Debido a la falta de consenso con el Gobierno de la Ciudad de

Buenos Aires, esta preocupación no logró quedar reflejada con ningún tipo de garantía concreta en los textos de las leyes.

A través del cuadro 4 se puede observar que la construcción de las viviendas de la Villa 20 (llamadas Papa Francisco) y las de Fraga (Playón de Chacarita) no tuvo, en el año 2017, un alto grado de ejecución, a diferencia del año 2018 en el cual no sólo cumplió casi al 100% su ejecución, sino que en algunos casos lo superaron.

Por otra parte, yendo al caso de la Villa 31 y 31bis, se puede observar en el cuadro 5 que, sobre el

Cuadro 4. Presupuesto total para el programa n° 104 y sus principales obras.

	2016		2017		2018		2019
	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION
REINTEGRACION, INTEGRACION Y TRANSFORMACION DE VILLAS	\$ 2,100,000	\$ 103,313,413	\$ 3,134,182,995	\$ 1,365,496,684	\$ 2,920,080,000	\$ 3,136,739,621	\$ 3,222,248,117
<i>Programa s/total IVC</i>	<i>0.1%</i>	<i>8%</i>	<i>44%</i>	<i>40%</i>	<i>48%</i>	<i>53%</i>	<i>47%</i>
FRAGA	\$ -	\$ -	\$ 875,942,055	\$ 266,726,875	\$ 746,500,000	\$ 716,802,384	\$ 948,554,052
<i>Proporción sobre el total del programa</i>			<i>28%</i>	<i>20%</i>	<i>26%</i>	<i>23%</i>	<i>29%</i>
RODRIGO BUENO	\$ -	\$ -	\$ 164,773,250	\$ 181,959,400	\$ 639,000,000	\$ 789,402,539	\$ 943,342,465
<i>Proporción sobre el total del programa</i>			<i>5%</i>	<i>13%</i>	<i>22%</i>	<i>25%</i>	<i>29%</i>
VILLA 20 CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y OBRAS EXTERIORES	\$ -	\$ 101,592,880	\$ 2,016,404,000	\$ 890,240,876	\$ 1,296,829,000	\$ 1,404,302,508	\$ 1,306,511,600
<i>Proporción sobre el total del programa</i>		<i>98%</i>	<i>64%</i>	<i>65%</i>	<i>44%</i>	<i>45%</i>	<i>41%</i>

Fuente: Elaboración propia según datos sobre presupuesto ejecutado a nivel obra que publica el gobierno de la Ciudad de Buenos Aires: data.buenosaires.gob.ar

total del presupuesto de la Secretaría de la cual depende, el peso del programa de “Infraestructura, vivienda y Coordinación Gubernamental” se sostiene año a año siempre cerca del 90%. Asimismo, la construcción de viviendas nuevas, tanto las del sector de la llamada Containera como las viviendas en el Sector YPF, apenas acumulan aproximadamente el 30% del total del presupuesto de la Secretaría. En este sentido, cabe destacar la diferencia con los otros procesos de re-urbanización llevados adelante por el IVC -Villa 20, Rodrigo Bueno y Playón de Chacarita- teniendo en cuenta que en la Villa 31 y 31bis una gran parte del presupuesto es asignada a las obras de infraestructura y un porcentaje bastante menor para las obras de viviendas nuevas -en total, 1.200 unidades-, muy por debajo de la necesidad del barrio para realizar el necesario esponjamiento y la des-densificación.

Finalmente, cabe destacar que la construcción de las Viviendas de la Villa 31 y 31 bis es ejecutada por un área que específicamente se encarga de ese proceso de re-urbanización, la Secretaría de Integración Social y Urbana, dependiente de Jefatura de Gabinete de Ministros. Al respecto, debemos señalar, con cierta preocupación, que poco ayuda a la claridad metodológica y conceptual necesaria en procesos tan complejos como las re-urbanizaciones y mudanzas de familias con experiencias habitacionales disímiles el hecho de que los mismos sean gestionados por diferentes organismos con sus diversas lógicas y dinámicas institucionales.

CONOCIENDO EL PRESENTE Y PENSANDO EN EL FUTURO

Frente a este escenario de gran stock de viviendas en complejos existentes -con sus problemáticas históricas- y del stock de viviendas nuevas que ya están siendo estrenadas, nos surge una gran preocupación: ¿serán los nuevos complejos un reflejo de los complejos existentes?, ¿o se podrá revertir las situaciones problemáticas de los existentes y evitarlas en los nuevos?

En este sentido, lo primero que debemos mencionar es que se debe trabajar fuertemente en políticas habitacionales que aborden de manera integral las complejidades de los Conjuntos Urbanos, abarcando no sólo los problemas estructurales, de mantenimiento, de servicios y legales, sino también el fortalecimiento de interrelaciones vecinales que permitan a los ciudadanos hacer un seguimiento de las propuestas, los avances y su cumplimiento. A tal efecto, se requiere principalmente de la real intención política y de gestión de abordar esta problemática con objetivos concretos y realizables, con presupuesto acorde a lo planificado y con prioridades establecidas. Las acciones aisladas no van a solucionar los problemas que hemos descrito, transversales a todos los complejos de la Ciudad.

En segundo lugar, no se puede dejar de considerar la historia de los complejos urbanos sino que se la debe tener muy presente a la hora de hacer

Cuadro 5. Presupuesto total para la Unidad Ejecutora nº 2175, Secretaría de Integración Social y Urbana.

	2016		2017		2018		2019
	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION	EJECUCION	SANCION
SECRETARIA DE INTEGRACION SOCIAL Y URBANA	\$ -	\$ 57,579,266	\$ 1,498,068,183	\$ 1,481,043,770	\$ 3,519,824,352	\$ 3,557,424,573	\$ 5,528,402,807
INFRAESTRUCTURA, VIVIENDA Y COORDINACION GUBERNAMENTAL			\$ 1,319,273,002	\$ 1,261,018,642	\$ 3,259,011,732	\$ 3,272,134,843	\$ 5,341,002,819
Programa s/total SEISYU		0.0%	88.1%	85.1%	92.6%	92.0%	96.6%
VIVIENDAS NUEVAS EN CONTENEDORA					\$ 145,761,790	\$ 152,322,322	\$ 15,497,752
Proporción sobre el total del programa					4%	5%	0%
VIVIENDAS NUEVAS EN YPF					\$ 672,717,190	\$ 963,358,519	\$ 1,703,560,695
Proporción sobre el total del programa					21%	29%	32%

efectivo el uso y goce de las viviendas nuevas. De la historia se aprende que, si no existe un acompañamiento de las familias a nivel social, no se asesora sobre la figura de consorcio, no se considera las necesidades de las familias que van a ser mudadas -ya sean económicas, sociales o culturales- los procesos pueden ser conflictivos y poco sostenibles. Se debe pensar en políticas públicas que consideren las realidades de las familias que se mudan a su nueva vivienda, que analicen y propongan acciones de acompañamiento y seguimiento que permitan a las familias ejercer sus derechos y cumplir con sus nuevas obligaciones. No se debe permitir que esta gran inversión pública se degrade en pocos años, sólo por negligencia del propio Estado al no saber entender las necesidades de las familias a las cuales les estaba entregando una solución habitacional, que además debe ser definitiva.

Se debe trabajar sobre consensos que clarifiquen los puntos fundamentales en cuanto al abordaje de la rehabilitación integral y sustentabilidad de los conjuntos habitacionales de viviendas sociales; las funciones del Estado y sus organismos;

la responsabilidad de las empresas prestatarias y su articulación con los organismos del Estado; la consideración y evaluación de los equipamientos urbanos mínimos que deben acompañar a los complejos; la regularización y definición de espacios públicos, comunes y privados; los parámetros mínimos de participación de la población afectada en el diseño de los nuevos complejos. Este trabajo debe ir acompañado, además, por instrumentos de articulación y seguimiento de la gestión (mesas de trabajo, veedurías ciudadanas, etc.); cuadros tarifarios accesibles; entre otros dispositivos.

En el marco de un año electoral que se inicia y sabiendo lo atrayente que resulta para la gestión actual de la Ciudad cortar cintas en inauguraciones, llamamos la atención sobre los puntos antes mencionados. Teniéndolos en consideración, sin ser excluyentes, podremos decir que, por lo menos, hemos prestado atención a lo que la historia nos cuenta para no repetir los errores que han ocasionado que el acceso a un derecho básico como la vivienda sea problemático para muchas familias.

BIBLIOGRAFÍA

- Ley n° 177. Sanción 15/04/1999. Publicación: BOCBA N° 703 del 28/05/1999. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley177.html>
- Ley n° 623. Sanción: 09/08/2001. Publicación: BOCBA N° 1271 del 07/09/2001. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley623.html>
- Ley n° 625. Sanción: 23/08/2001. Publicación: BOCBA N° 1281 del 21/09/2001. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley625.html>
- Ley n° 1.686. Sanción: 28/04/2005. Publicación: BOCBA N° 2205 del 06/06/2005 Aceptado el veto parcial por Resolución N° 314. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley1686.html>
- Ley n° 3.902. Sanción: 15/09/2011. Publicación: BOCBA N° 3784 del 04/11/2011. Reglamentación: Decreto N° 512/012 del 22/10/2012. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley3902.html>
- Dictamen de Minoría Expediente 1907-J-2018. Autoría Paula Penacca, Comisión de Vivienda, 09/08/2018. <http://consultas.labor.legislatura.gov.ar/pages/download.aspx?IdDoc=166152>
- Ley n° 2.749. Sanción: 12/06/2008. Publicación: BOCBA N° 2978 del 24/07/2008. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley2749.html>
- Ley n° 3.199. Sanción: 24/09/2009. Publicación: BOCBA N° 3286 del 26/10/2009. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley3199.html>
- Ley n° 1.251. Sanción: 04/12/2003. Publicación: BOCBA N° 1853 del 08/01/2004. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley1251.html>
- Ley n° 2.275. Sanción: 21/12/2006. Publicación: BOCBA N° 2615 del 30/01/2007. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley2275.html>
- Ley n° 5.705. Sanción: 24/11/2016. Publicación: BOCBA N° 5048 del 16/01/2017. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5705.html>
- Ley n° 5.798. Sanción: 23/03/2017. Publicación: BOCBA N° 5113 del 24/04/2017. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5798.html>
- Ley n° 5.799. Sanción: 23/03/2017. Publicación: BOCBA N° 5113 del 24/04/2017. <http://www2.cedom.gob.ar/es/legislacion/normas/leyes/ley5799.html>

