



Tipo de documento: Tesis de Grado de Trabajo Social

Título del documento: Reconstruir, Construir... con el Estado: un acercamiento a las estrategias de las organizaciones populares en la interacción con las políticas de vivienda

Autores (en el caso de tesis y directores):

Anibal Acerbo

María Inés Dossena

Gabriel Fernando Pisani

Adriana Clemente, dir.

Datos de edición (fecha, editorial, lugar,

fecha de defensa para el caso de tesis): 2008

Documento disponible para su consulta y descarga en el Repositorio Digital Institucional de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires.
Para más información consulte: <http://repositorio.sociales.uba.ar/>

Esta obra está bajo una licencia Creative Commons Argentina.
Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 4.0 (CC BY 4.0 AR)



La imagen se puede sacar de aca: https://creativecommons.org/choose/?lang=es_AR





UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES
CARRERA DE TRABAJO SOCIAL

Trabajo Final de Investigación

Título:

Reconstruir, Construir... con el Estado

Un acercamiento a las estrategias de las organizaciones populares en la interacción con las políticas de Vivienda

AUTORES:

Acerbo, Aníbal – DNI 27.182.589 / anibalacerbo@yahoo.com.ar

Dossena, María Inés – DNI 26.183.210 / mariaines12na@yahoo.com.ar

Pisani, Gabriel Fernando – DNI 25.282.341 / gabpisani@hotmail.com

CÁTEDRA TALLERES

ÁREA DE INVESTIGACIÓN Y SISTEMATIZACIÓN

TUTOR: Lic. Adriana Clemente

INSTITUCIÓN: Asociación Civil Don Jaime de Nevares

REFERENTE INSTITUCIONAL: Lic. Sandra González

DOCENTE DE TALLER IV: Lic. Miguel Albornoz

Ciudad Autónoma de Bs. As., Febrero 2008

*A nuestras familias... por acompañarnos en este largo proceso.
A Naty, esposa de Gabriel... por brindarnos ánimo y por su gran paciencia.
A nuestros amigos... por aceptar las ausencias y disfrutar los momentos.
A la Asociación Civil Don Jaime de Nevares... por mostrarnos que otra forma es posible.
A la gente del barrio Novak... por abrirnos las puertas y dejarnos acompañarlos en este camino de lucha.
A Flor y Andre... nuestras siempre presentes compañeras!! por ser parte de este momento de formación, compartiendo con nosotros, caminos, discusiones y charlas.
Y a todos los que nos dieron las herramientas para mirar la realidad sin indiferencia.*

ÍNDICE:

	<i>Página</i>
1. Introducción.....	5
2. Capítulo 1: Revisando el camino.....	6
2.1. Antecedentes de las tomas de tierras.....	6
2.2. Historia del Barrio Padre Obispo Jorge Novak.....	9
3. Capítulo 2: Raíces conceptuales.....	13
3.1. La Cuestión Social.....	13
3.1.1. La cuestión social y el neoliberalismo.....	14
3.2. Estado y Políticas Públicas.....	16
3.2.1. Nociones sobre un hábitat justo e indispensable para vivir.....	18
3.2.2. Un acercamiento al problema del hábitat.....	20
3.3. Contexto situacional. Las Políticas de Viviendas desde los '90 hasta el 2001.....	21
3.3.1. La organización Estatal y las Políticas Públicas.....	21
3.3.2. Quilmes, su "lógica" en Políticas Sociales.....	23
3.4. Políticas que intervinieron en la Organización del Barrio Padre Obispo Jorge Novak.....	24
3.4.1. EL Programa Provincial de Asentamientos Planificados (PPAP) en los '90.....	25
3.4.2. El Programa Federal de Construcción de Viviendas a partir del 2001.....	25
4. Capítulo 3: Destejiendo el entramado.....	28
4.1. Análisis de coyuntura.....	28
4.1.1. Acontecimientos.....	25
4.1.2. Escenarios.....	29
4.1.3. Actores.....	30
4.1.4. Relaciones de fuerzas.....	31
4.1.5. Análisis de acontecimientos.....	32
4.2. A modo de cierre.....	34

5. Conclusiones.....	36
6. Bibliografía.....	38
7. Anexos.....	40

1. INTRODUCCIÓN

La presente investigación, es el resultado de tres años de prácticas pre-profesionales llevadas a cabo desde la Asociación Civil Don Jaime de Nevares y puntualmente realizada el último año, en el Barrio Padre Obispo Jorge Novak.

Nuestra inserción en el barrio tuvo como principal tarea el acompañamiento a la comisión directiva, en la planificación y desarrollo de distintos talleres que trataban temas referidos a su historia, a sus proyectos y a las diferentes estrategias a utilizar para poder adquirir sus viviendas.

En este proceso de acompañamiento se visualizaron las tensiones que se generan entre las organizaciones barriales y las políticas implementadas por el Estado, esto llevo a cuestionarnos *“Como se modifica la Organización de los habitantes del Barrio Padre Obispo Jorge Novak cuando resultan beneficiarios de los diferentes programas de viviendas implementados por el Estado.”*

El objetivo de esta investigación es intentar dar cuenta de la interacción e influencia generada entre la esfera Estatal y la sociedad en la implementación de las diferentes Políticas públicas, tomando como punto de análisis la historia del Barrio Novak en su lucha por el acceso a la tierra y la vivienda.

El trabajo esta dividido en tres capítulos, el primero *“Revisando el camino”* describe los antecedentes de la las tomas de tierras que se dan en el partido de Quilmes y la historia del Barrio Padre Obispo Jorge Novak.

El segundo capítulo *“Raíces Conceptuales”* tiene como objetivo marcar el fundamento teórico desde el cual nos paramos para realizar nuestro análisis. Y por ultimo en el tercer capítulo *“Destejiendo el entramado”* analizaremos la experiencia del Barrio Padre Obispo Jorge Novak a través de un análisis de conyuntura.

Con el propósito de lograr un acercamiento certero a los actores involucrados en la problemática, como también poder tener presente como ellos visualizan y reflexionan sobre sus propias acciones, es que se realizaron talleres extra curriculares en donde se trabajó diferentes ejes temáticos para lograr recolectar la mayor cantidad de información para luego poder analizarla desde la perspectiva teórica que nos enmarca.

La metodología de esta investigación se encuadra en un estudio exploratorio del tipo cualitativo que tiene como finalidad analizar y establecer relación entre la Organización del Barrio y la intervención del Estado.

2. CAPITULO 1: Revisando el camino

El presente capítulo describe los acontecimientos que tubo lugar en el Sur del Conurbano Bonaerense con respecto a la problemática de Vivienda. Esta historia se encuentra caracterizada por “las tomas de tierras”, esta experiencia se vera retomada en las decisiones y acontecimientos que cobrarán lugar en la organización del Barrio Padre Obispo Jorge Novak. “Tomas de tierras” e “historia del barrio” se entrelazan en este capítulo, que permitirá al lector ubicarse y tomar conciencia del proceso a estudiar.

2.1. ANTECEDENTES DE LAS TOMAS DE TIERRAS

El partido de Quilmes tienen una gran trayectoria en lo que se refiere a la toma de tierras y movimientos barriales en relación a la problemática de vivienda. Es importante describir algunos acontecimientos que marcaron en su momento, y siguen marcando el accionar de los habitantes de esta zona de la provincia de Buenos Aires.

El primer asentamiento¹ se realizó en la década del '80, en Francisco Solano, Partido de Quilmes, Provincia de Buenos Aires, este acontecimiento no se dio fortuitamente, fue posible por diferentes factores de que sirvieron de cuna para que esto fuera posible.

Para comprender el surgimiento de éste fenómeno, es necesario realizar una caracterización de los procesos de normatización del acceso a la vivienda a los sectores populares, que ha vulnerado históricamente este derecho; particularmente desde decisiones tomadas por la Dictadura Militar iniciado en el año 1976. Las mismas fueron promulgadas hasta el año 1980, acelerando el proceso de pauperización de los sectores populares.

Las medidas que tomó la dictadura militar en relación con la accesibilidad a la vivienda son:

1. La violenta erradicación de villas de “emergencia” por la cuál se expulsaron a casi 200.000 personas hacia el conurbano bonaerense por Ordenanza Municipal del 13/07/77.
2. Liberación de alquileres congelados que finalizaba en el año 1979, a través de la Ley de locaciones urbanas 21342/76, por la cuál, alrededor de medio millón de personas debieron buscar otra alternativa de vivienda en el período de esos tres años.
3. La destrucción de gran cantidad de viviendas a partir de la construcción de autopistas urbanas.
4. Promulgación del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Bs. As, que impone nuevas medidas a las futuras construcciones, entre ellas, se reducen los metros edificables por lotes, cuya implicancia inmediata marco una caída en el precio de la tierra permitiendo que accedan a estos predios una demanda solvente en condiciones de edificar viviendas unifamiliares de gran dimensión, elevando la renta del suelo.
5. En Diciembre de 1976 el Gobierno de la Provincia suspende la autorización de "loteos" y posteriormente por Ley 8912 de Ordenamiento Territorial, prescribe que todo nuevo

¹ Tomaremos la idea de asentamientos, como “la ocupación “ilegal” de tierras, tanto públicas, como privadas, ya sea con una organización previa o realizada en forma espontánea, que adopta las formas urbanas circundantes en cuanto a amanzanamiento y dimensiones de los lotes encuadrada en la normativa vigente” en Cravino, María Cristina Los asentamientos del Gran Bs. As.. Reivindicaciones y contradicciones. Esta última característica es la que los diferencia, entre otras, de las denominadas villas de emergencia como ocupación ilegal, características que además favorecen su posterior legalización.

loteo debe contar previamente con infraestructura urbana. Es así que, desaparecen los loteos destinados a barriadas obreras, debido a que aumentan los precios de las tierras del conurbano.

Estas medidas obligaron a varios sectores de la población a trasladarse desde la Capital hacia el segundo cordón industrial de la Provincia de Buenos Aires. Comienza a plantearse para estos pobladores la necesidad de garantizarse un lugar donde levantar sus viviendas.

Es así que, en los distritos de Quilmes y Alte. Brown, mediante tomas de tierras, se fundan 6 barrios: El Tala, San Martín, La Paz, Santa Rosa, Santa Lucia y Monte de los Curas (2 de abril), con 215 hectáreas aproximadamente.

Dichas tomas comienzan en el mes de Agosto de 1981, a partir de que el gobierno de la provincia de Buenos Aires prohíbe la realización de una "marcha del hambre" a organizarse en las proximidades del Obispado de Quilmes, a cargo de Monseñor Novak. La prohibición de la marcha opera como detonante sobre una población dispuesta a comenzar el proceso de recuperación de aquellas mínimas condiciones y relaciones sociales que le estaban siendo sistemáticamente violentadas².

Es importante señalar el creciente nivel de conciencia social de la población de los barrios más viejos de la zona, desarrollado principalmente en el ámbito de las denominadas Comunidades Cristianas de Base (CCB), que comienzan a gestarse en el año 1976 en el Partido de Quilmes a partir de la iniciativa de algunos sacerdotes de la zona. Estos ámbitos, que por su carácter religioso estaban relativamente protegidos de la represión militar, permitieron el contacto entre pobladores, el intercambio de experiencias y la definición de problemas.

La influencia de la Iglesia, a través del Obispado de Quilmes, constituye uno de los factores que hicieron posible las primeras tomas de tierras; Este Obispado se encontraba representado por el Obispo Jorge Novak. Y las primeras tomas se desarrollaron dentro de la jurisdicción de la Parroquia de Ntra. Sra. De Itatí a cargo del Padre Raúl Berardo.

Dichas tomas se desarrollan en tres etapas continuas en el tiempo y que se amplían en términos espaciales y en población; se producen entre los meses de Noviembre y Diciembre de 1981 y en ella participan "una gama heterogénea poco frecuente en experiencias sociales previas (proletarios consolidados, desocupados, changarines, sectores de pequeña burguesía pauperizada) de distintos lugares del país, a quienes unifica la violencia del proceso expropiatorio, condición para el inicio de una recuperación y de una toma de conciencia antagónica, de definición del enemigo de clase"³, familias pobres o empobrecidas que no pudieron resolver en el mercado su acceso a la vivienda.

Con la "vuelta" de la Democracia las autoridades nacionales y provinciales cambiaron. Durante los años '90, el país se encuentra bajo el mando de Carlos Saúl Menem y la Provincia en manos de Eduardo Duhalde.

Esta década se caracteriza por la producción de importantes cambios en lo económico que pueden caracterizarse como la destrucción de los vestigios del Estado de Bienestar en la Argentina. Las medidas económicas iniciadas durante la Dictadura se concretizan en el Gobierno de Carlos Menem y la democracia se va convirtiendo de a poco en el equivalente económico de las antiguas Dictaduras. El efecto de esta situación en lo social es la profundización de la desigualdad y la explotación.

² Izaguirre, Inés, Aristizábal, Zulmea. "La toma de tierras en la zona Sur del Gran Bs. As."

³ Izaguirre, Inés, Aristizábal, Zulmea. *Op. Cit.*

En este contexto político, las organizaciones de las primeras tomas de tierras se encontraban en un período de transición, dónde las viejas organizaciones de asentados entran en crisis por diversos motivos:

1. En principio la entrega de los títulos de propiedad en forma parcial a los pobladores causó un gran malestar que repercutió al interior de la organización barrial. El proceso se forma de la siguiente manera: los dueños de la tierra vieron la posibilidad de hacer un negocio favorable. La tierra estaba por fuera del mercado inmobiliario, los propietarios no pensaban realizar las inversiones correspondientes, la deuda fiscal era alta y de pronto el Estado estaba dispuesto a pagar un precio, que resultó alto, por sus tierras abandonadas. Pero el gobierno provincial no compró (expropió) la totalidad de las tierras ocupadas, por ende vendió las parcelas solamente a una parte de los pobladores.
2. La apertura democrática cambió el papel del Estado. La opinión pública estaba por demás sensibilizada en relación a la defensa de los derechos humanos. El Estado reconoció el derecho de los pobladores a solucionar el tema de la tenencia de la tierra, a través de la ley de expropiación. Pero planteó la institucionalización de las organizaciones de los asentamientos (Comisión Coordinadora de Asentamientos de Quilmes Oeste). El argumento de las autoridades era que las organizaciones carecían de personería jurídica. En el año 1985 debieron llamar a elecciones para constituir Sociedades de Fomento. La presencia de los partidos políticos y el ofrecimiento de cargos, puestos, autos, etc., fracturó la organización original.
3. Al tener resuelta, parcialmente, la principal demanda, la propiedad de la tierra, la dirigencia de los barrios no pudo enfrentar el nuevo proceso. Cómo pasar de un enfrentamiento directo a una dictadura, a una confortación política dentro de los mecanismos de la legalidad. Esta inquietud perdura en las organizaciones de las tomas de tierras.
4. En esta primera etapa no se pudo realizar el salto cualitativo de incorporar las demandas sociales a la lucha política de manera independiente, tal como se plantearan las organizaciones de base en su comienzo. Por el contrario, como se explicó anteriormente muchos dirigentes se incorporaron a los partidos tradicionales, que tienen una dinámica diferente de acumulación de poder.

Paralelamente a este proceso de organización se siguen produciendo invasiones colectivas de tierras, que absorben la experiencias de estas tomas y con una presencia importante de muchos jóvenes formados en las CCB.

Comienza a desarrollarse una nueva forma de organización "el Consejo de Asentamientos de Quilmes". Este Consejo se crea a partir del conflicto generado a fines de la década del '80 en la toma de un predio en los límites de Quilmes y Avellaneda, conocido como "el triángulo de Bernal". Hasta ese momento las tomas se realizaban de manera consensuada con el Gobierno.

En esa toma y frente a la ocupación de la tierra, el Gobierno intenta realizar un desalojo utilizando como herramientas la violencia y represión, igualmente no logró su objetivo, las fuerzas policiales se repliegan a la espera de una nueva negociación. Frente a esta situación, se toma como medida la realización de una serie de actividades en el predio a las cuáles asisten cantantes, artistas y autoridades provinciales. De esta forma se detiene la represión y se instala un ámbito de negociación.

A comienzos de los '90 las tomas de tierras se incrementan. Uno de los principales problemas del momento lo constituye la irregularidad en la tenencia de la tierra y su vivienda. Las políticas de regularización dominial de la Provincia de Bs. As. avanzan demasiado lento en relación con el crecimiento de los asentamientos.

En el año 1992, el Gobierno Provincial decide dejar de financiar Programas de vivienda para los sectores de menores recursos.

En relación con la Legislación Nacional ante esta problemática, se puede referir:

- ✓ Programa Arraigo en la Pcia. De Bs. As.
- ✓ Ley Nacional de Emergencia de regularización dominial N° 24374/94.
- ✓ La Ley Nacional N 24454 que reforma el artículo 18 del Código Penal, por la cuál se aumentan las penas a la intrusión de propiedades y se amplía la figura de usurpación.

La respuesta del Estado frente a las nuevas modalidades de toma de tierras ha sido variada: en algunos casos los municipios alentaron tomas como moneda de cambio en mecanismos clientelares. Se produjeron además casos paradigmáticos de represión y persecución ideológica a los pobladores y sus organizaciones. Tanto en la Administración Nacional, Presidente Menem, como en el gobierno provincial, Gobernador Duhalde, se privilegiaron el rumbo de la política económica por sobre las necesidades de la población

La consecuencia de esta decisión, es un marcado deterioro de la paz social. La respuesta del Estado lejos de buscar alivio genera más violencia. Se reducen los plazos de intervención de la justicia y se aumentan los plazos para el uso de la fuerza pública ante los casos de tomas de tierras, con lo cuál se dificulta la posibilidad de establecer ámbitos de negociación que eviten actos de violencia social.

Mientras tanto, en el Municipio de Quilmes, la Iglesia mantiene su papel en estos procesos, contando con el apoyo de la Pastoral social de la Vicaría y la Asociación Civil Don Jaime de Nevares.⁴

2.2. HISTORIA DEL BARRIO PADRE OBISPO JORGE NOVAK⁵

El Barrio Padre Obispo Jorge Novak (BPOJN) surge como resultado del esfuerzo de un grupo de familias que se unen a partir de la aplicación e ineficacia del Programa Provincial Asentamientos Planificados⁶. El mismo se implementaba desde la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires en el año 1997. Su objetivo era dar una respuesta a la necesidad de vivienda de los sectores populares del Conurbano Bonaerense. A través de la localización de un predio que por medio del Banco Provincia pasaría a ser propiedad del Gobierno Provincial, y donde este construiría viviendas para luego adjudicarlas entre las familias inscriptas en dicho Programa. Una vez inscriptos, los vecinos se comprometían en un documento “Mutuo” a pagar cuotas y el Banco Provincia hipotecaría las viviendas y el predio hasta la finalización del crédito. Y con la cancelación del mismo, el monto total abonado por los vecinos, regresa al Barrio bajo la forma de Obra Pública.

Puesto en marcha el Programa, como primer medida, los futuros vecinos fueron convocados a las Unidades Básicas del Partido Justicialista en la localidad de San Francisco Solano, partido de Quilmes, para la inscripción en dicho programa. La operatoria consistía en:

⁴ Asociación Civil desde donde realizamos los tres años de prácticas pre-profesionales, que tienen una importante trayectoria en la lucha por el acceso a la tierra y la vivienda en el sur del conurbano bonaerense. Ver más información en el anexo 5

⁵ Ver anexo 4, Pág. 51

⁶ Ver Capítulo. 2, Pág. 6

1.- firmar un convenio de mutuo acuerdo entre la Secretaría de Tierras y Urbanismo y el Banco Provincia de Buenos Aires, solicitando el otorgamiento de un crédito por familia que financiara la compra de un lote para la construcción de viviendas, con servicios, como parte de la planificación de un nuevo barrio llamado La Matera.

2.- luego de aprobarse se debía notificar al beneficiario del programa para firmar el contrato de mutuo acuerdo con los representantes del Banco Provincia.

El último paso no se cumplió, con lo cual, los vecinos desconocían la incorporación al Programa. Luego de 2 años de no recibir noticias de ningún organismo provincial, “los beneficiarios⁷” empezaron a recibir intimaciones de pago del crédito bancario, quedando como deudores del supuesto préstamo otorgado, figurando en el VERAZ, a pesar de no contar con ninguna adjudicación de terreno o vivienda, lo que les impedía solicitar otros créditos.

Desde el año 1997, las personas inscriptas en dicho plan empezaron a conocerse y juntarse en las distintas instancias del gobierno provincial cuando iban a averiguar sobre el destino del dinero y de su "futura vivienda".

En el año 1999 denunciaron por estafa al municipio de Quilmes en los Tribunales del mismo partido.

En marzo del 2000 el terreno en el cual se construirían las viviendas a través del Programa es tomado por otro grupo de personas que estaba inscriptas en el mismo, lo que provocó conflictos internos: una parte de los que se habían inscripto en un principio se alejan del mismo y forman un grupo en busca de otro terreno donde construir sus viviendas.

En el año 2000 un grupo de familias se vincula con la Vicaria de Quilmes, con la Asociación Civil Don Jaime de Nevares (ACDJN) y el Consejo Comunitario de Tierra y Vivienda⁸, solicitándoles apoyo técnico para continuar sus reclamos. Estas instituciones colaboran con el grupo de personas que empiezan a organizarse constituyéndose como Asociación Civil co – propietarios La Matera II⁹. En este contexto, comienza a funcionar una Comisión, que empieza a realizar llamados y visitas a los pre – adjudicatarios del Barrio La Matera, para realizar colectivamente denuncias por estafas e iniciar la búsqueda de soluciones colectivas frente a la problemática del acceso a la vivienda.

La Vicaría de Quilmes y la ACDJN proponen en conjunto como solución alternativa, comenzar a gestionar una propuesta de autogestión solidaria y comunitaria para resolver la necesidad de la vivienda de las familias.

En este momento y luego de reuniones periódicas, los actores afectados no obtienen soluciones concretas por parte del Estado y bajo la propuesta integral de solución antes mencionada, se decide la toma de tierras para después enmarcarse bajo la implementación de Programa de Comunidades Productivas Solidarias¹⁰, lanzado por estas instituciones. A partir de este momento y con la colaboración del Banco de Tierras dependiente del Consejo Comunitario de Políticas de Tierra y Vivienda de Quilmes, se realiza la búsqueda de tierras dentro del Partido de Quilmes.

Se detecta un predio abandonado con 9 has. , ubicado en Camino General Belgrano km.,13 1/2, localidad de San Francisco Solano, Partido de Quilmes. Se propuso la

⁷ Denominación que se le da a las personas que cumpliendo los requisitos establecidos por los algún programa, será acreedor del mismo.

⁸ Consejo Comunitario de Políticas de Tierra y Vivienda del Distrito de Quilmes Ordenanza N° 8289/98. Ver mas información en el anexo 7

⁹ “La *matera*” barrio al cual se habían anotado a través del Programa Provincial de Asentamientos Planificados y que nunca se termino de construir, luego ese terreno fue ocupado por otras personas.

¹⁰ Ver anexo 6

correspondiente expropiación y se solicitó la toma de posesión provisoria por parte de la Municipalidad para permitir iniciar obras y cuidar el predio de ser invadido como les había ocurrido con el terreno originalmente designado en el proyecto oficial.

Las familias ingresan al predio el 11 de junio del 2001, obteniendo la tenencia precaria a nombre de la Organización Barrio Padre Obispo Jorge Novak¹¹, a partir de esto, se gestionan Planes de Empleo, previa aprobación en la Asamblea General para poder iniciar los trabajos comunitarios acorde a la Ordenanza Municipal 5961/88.

En un primer momento se instalan un grupo de personas para cuidar el predio. Se inicia el desmanlezamiento para la conformación de una huerta comunitaria para producir alimentos y para organizar el trabajo comunitario de los futuros habitantes, contando con el apoyo técnico de la ACDJN y constituyéndose como una Comunidad Productiva Solidaria, de esta manera se responde al requerimiento legal de un trabajo comunitario que no implica el loteo de la tierra.

Paralelamente a esto y a pesar de las restricciones legales para la construcción de viviendas, se empiezan a preparar las plataformas para las futuras casas, adelantando trabajo para cuando se lograra la tenencia total de la tierra y se pudiera lotear. Para la construcción de las viviendas se discutió con todos los beneficiarios un modelo de vivienda de 54 m² con materiales tradicionales (2 dormitorios, baño, cocina y comedor, instalaciones y red de servicios de agua y luz), el costo con una cuota mensual de \$40 para materiales y un sistema de trabajo por ayuda mutua¹² de 50 has. voluntarias para comenzar a construir.

El intento por solucionar su problema de vivienda a través del proyecto de autoconstrucción comenzó pero la crisis de diciembre de 2001 hizo que el mismo se detuviera, los costos de materiales se duplicaron, muchos de los que participaban de la organización se habían quedado sin trabajo, por lo tanto era imposible sostener la autoconstrucción. La crisis los dejó con 32 casa sin terminar y una (la prototipo) terminada.

Varias de las personas que habían sido estafadas tuvieron la necesidad de poner casillas dentro del terreno que se había ocupado, por un lado por el problema habitacional que venían acarreado desde hacia varios años, y por otro lado, para poder controlar que el terreno no sea tomado por otras personas.

La comisión del barrio siguió trabajando durante todos los años tratando de encontrar algún tipo de solución al problema de vivienda en que se encontraban. En enero del 2005 se les informa que serían “beneficiarios” del Plan Federal de Viviendas¹³ que implementaba el gobierno Nacional a través de organismos provinciales y municipales.

En el terreno que ellos se localizaban se construirían alrededor de 300 viviendas nuevas, esta etapa del proyecto no contemplaba las casas que se habían iniciado en el proyecto de autoconstrucción. La cantidad de casas era mayor a la cantidad de personas que actualmente formaban parte de la Organización del barrio, por tal motivo se comenzó a llamar a todos los estafados por el Programa y convocarlos a talleres obligatorios con la comisión del barrio, estas personas convocadas serán denominadas por ellos como “*los nuevos*”. Los talleres tenían como objetivo que las personas que habitaran el barrio conocieran su historia, planificar entre todos que tipo de barrio pretendían tener, y otro punto importante de estos talleres era controlar como la empresa constructora estaba construyendo sus futuras casas.

¹¹ Esta Organización es inscripta como Asociación Civil con personería jurídica.

¹² Ver anexo 8. Información periodística de Infocívica, 3 de marzo de 2005

¹³ Ver capítulo 2, Pág. 6

La anterior estafa los había dejado con deudas pero con experiencia y no querían que nuevamente no se cumpliera lo que les habían asignado, en función de esto se pactaron con la empresa¹⁴ y el municipio “*mesas de negociación*”¹⁵ en donde se discutía situaciones particulares del barrio. Así como en otros momentos se acordaban puntuales acciones de lucha para la concreción de los acuerdos que se iban realizando. Una de estas acciones fue el corte de la ruta¹⁶ Avenida Camino General Belgrano ante el no cumplimiento del inicio de obra de la construcción de las viviendas. Al poco tiempo de efectuarse el corte se hicieron presentes en el barrio tanto personal de la empresa constructora como funcionarios del Estado y se resolvió la presentación y el cumplimiento de un cronograma concreto de obra para poder llevar la OBPOJN un control y seguimiento de la misma.

Los “*historicos*”¹⁷ habitantes que habían acompañado todo el proceso del barrio y que tenían sus casas comenzadas por medio del proyecto de autoconstrucción tuvieron que esperar a una segunda etapa de licitación para que les pudieran terminar sus viviendas. Ellos también participaban de los talleres y acompañaron este nuevo proceso del barrio. En el año 2007 les fueron entregadas las casas a sus propietarios, aunque todavía no tienen solucionado la titularidad de la tierra en donde se encuentran construidas sus casas, siguen dialogando con la Provincia de Buenos Aires para lograr tener su barrio y no solamente las casas.

¹⁴ Calcaterra es la Empresa Constructora que ejecutó la construcción de las viviendas en el Barrio Novak por ganar la licitación pública en el año 2005.

¹⁵ Denominan *mesas de negociación* a los encuentros mensuales que debían tener la comisión del barrio, representantes de la empresa constructora y representantes del municipio. En estos encuentros se acordaba como sería la implementación del programa en el barrio, con que particularidades serían contempladas y cuales no.

¹⁶ Ver anexo 2, tercer momento.

¹⁷ La gente del barrio identifica a las personas que participaron en todos los momentos del proyecto (estafa y autoconstrucción) como *los historicos*.

3. CAPITULO 2: Raíces conceptuales

El presente capítulo “es el lente desde donde uno mira la realidad...”, es el marco conceptual y teórico desde donde uno se detiene para poder reflexionar, analizar y comprender las prácticas y las acciones de los actores intervinientes en el proceso que se esta dando cuenta.

3.1. LA CUESTION SOCIAL

Entender lo social requiere pensar este espacio como una “*red de relaciones, donde se manifiestan posiciones definidas objetivamente en su existencia y en los condicionantes que ellas imponen a sus ocupantes (...) lo que le sucede a un miembro o circunstancia que atraviesa este espacio no puede explicarse acabadamente por sus solas propiedades intrínsecas.*”¹⁸ Es sumamente necesario tener en cuenta las interrelaciones que se generan en su interior como también con otras sociedades.

Es importante pensar en término de relaciones ya que esto no significa que no se tome en cuenta al sujeto, si no comprender al sujeto en su historicidad.

La cuestión social puede ser abordada desde varias perspectivas y analizada desde cada una de estas, ha servido como forma de justificar el orden dominante o levantar críticas sobre el mismo.

Se puede afirmar que el inicio se genero con el surgimiento del capitalismo, con la revolución Industrial se llevaron a cabo transformaciones en todos los ordenes sociales trayendo un cambio notorio en la conciencia social respecto a la idea de trabajo, tomando como lineamientos el liberalismo económico que se basa en el progreso y la autorregulación del mercado, percibiéndose una separación notoria entre la esfera económica y la jurídica política, que trae aparejada pobreza y desmoralización, entre otras cosas. “*La cuestión social en los marcos del neoliberalismo se caracteriza por la creciente exclusión social, el empobrecimiento y la fragmentación de una sociedad sometida a los intereses del mercado*”.¹⁹

La esfera de lo social comienza a transitar por un lugar que linda con el ámbito político y el económico, teniendo que llenar este espacio, que vendría a ser el lugar que ocupan, en la sociedad industrial, la franja de trabajadores y otros sectores sociales. La Cuestión Social comienza a estar en la agenda estatal, desde donde se plantean acciones que buscan integrar aquellos sectores que se encuentran fuera de esta esfera.

“*Podemos afirmar, que dicha cuestión social se genera en la particularidad que adquiere la relación capital-trabajo como núcleo constitutivo de un proceso que se explicita en los modos de organización económico, social, cultural y político de una sociedad capitalista*”²⁰. La cuestión social no es solo la relación capital-trabajo, pero es en esta relación donde se visualiza un conjunto de desigualdades que afectan en gran medida a los sectores más desfavorables.

El sistema capitalista genera explotación e injusticia social, la esfera publica propone acciones que reparen este tipo de problemas dentro del mismo sistema, no poniendo en riesgo el modelo capitalista. Bajo la idea de “Bien Común” el Estado ejerce acciones que tienden a trabajar en aspecto de la llamada Cuestión Social.

¹⁸ Lumerman Juan P. *Crisis social Argentina. Conflictos, tensiones, alternativas. Presentación.*

¹⁹ Rozas Pagaza, Margarita. *La intervención profesional en relación con la cuestión social.* Ed. Espacio, Buenos Aires.2001

²⁰ Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

En cada lugar adquiere características particulares que muestran los cambios que fueron necesarios para lograr instaurar el capitalismo. En países como Argentina la Cuestión Social no solo pasó por la pura implementación del capitalismo, si no que también fue el problema del negro y el indio que era necesarios eliminar para poder implementar ideal liberales.

Todo proceso de organización de una sociedad, en la lógica de mercado, trae consigo crecimiento de la pobreza, lo que hace necesario de que la esfera Estatal tome parte en el asunto, tratando de dar respuesta a estos problemas sociales en función a los intereses y necesidades de los grupos dominantes.

El tratamiento de lo social en la esfera publica aparece como una forma de apaciguar los efectos destructivos del capitalismo, *“lo social se constituye en cosa publica, como expresión del interés del “bien común” bajo la responsabilidad jurídica del Estado, articula las decisiones iniciando un proceso de autorregulación social”*²¹

La lic. Estela Grassi plantea que en el ámbito político es el lugar donde se forman argumentos que sirven para legitimar y ordenar la vida social. Es en este espacio en donde se constituyen los sujetos con capacidades para hacer valer sus intereses y necesidades.

3.1.1. La cuestión social y el neoliberalismo.

Como ya dijimos anteriormente la cuestión social surgió con el capitalismo y a lo largo de la historia fue adoptando características particulares que dependieron de los modelos políticos y economicos que se implementaron, esto tiene una importante relación con la forma que utilizo la esfera publica para “solucionar” o contrarrestar la desequitativa relación entre el capital-trabajo.

La crisis de Estado de bienestar de la mano de los gobiernos militares tanto en nuestro país como en gran parte de Latinoamérica, marco un cambio global en la estructura social, *“El Estado de bienestar había logrado una conjugación importante entre capital-trabajo gracias al desarrollo de las políticas de la clase trabajadora y de los ciudadanos en general. Desde el punto de vista económico fue una época de libre comercio, estabilidad cambiaria y libertad de movimiento de capitales”*²²

El gobierno militar marco en la sociedad argentina un hito sin precedentes, modifico la esfera social utilizando la represión como herramienta y al mismo tiempo produjo una crisis económico financiera del cual el país no podrá salir. La implementación de políticas neoliberales *consistía en reemplazar la dirección del Estado por la del mercado-automático, limpio e impersonal que mediante la racional asignación de recursos, de acuerdo con la eficacia de cada uno, destruiría toda posibilidad de colusión entre corporaciones. Paradójicamente el ministro (Martínez de Hoz) se propuso utilizar todo el poder del Estado para imponer por la fuerza la receta liberal y redimensionar al Estado mínimo”*²³

Es necesario definir y entender que es el neoliberalismo en términos tanto político, económicos y sociales, ya que es un fenómeno que abarca todas las esferas del sistema.

“El ajuste estructural no se plantea únicamente como un problema de índole económica, sino que es parte de una redefinición global del campo político-cultural y del carácter de las relaciones sociales- a su vez- de los resultados de la lucha social y parte de

²¹ Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

²² Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

²³ Romero, Luis A. Breve historia contemporánea de la Argentina. Ed. Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires. 1994.

*un proyecto de reintegración social con parámetros distintos de aquellos que entraron en crisis desde los años 70.*²⁴

El surgimiento de este modelo se genera después de la segunda guerra mundial en los países de Europa y América del Norte como una reacción contra el Estado Intervencionista y de Bienestar.

Una de sus tesis principales marca la supremacía del mercado sobre el Estado, *“el mercado adquiere centralidad ya que tiene sus propios mecanismos de autorregulación y es el único instrumento eficaz para la asignación de recursos”*²⁵. Este lineamiento trajo consigo mayor pobreza y desigualdad, los organismos internacionales comienzan hablar de este fenómeno y a implementar políticas emparchamiento en la crítica situación social.

En la Argentina el gobierno de Carlos Menem fue el abanderado del neoliberalismo, en sus mandatos se implementaron políticas económicas como el Plan de Convertibilidad, que estableció la paridad entre el dólar y el peso, achico drásticamente los gastos Estatales privatizando las empresas que estaban en su poder.

El proceso enunciado fue acompañado por una ola de numerosos despidos, sumado a la transferencias del personal, acrecentando la inmensa cantidad de desocupados. La reducción del gasto publico también afecto al sistema de salud, educación, y de infraestructura.

*“El surgimiento del desempleo masivo y su persistencia en la actualidad, así como también los índices de crecimiento de la pobreza constituyen los aspectos mas importantes de la cuestión social contemporánea. La gravedad del mismo radica en su carácter estructural y en la imposibilidad de su solución a corto plazo”*²⁶

Las políticas sociales implementadas en este periodo se caracterizaron por la focalización y la asistencialización. Lo Vuolo marca los cambios básicos de la política social de este periodo: el abandono de programas masivos de alimentación, la desregulación por decreto del sistema de obras sociales, fomento la educación privada, desmantelamiento del Programa de Vivienda, políticas asistenciales en tiempos electorales, la reforma de la legislación laboral para fomentar la “flexibilidad laboral” y la consolidación de la deuda del sistema de seguridad social, presentación del proyecto de privatización del sistema de previsión.

Se implemento una política de descentralización de hospitales y escuelas a las provincias sin ser acompañados por un aumento de presupuesto que envía la Nación a las Provincias.

*“La Argentina en los 90, se integro a un mundo globalizado en el cual las exigencias de competencia y los requerimientos de mano de obra calificada generaron desocupación y crecimiento de la pobreza poniendo al descubierto la esencia del neoliberalismo respecto a la tensión entre mercado, Estado y equidad.”*²⁷

Es importante analizar en este contexto que dimensiones abarca la “nueva cuestión social”, la transformación del trabajo, la pobreza, el desempleo, la vulnerabilidad social y la exclusión son las dimensiones de la nueva trama de las relaciones sociales y políticas, son las dimensiones la cuestión social a partir de la década de los 90.

La cuestión social *“no derivan solamente del eje vector de las políticas de ajuste: ellas son nada mas ni nada menos que los mecanismos deliberadamente pensados para transitar la crisis de acumulación capitalista.”*²⁸.

²⁴ Grassi, Estela. *Políticas Sociales, crisis y ajuste estructural*. Espacio Editorial, Buenos Aires, 1994

²⁵ Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

²⁶ Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

²⁷ Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

²⁸ Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

El problema de la pobreza, se observó en la Argentina desde el inicio del capitalismo, pero en la era del neoliberalismo la pobreza no afecta solo a los sectores estructurales, sino que se incorporaron los denominados “nuevos pobres”, las categorías tradicionales de pobreza fueron ampliadas, debiéndose este efecto a los sectores desplazados del proceso productivo u otros que han empeorado notablemente su condición de vida y de subsistencia.

El problema actual de la pobreza es complejo y heterogéneo que no solo afecta a carencias materiales, si no que también hace referencia a un nivel de frustración importante de los individuos, esto genera mayor vulnerabilidad.

“La vulnerabilidad, la exclusión y la marginalidad son situaciones entrelazadas, que expresan trayectorias sociales vinculadas a la desintegración del mundo salarial y a las transformaciones del Estado, desde la perspectiva neoliberal.”²⁹

Lo que se define hoy como cuestión social es la descomposición del mundo salarial y la reestructuración de un tipo de institucionalidad social que el Estado de bienestar había establecido.

3.2. ESTADO Y POLÍTICAS PÚBLICAS

El sector público que en la Argentina cumplió históricamente, sobre todo a partir de los años 1930-1940, cierto papel dinamizador y protagónico de procesos masivos de cambios sociales, caracterizados fundamentalmente por la incorporación de sectores pobres a condiciones de vida y trabajo con protección social, cobertura educativa y posibilidades de mejorar sus condiciones de vida, se enfrenta a la acumulación de sus propias contradicciones y a un proceso de estancamiento y de recesión económica.

Los distintos programas implementados y la situación económica nacional dentro del contexto mundial a partir de la década de 1970, llevan al Estado no solo a perder su papel protagónico sino a constituirse en elemento de regresividad.

El “Estado de Bienestar” solo parcialmente llegó a implementarse en la Argentina, dejando grandes áreas y grupos de la población sin cubrir³⁰. Es más visto desde los pobres el Estado de Bienestar es un ausente o tiene una presencia circunstancial fragmentada y acotada. Este tipo de presencia del sector público dio pie a un cuestionamiento global de su accionar, y desde este cuestionamiento se pasó a una política de desarticulación explícita. No se trata de mejorar su accionar para que cumpla con efectividad y eficacia su papel redistributivo y garante de igualdad y universalidad de los derechos y necesidades básicas de la población, sino lisa y llanamente de eliminarlo. “No quiero que el Estado me de una mano sino que me las saque de encima”, uno de los slogans de la visión liberal, permeo a todas las clases sociales y constituyó un paradigma compartido por las personas de los mas diversos sectores³¹.

De este modo de la crisis del estado de Bienestar se pasa a la producción del “Estado de Malestar”. El Autor Eduardo Bustelo³² para dar cuenta de esta noción, plantea que tiene

²⁹ Rozas Pagaza, Margarita. *Op. Cit.*

³⁰ Lo Vuolo, Barbeito. “La nueva oscuridad de la política social. Del Estado populista al neoconservador”. Miño y Davila. Buenos Aires. 1993.

³¹ Minujin, “Cuesta abajo. Los nuevos pobres: efectos de la crisis en la sociedad Argentina. UNICEF – Losada. Buenos Aires. 1993.

³² Bustelo. “La producción del Estado de Malestar” en Minujin, “Cuesta abajo. Los nuevos pobres: efectos de la crisis en la sociedad Argentina. UNICEF – Losada. Buenos Aires. 1993. (pp119 – 144)

dos dimensiones estrechamente relacionadas: una psicosocial y otra institucional. Desde el punto de vista psicosocial se hace referencia a una percepción colectiva, particularmente de los sectores de bajos ingresos, que se traduce en dos aspectos: un estado de desesperanza, que se deriva de una situación continua de retroceso social en términos de ingresos reales y oportunidades de empleos decrecientes. Y un estado de descreimiento, en la medida en que los servicios de los sectores sociales públicos casi nunca fueron accesibles para los sectores de bajos ingresos o acceso solo a servicios deteriorados y sobrecargados. Estos sentimientos de desesperanza y descreimiento producen un Estado de Malestar que se traduce en una caída generalizada de las expectativas relacionadas con el mejoramiento de la calidad de vida.

La dimensión institucional del “Estado de Malestar”, que “consiste principalmente en el desguace del insipiente estado de Bienestar que alguna vez se pensó consolidar en América Latina”³³, presenta las siguientes características:

Comportamiento procíclico: desde su expansión el estado de Bienestar fue pensado como un mecanismo contracíclico, desde dos puntos de vista: gasto y financiamiento. El proceso de ajuste, al concebir el gasto social como “blando”, procede a su corte y reducción, dejando sobrevivir mecanismos compensadores mínimos. Desde el punto de vista del financiamiento hay un alto componente de impuestos indirectos debido, entre otras cosas, a la presencia de elementos “rígidos” tales como subsidios al capital y la imposición directa sobre los ingresos altos y las riquezas.

Vaciamiento presupuestario: como consecuencia de ello se produce una reducción del presupuesto disponible para los sectores sociales, comenzando por el gasto en inversión y luego, cortes de gasto de operación. Todo esto acompañado por una dramática caída de las remuneraciones reales y una caída generalizada de los servicios.

Descentralización de servicios: el estado Nacional transfiere servicios (redes de hospitales y puestos de salud, escuelas) a los Estados locales (provincias y municipios) completamente deteriorados o parcialmente desfinanciados. Los Estados provinciales por su parte reciben estos “servicios” para cerrarlos o mantenerlos en funcionamiento a nivel mínimo. De este modo el estado nacional se “libera” de los servicios para transferir un problema, más que para descentralizar un sistema.

Privatización total o parcial de servicios: al abolir la gratuidad de los servicios sociales básicos o sus subsidios, se facilita la exclusión de mayores sectores sociales de los mismos. Lo que puede adoptar modalidades diferentes: en algunos casos, los servicios conservan su carácter público, pero con la introducción de tarifas en los mismos, sin el correspondiente sistema de selectividad que asegure las prestaciones gratuitas mínimas a los sectores de menores ingresos; en otros casos, se integra a empresarios privados para hacerse cargo de los servicios sociales públicos, para instalar la eficiencia privada en la administración pública.

Ritualización de los ministerios sociales: al quedar solo con la responsabilidad administrativa de las erogaciones corrientes (que significan más del 90% en salarios), los ministerios sociales se transforman en gestores ante el Ministerio de Economía de los fondos que se negocian entre los desmantelados sindicatos que sobreviven. Como no tienen fondos para transferir a los niveles locales, la función ministerial se reduce a una suerte de rito los ministerios nacionales pierden la posibilidad de determinar la orientación final de la política social y tampoco tienen la capacidad para administrar una realidad más “fragmentada” y por lo tanto más compleja.

³³ Bustelo. *Ibíd.* (pp119 – 144)

“Utilización de organismos no gubernamentales y la familia: como efectores de bienestar, se produce un retorno a la familia y a distintos organismos sin fines de lucro. Esto que en un principio puede ser positivo, se hace desde el desmantelamiento y la renuncia explícita del Estado a asumir su responsabilidad en términos de una provisión de servicios sociales básicos mínimos, en salud y educación, sobre bases universales. De este modo se favorece la autoayuda no por sus méritos organizativos y participativos sino por su nula significación financiera para el sector público.

Focalización restringida: ello significa que el gasto social debe concentrarse solamente sobre los pobres estructurales. De este modo los “pobres cíclicos” no son una preocupación de la política social y serán reabsorbidos cuando se reestructure el crecimiento económico. “Por evitar un error de tipo B (incluir no pobres) se cae en un error de tipo A (excluir pobres). No existe focalización sobre los ingresos del sector público, que es una herramienta básica de política social”³⁴.

Flexibilización de las relaciones de trabajo: sustentada en la idea de disminuir los costos fijos de las empresas para suministrar un descenso en los precios reales y una mayor generación de empleo. Con ese objetivo se trata de modificar la legislación laboral para “flexibilizar” las relaciones laborales, dando una mayor discrecionalidad a las empresas y una menor intervención sindical. Como resultado de eso se ha producido una mayor precarización de las condiciones de trabajo: se garantizan mayores facilidades para el despido y relación de obreros sin relación de estabilidad; movilidad entre puestos y labores, turnos y fijación de ritmos de trabajo; drástica reducción de prestaciones económicas y costos laborales.

En resumen se podría decir que hay una ausencia de una preocupación explícita que se traduzca en hechos concretos para definir una política social interactuante con la política económica con sentido contracíclico, de manera que pudiera sostener un consumo social, básico y universal que concilie equidad con crecimiento. Los ajustes han tenido un contenido recesivo deprimiendo las oportunidades de empleo, las remuneraciones reales y han precarizado las relaciones de trabajo. La reducción del déficit fiscal se intentó a través del desmantelamiento estatal de bienestar y su estructura de subsidios y transferencias, lo que genera en consecuencia el “Estado de malestar” en el que queda totalmente institucionalizada la ausencia de una preocupación distributiva

3.2.1. Nociones sobre un hábitat justo e indispensable para vivir.

En una primer aproximación se va a considerar a la “vivienda”, no como la acumulación de unidades funcionales para el hábitat, sino acompañada por tecnologías apropiadas y apropiables, metodologías interdisciplinarias socio-constructivas, abarcando tanto la edificación de la vivienda y el barrio como el fortalecimiento de la familia y la comunidad, tomando la tarea como una acción integral. Porque la tarea participativa en las realizaciones del hábitat, pueden dejar en manos de las comunidades no sólo una vivienda digna, básica y progresiva, sino también herramientas socio-organizativas³⁵.

³⁴ Bustelo “La producción del Estado de Malestar” en Minujin, “Cuesta abajo. Los nuevos pobres: efectos de la crisis en la sociedad Argentina. UNICEF – Losada. Buenos Aires. 1993. (pp119 – 144)

³⁵ Bosio, María Graciela. Arq. “Trabajo, Vivienda y Desarrollo Social: Oportunidades mutuas”, marzo 2001.

Esta propuesta se basa en estos supuestos básicos³⁶:

- el hábitat como un derecho humano fundamental.
- el desarrollo urbano y el concepto de hábitat.

El hábitat incluye entre otros aspectos tierra, infraestructura, fabricación y comercialización de materiales, componentes, vivienda y equipamiento comunitario.

La vivienda es esencial en la vida del hombre, no sólo como cobijo individual y familiar en el sentido de protección física, sino también como ámbito que le permite recomponer y fortalecer sus energías para actuar en sociedad.

Se entiende el hábitat, en sentido general, como el ámbito físico y simbólico donde se desarrolla la vida de los individuos. Es entonces, una noción superadora del concepto de vivienda, el hábitat refiere en sentido estricto al ámbito contextual con el cual interactúa el individuo, es decir, de lo particular a lo general, su vivienda, el barrio donde vive, sus vecinos, las instituciones en las cuales se encuadra su accionar, etc.

También se comprende al *hábitat como un derecho humano fundamental*: La solución de las necesidades de alimentación, trabajo, vivienda, salud, educación son derechos humanos – entendiendo como tal no sólo los civiles y políticos, sino también los económicos, sociales y culturales –

La vivienda es un derecho constitucional consagrado por el artículo 14 bis y por los acuerdos internacionales sobre derechos humanos suscriptos por Argentina que, a partir de la reforma de 1994, tienen rango constitucional.

Las características de los derechos humanos, y particularmente de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC), quedaron plasmados en el preámbulo del Programa Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales - Organismo Derechos Humanos de la ONU (PIDESC), que expresa: “No puede realizarse el ideal del ser humano libre, liberado del temor y la miseria, a menos que se creen condiciones que permitan a cada persona gozar de sus derechos económicos, sociales y culturales, tanto como de sus derechos civiles y políticos”.

Se entiende el desarrollo urbano y el concepto de hábitat, desde la dimensión material de hábitat, al conjunto de bienes y servicios: tierra, servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, vías de acceso y transporte, espacios de uso común, etc.) y vivienda (nueva o a mejorar) abarcando el hábitat urbano y el rural.

En lo urbano el modelo neoliberal implementado en nuestras ciudades ha generado el crecimiento de la pobreza y el desmejoramiento de la calidad de vida.

Según el INDEC, vivienda es el “recinto construido para alojar personas”. De lo desarrollado anteriormente se puede afirmar que significa algo más que tener un techo, es disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad en el entorno, seguridad de tenencia, una infraestructura básica adecuada que incluya abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos y factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, un emplazamiento adecuado para el acceso al trabajo, a los servicios básicos.

³⁶ En “Propuestas de Políticas Habitacionales” Documento elaborado a cargo de AVE-CEVE, SEHAS y SERVIPROH. Promovido y coordinado por la Comisión de Hábitat de la Red Encuentro de Entidades No Gubernamentales de Desarrollo.

En el marco de las sociedades capitalistas, la vivienda y en un sentido mas amplio el habitat, queda constituido como una mercancía disponible en el mercado. Y por lo tanto la satisfacción de este derecho determinada por la participación en el mismo de los diferentes individuos. Las políticas públicas desatadas por el Estado, pasan a atender a aquellas personas que están relegadas de los intercambios presentados en el mercado. Estas como veremos mas adelante, caracterizadas por los procesos descritos en el apartado anterior, configuran al Estado ya no desde su papel redistributivo y garante de igualdad y universalidad de los derechos y necesidades básicas de la población, teniendo su consecuencia negativa en las condiciones de vida de los sectores mas postergados.

3.2.2. Un acercamiento al problema del hábitat.

Como primera noción al referirse a la definición conceptual del déficit habitacional se entiende a la diferencia que existe entre el número de viviendas disponibles, adecuadas para su utilización, y el número de familias. Es preciso distinguir, en este plano, entre **déficit absoluto**, cuya resolución implica la necesidad de construir nuevas viviendas para reemplazar las irrecuperables (ranchos, casillas, unidades ubicadas en terrenos no aptos) o para albergar a quienes padecen hacinamiento de hogar (donde se comparte la vivienda con uno o más hogar), y **déficit relativo**, que define a aquellas unidades precarias que puedan ser mejoradas y a los hogares que soportan hacinamiento por cuarto (más de dos personas por habitación).

Para Natalio Kisnerman, autor de *Vivienda y Promoción Humana*³⁷, el problema de la vivienda es sólo una de las manifestaciones del problema estructural del subdesarrollo. Dentro de esta problemática se distinguen algunos puntos clave a saber:

✓ Dificultad de acceso a la vivienda: La inequitativa distribución de la riqueza limita el acceso a la vivienda de los estratos populares. El problema habitacional radica en la incapacidad de solvencia de dichos sectores que no pueden adquirir o construir en condiciones mínimas de confort.

✓ Déficit acumulado muy alto: El mercado responde a la demanda “solvente” para la que sobran viviendas pero no hay respuestas para aquellos que no están contenidos dentro de esta franja.

✓ Imprecisión de datos: Los censos existentes no aluden a la calidad de la vivienda ni a la calidad ambiental.

✓ Falta de una política coherente frente al problema: la deficiente intervención política confirma y da cuenta del modelo de acumulación vigente que favorece a quien posee los medios para adquirir la vivienda y no contempla a quien no los tiene.

✓ Alto costo de la vivienda y la construcción urbana.

Datos del 2002 presentaban un déficit habitacional superior a 3.000.000 de Viviendas³⁸. En todo este período y pese a la baja tasa de crecimiento poblacional del país (1,4% anual), se fue incrementando de forma notoria el déficit habitacional en las franjas sociales que conforman la pobreza estructural, a los que se sumaron los sectores medios empobrecidos o “nuevos pobres”³⁹. Para el mercado se trata, obviamente, de sectores no

³⁷ Kisnerman, Natalio, “Vivienda y Promoción humana”. Humanitas. Buenos Aires. 1985

³⁸ Fuente: Subsecretaría de Vivienda de la Nación, el déficit supera las 3.050.000 unidades entre los años 2001 y 2002.

³⁹ Minujin, “Cuesta abajo. Los nuevos pobres: efectos de la crisis en la sociedad Argentina”. UNICEF – Losada. Buenos Aires. 1993.

rentables, en tanto la inversión del Estado en vivienda, que rondaba el 5,9 % del Producto Bruto Interno a principios de la década del '50, en los últimos diez años apenas alcanza el 0,3%.

El censo de 1997 ya había mostrado que el 30,3 % de los hogares que residían en centros urbanos de más de 5.000 habitantes, casi 2.500.000 hogares, tenían algún problema habitacional. Si se tiene en cuenta que el Censo Nacional de Hogares estima una existencia de 9,3 millones de unidades, esto significa que el déficit abarca a un 33% de los hogares argentinos, un porcentaje que no afecta a todas las provincias por igual.

Por otro lado, los datos de la encuesta de Condiciones de Vida, realizada en el 2001, mostraron que el 3,1 % de los argentinos viven en villas o asentamientos, que el hacinamiento por cuarto trepó en cuatro años del 14,5 al 21,9 %, lo que supone que uno de cada cinco hogares padece hacinamiento, que un 36,7 % de viviendas carece de cloacas, un 25% de gas natural, un 12, 1% de agua corriente y que un 21,9% vive cerca de un área inundable y un 18,9% tiene un basural en las cercanías de su hogar.

A esto se agrega que el 35% de los hogares que ocupan viviendas recuperables y el 50% que habitan unidades irrecuperables presentan situaciones irregulares de tenencia, ya sea porque han ocupado sus casas, están allí transitoriamente o no son propietarios del terreno. En total, 1,75 millones de hogares (15,9% del total de los hogares) no tienen títulos adecuados de la propiedad que ocupa. Sólo un 40% de los dueños de viviendas irrecuperables poseen la correspondiente estructura de dominio, en tanto ese porcentaje asciende, en los habitantes de viviendas no deficitarias, a más del 80 %. También a esta situación se suma el desfasaje actual de valores inmobiliarios e ingresos. En base a los datos oficiales de ingreso del Indec sólo un porcentaje del 10% estaría en condiciones de acceder a una vivienda por sus propios medios, quedando afuera más de un 90% de la población que debido a su insuficiente ingreso o imposibilidad de calificación a créditos hipotecarios no entra en los cálculos de ningún desarrollador o inversor privado. Aún cuando existe el reconocimiento social de la vivienda como necesidad y el acceso a la misma como un derecho.

La vivienda en términos de mercancía, incluye además de su valor, el valor relativo al de la renta urbana. La rentabilidad del mercado inmobiliario, resulta el mayor impedimento para que se produzca vivienda, lo que la vuelve inaccesible para la mayoría de la población.

El problema de la vivienda se debe enfrentar como un conflicto que, en el marco del creciente deterioro de la estructura económica, afecta a sectores cada vez mas amplios abarcando decididamente a los sectores medios empobrecidos que se suman a los tradicionalmente marginalizados.

3.3. CONTEXTO SITUACIONAL.

LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DESDE LOS '90 HASTA EL 2001

3.3.1. La organización Estatal y las políticas públicas

Como fue mencionado en los puntos anteriores el Estado y las políticas que este desempeña se transforman teniendo consecuencias negativas para los sectores más postergados. En este punto se presentará como las transformaciones enunciadas pasan a tener lugar en el tratamiento de la problemática de vivienda.

Los Programas de Viviendas empleados durante la década del 90 han dejado una marca nefasta en concepto de soluciones de vivienda debido a algunos factores entre los que se deben remarcar: formación de “ghettos” y expulsiones hacia la periferia del Área Metropolitana, producción de viviendas de mala calidad, insatisfacción de los usuarios, intervenciones urbanas inapropiadas, enriquecimiento escandaloso de muchas de las empresas implicadas y déficit para el Estado.

De esta manera el Estado se constituyó en un agente activo complejo que definió el contenido de las políticas públicas diseñando programas que al ejecutarlos no lograron soluciones de fondo, sino que permitieron solo atenuar (en el mejor de los casos) los problemas de la vivienda o derivarlos hacia otros territorios actuando de manera focalizada y emergente.

Durante la década del noventa la relación existente entre el Estado-Sociedad fue sufriendo procesos de transformación donde *uno de los componentes* es la descentralización de las funciones ejercidas desde las instancias nacionales de gobierno. Este tema se vincula con la mayor relevancia que ha tenido la gestión local en Latinoamérica⁴⁰, pero en el caso de la provincia de Buenos Aires donde se encuentra nucleada un tercio de la población total de la Argentina, hacia fines de los noventa no se modificó substancialmente el régimen municipal necesario para acompañar el proceso de descentralización a nivel nacional, aun cuando se acrecentaron los programas nacionales y provinciales que previeron la participación de los gobiernos locales, especialmente en el momento de ejecución de las políticas.

En este marco los gobiernos municipales cobraron mayor importancia para gestionar los programas desconcentrados y a su vez para articularse con programas originados en otras jurisdicciones. Pero la necesidad de articulación entre los programas sociales desarrollados en cada jurisdicción no fue coordinada para generar redes de acción, sino que cada área llevó adelante sus programas de manera independiente del resto de la administración local (los municipios, sus áreas y su articulación con las organizaciones civiles)⁴¹.

La organización de la administración pública se reestructuró para lograr mayor grado de flexibilidad, es decir, capacidad para reorientar con rapidez sus actividades y utilizar los recursos de manera articulada. Pero esta articulación muchas veces se vió impedida en el marco estructural departamentalizado (o subdividido): por funciones, procesos o productos. Cada unidad de organización gubernamental constituía parte de un proceso mayor cuando se articulaban los dos primeros casos, creciendo en autonomía y alcanzando mayor flexibilidad en el tercero, donde la organización generaba productos, proyectos o servicios concretos para la comunidad. Este último caso creció en autonomía generando mayor dificultad para coordinar las acciones, fortaleciéndose el funcionamiento tradicional de dependencia que respondió a funcionarios diferentes respecto a cada área de gobierno.⁴²

Hacia fines del año noventa la organización estatal a nivel de gestión social ha fortalecido el desarrollo de estructuras matriciales, disponiendo unidades departamentalizadas de áreas de gobierno que combinaban tipos rígidos y otros flexibles⁴³.

⁴⁰ Lineamiento impulsado por los Organismos Multilaterales de Créditos.

⁴¹ Ilari, Sergio; “*La Gestión local de la política social: los casos de Quilmes y Florencio Varela*”, Trabajo de campo entre marzo y noviembre de 1998. Centro de Estudios e Investigaciones UNQUI

⁴² Ilari, Sergio, *Op. Cit.*

⁴³ A modo de ejemplo presentamos el modelo matricial hacia fines de los noventa de la Subsecretaría de Desarrollo Social: Coordinación General: Direcciones: -Vivienda, - Turismo, -Cultura, -Promoción, -Medio

Lo característico de las unidades de gobierno fueron el grado de formalización, que representaban el uso de reglas escritas en la organización y que burocratizaban tanto la ejecución de programas sociales, como así la articulación entre las funciones de áreas de gobierno, la comunidad, funciones y procedimientos que competían a cada órgano estatal.

3.3.2. Quilmes, su “lógica” en Políticas Sociales.

La política social del Municipio de Quilmes hacia fines de los noventa registraba una cierta disfuncionalidad en aspectos técnicos ligados a áreas del municipio que atendía cuestiones vinculadas a la organización comunitaria. Estas dependencias estatales correspondían a dos organismos de gestión del gobierno local: la Dirección de Entidades de bien público en la secretaria de Gobierno y la de Organizaciones Comunitarias en la de Desarrollo Social.

Las organizaciones sociales⁴⁴ encontraban muchas dificultades para articularse interinstitucionalmente con estas dependencias de función pública, era muy bajo el grado de formalización para la gestión de la política social; la política habitacional y de viviendas carecían de objetivos, actividades explícitamente definidas y planes de acción para una gestión eficaz y transparente permitiendo amplios márgenes de acción y con un estrecho espacio para el control.

En el municipio las diferencias entre los programas que presentaron formas de coordinación y los que utilizaron formas de cooperación con organizaciones sociales en forma ocasional eran relativamente altas. Teniendo en cuenta esto y la relación que existió con los programas sociales⁴⁵ se debe admitir la importante deficiencia en la articulación entre las dependencias estatales provinciales y las unidades de los gobiernos municipales a la hora de implementar los planes y programas sociales, como ser el caso del Programa Provincial de Asentamiento Planificados (PPAP) que al no ser ejecutado generó el endeudamiento de los beneficiarios empeorando su condición⁴⁶, y la “ausencia de la intervención del Estado⁴⁷” a través de una política de vivienda. Mas adelante se profundizará sobre este tema identificando las relaciones y estrategias que los actores involucrados han tenido en su proceso.

Hasta el momento el área social del gobierno municipal se encontraba estructurada bajo tipos rígidos de departamentalización (cada unidad desarrolla los servicios que le corresponden de manera independiente al resto del gobierno local) apareciendo articulaciones a nivel vertical y no siendo común el trabajo horizontal o de articulación interinstitucional. Estas características hacen que se dificulten la implementación de políticas de nivel Nacional o Provincial siendo ejecutadas por el Municipio, como fue el caso mencionado anteriormente del PPAP. Además al haber sido bajo el grado de

ambiente, etc. y Áreas Social/Técnica/legal/Administrativa con sus departamentalizaciones por procesos, funciones, proyectos y usuarios o productos (articulación Inter-institucional: tipos rígidos / flexibles)

⁴⁴ Nos referimos precisamente a la relación que estableció la organización de vecinos que luego conformarán la Organización del Barrio Padre Obispo Jorge Novak en Quilmes y la relación que ellos mantenían con el Estado en el momento de ser damnificados por el frustrado Programa Provincial de Asentamientos Planificados.

⁴⁵ Ilari, Sergio; Op. Cit.

⁴⁶ Nos referimos a la condición de pobreza de las personas que serían beneficiarias del Programa Provincial de Asentamientos Planificados y que no tenían los recursos necesarios para comprar o construir una vivienda propia.

⁴⁷ No entendemos la ausencia de intervención del Estado como una carencia de política estatal, sino como una acción claramente planificada donde el Estado toma posición, retirándose o haciéndose invisible y que responde al modelo neoliberal vigente.

formalización, no respondió a un funcionamiento de organización burocrática por lo que no son explícitas las atribuciones, responsabilidades y objetivos en la implementación de políticas encaradas por el municipio. Entonces se deduce que al haber un tipo de gestión poco normativo, la intervención del estado se volvió totalmente funcional a los sistemas autoritarios y clientelares de la gestión. Esto llevó a que lo burocrático pase a constituir especialmente una máscara que legitimó el accionar del Estado y que poco llegó a materializarse en el funcionamiento cotidiano de las organizaciones.

Actualmente son generalizadas las propuestas para llegar a un modelo de gestión local del tipo gerencial, participativa y descentralizada; esto se puede afirmar ya que las transformaciones del estado hacia modelos neoliberales requieren de estas adaptaciones para mantener la coerción y control del sistema a través de las políticas públicas. Rasgo concretos de estas transformaciones hacia la década del noventa fueron la baja articulación de los programas sociales, tendiendo a funcionar de maneras independientes o sea sin intervención entre las diferentes áreas de los gobiernos. Por otra parte el impacto de las transformaciones dentro de un mismo modelo (neoliberal) hizo que los gobiernos locales-municipales encontraran condicionadas sus políticas por parte de jurisdicciones superiores de gobierno, en el sentido de programas provinciales y nacionales que llevados a cabo estaban predeterminados casi en su totalidad.

El municipio no concibió la posibilidad de reformular o readaptar los programas a nivel local, e incluso se encontraban desarticulados entre sí. Tampoco tenían otra posibilidad de solicitar la implementación de éstos ya que fragmentados no constituían nuevos productos o servicios a brindar en un marco de escasez de recursos. La fragmentación de las políticas sociales sufrida por los gobiernos nacionales y provinciales se estaba trasladando a nivel municipal, y estos se reproducían y fortalecían ante su compatibilidad con las estructuras poco formalizadas y rígidas y con el modelo burocrático de gestión que se venía desarrollando⁴⁸. El modelo local vigente fue el de la gestión desarticulada, incluso siendo baja la participación de las instancias de gobierno provincial y nacional.

3.4. POLÍTICAS QUE INTERVINIERON EN LA ORGANIZACIÓN DEL BARRIO PADRE OBISPO JORGE NOVAK (OBOPJN)

El proceso que vivió la Organización del Barrio Padre Obispo Jorge Novak fue atravesado en dos momentos distintos por programas estatales que concebían de formas diferentes el acceso a una tierra y vivienda y por lo tanto su manera de intervención. El primero de los programas que se describe y en el cual sus beneficiarios fueron damnificados en el año noventa y siete corresponde a las políticas de estado durante la década del noventa. El segundo programa pertenece a la política gestionada a partir de la crisis del 2001 y que concierne a la política Kirchnerista a partir del 2003 en el cual los nuevos beneficiarios son los mismos vecinos damnificados y que junto a nuevas familias que luchaban por una tierra y vivienda adecuada les permitió ser parte de este proyecto frente a la acción del Estado.

A continuación se presentarán los dos programas en el cual la OBOPJN fue atravesada oportunamente:

⁴⁸ Ilari, Sergio; Op. Cit.

3.4.1. El Programa Provincial de Asentamientos Planificados (PPAP) en los '90.

Subprograma DECRETO 2225/95⁴⁹

Una breve descripción de la intervención del Estado a través del Ministerio de Infraestructura, Vivienda y Servicios Públicos establecía los siguientes objetivos:

- Identificar, planear y ejecutar planes y acciones que posibiliten la puesta en marcha de un proceso de instalación de un desarrollo urbano-dominial sustentable en los sectores de *riesgo social*⁵⁰
- Proveer lotes y viviendas a población en riesgo social.
- Fortalecer institucionalmente a las organizaciones comunitarias y los equipos técnicos dedicados a la problemática.

La meta del subprograma fue, por lo tanto, otorgar a los ocupantes de los asentamientos poblacionales irregulares seguridad jurídica mediante la propiedad de la tierra, regularizando su situación dominial a través de la escritura traslativa de dominio.

Hacia los Destinatarios:

La población beneficiaria fue aquella que se encontraba en situación de *riesgo social*, es decir familias que vivían en asentamientos poblacionales irregulares con problemas dominiales, en su mayoría de escasos recursos, reunidas en comisiones barriales.

Los Servicios y/o prestaciones que brindaba:

- Evaluación de impactos urbanos, ambientales y socioeconómicos.
- Provisión de equipos, infraestructura y viviendas.
- Trazado de calles, construcción de desagües y tendido de luz.
- Regulación dominial sobre terrenos.
- Entre sus prestaciones el subprograma contemplaba la pre-adjudicación a los ocupantes con la entrega de un Certificado, la entrega de Boletos de Compra/Venta una vez dictado el acto administrativo de adjudicación, como también la entrega de chequera de pago para la amortización del precio de venta.

3.4.2. El Programa Federal de Construcción de Viviendas⁵¹ a partir del 2001.

El Gobierno Nacional intentó proyectar posterior a la crisis del 2001 y a partir de la gobernación Kirchnerista, el desarrollo de una política integral de vivienda orientada a

⁴⁹ Ver anexo 9. Decreto Provincial 2815, art. 11, punto B.

⁵⁰ Modo de nombrar a un conjunto de sujetos que se encuentran en esa situación, noción que se hace presente en el campo de las políticas sociales. Al respecto Robert Castel plantea: ..."*Un riesgo no es el resultado de un peligro concreto del que es portador un individuo o incluso un grupo determinado, sino que es un efecto de la correlación de datos abstractos o factores que hacen más o menos probable la materialización de los comportamientos indeseables*"..., en "De la peligrosidad al riesgo" (1986 / Pág. 229)

⁵¹ Ver en anexo 10: "Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas"

lograr que paulatinamente y en forma creciente, tenga vigencia el derecho consagrado en nuestra Constitución Nacional, de que “todas las familias argentinas tengan el acceso a una vivienda digna”. Por ello la implementación de políticas urbanas que favorezcan mejores condiciones en la ciudad requiere del trabajo sobre el conjunto de los atributos: suelo, vivienda, servicios públicos, espacios públicos, equipamiento y transporte, en políticas de articulación, regulación y promoción, en función de la promoción de la producción y la gestión social del hábitat.

La Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda tuvo entre otros el desarrollo de diferentes programas que impulsados desde el Estado Nacional pudieran ser ejecutados directamente o a través de las provincias o municipios, y estos son:

- a. Programa F.O.N.A.V.I., Reactivación I y II.
- b. Programa Federal de Emergencia Habitacional.
- c. Programa Federal de Solidaridad Habitacional.
- d. Programa de Provisión de Agua Potable, Ayuda Social y Saneamiento Básico. (PROPASA)
- e. Programa de Mejoramiento de Barrios. (PROMEBA)
- f. Programa Federal de Construcción de Viviendas.

A continuación se presentará el último de estos programas ya que corresponde a la política implementada por el Estado para resolver la problemática de los vecinos del Barrio Novak, junto a las estrategias de la Organización a partir del año 2005.

Breve descripción del Programa

La construcción de las viviendas en el “Barrio Padre Obispo Jorge Novak” se desarrolló en el marco de este programa y a través del lanzamiento del Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios⁵² (SUPFVAP), por el cual el Municipio de Quilmes firmó el convenio con el Gobierno Nacional y la Empresa Constructora⁵³.

El Programa Federal de Construcción de Viviendas tuvo como objetivos:

- Fortalecer el proceso de reactivación económica del sector habitacional.
- Consolidar la evolución decreciente del déficit habitacional registrada en la última década.
- Mejorar la calidad de vida de los hogares.

Para alcanzar estos objetivos el Programa previó la aplicación de recursos presupuestarios nacionales para la construcción de 120.000 viviendas en todas las jurisdicciones del país. En la primera etapa de licitaciones se inició la construcción de 59.112 hogares. La edificación de este número de viviendas posibilitó la consolidación de la evolución decreciente del déficit habitacional ya que permitió que anualmente la

⁵² Ver en anexo: “Convenio Marco Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios”

⁵³ Empresa Constructora Calcaterra.

producción de nuevas unidades supere el número estimado de formación de nuevos hogares dado que en la Argentina se conforman anualmente unos 120.000 hogares.

En efecto, si se tiene en cuenta que a través de los programas: Reactivación I y II, Emergencia y Solidaridad se encontraron en ejecución unas 79.000 unidades de vivienda hacia el 2003, la incorporación de este nuevo Programa, más las viviendas construidas con recursos privados, permite superar con holgura el crecimiento anual de la demanda de nuevas viviendas.

En cuanto al fortalecimiento de la reactivación productiva sus efectos son significativos tanto en el mercado laboral como en el de insumos de la construcción.

El Programa generó 360.000 empleos (240.000 puestos de trabajo directos y 120.000 indirectos) que además de incidir significativamente en las tasas de desempleo demanda la instrumentación de programas de capacitación a fin de no generar problemas en la provisión de los recursos humanos necesarios. Así mismo, tuvo un fuerte impacto en el mercado de insumos de la construcción⁵⁴, siendo necesario en consecuencia establecer mecanismos de concertación a fin de evitar problemas de desabastecimiento en los mercados proveedores de insumos.

Las viviendas construidas por el Programa podían ser individuales o colectivas y los agrupamientos no superaron las 300 unidades.

En todos los casos se previeron viviendas de dos o tres dormitorios con todos los servicios. La superficie de la vivienda varió según las regiones. Para las regiones de Centro, Cuyo, Nea, Noa y Metropolitana la superficie mínima es de 44 m². Para las regiones Patagonia Norte y Sur la superficie mínima es de 49m².

El costo por vivienda también fue variable según las regiones. En las regiones Centro, Cuyo, Nea, Noa y provincia de Buenos Aires las viviendas tuvieron un costo máximo de \$30.000, en la Ciudad de Buenos Aires el costo máximo fue de \$ 40.000. En la Región Patagónica Norte los costos variaron entre \$33.000 y \$42.000 y en Patagonia Sur entre \$42.000 y \$65.000.

Además de estas condiciones es oportuno aclarar que el programa se ejecutó de acuerdo al convenio realizado entre el Estado Nacional, cada provincia, los municipios y con los organismos correspondientes que implementaron el plan, a través de la Dirección Nacional de Vivienda de la Provincia o el organismo que compete en cada caso. También es posible realizar las modificaciones necesarias para adaptar el programa en la ejecución de cada lugar, siempre que se encuentre contemplado dentro del marco del Plan Federal.

⁵⁴ Datos técnicos del programa mencionan que para la construcción de 120.000 viviendas demanda la utilización de 10.860 tn. de hierro, 315.890 tn de cemento, 8.502.860 m² de mampostería, 7.462.860 m² de revestimientos y pisos, 1.920.000 lts de látex, 120.000 juegos de artefactos sanitarios y grifería.

4. CAPITULO 3: Destejiendo el entramado

En este capítulo se presenta el análisis del proceso que ha tenido la Organización Padre Obispo Jorge Novak en su lucha por el acceso a la tierra y la vivienda. Particularmente en su relación con el Estado, presente en las políticas públicas desatadas en los años ha analizar.

En este espacio se retomarán conceptos, ideas, hechos y actores desarrollados anteriormente que aportan claridad a la hora de comprender este proceso.

Acontecimientos, actores, escenarios y relaciones de fuerza, se articulan en el mismo conformando un análisis de coyuntura que permite analizar y comprender el proceso que se da en relación a la problemática planteada.

4.1. ANÁLISIS DE COYUNTURA

Se entiende al “análisis de coyuntura como una mezcla entre acontecimientos y conocimientos, es una lectura especial de la realidad y se hace siempre en función de alguna necesidad e interés. En este sentido no hay un análisis de coyuntura neutro, desinteresado, puede ser objetivo pero estará siempre relacionado con una determinada visión del sentido y del rumbo de los acontecimientos”⁵⁵.

Para el análisis presentado en este trabajo se ha tomado como insumo empírico la información registrada durante el año 2005 en las instancias de practicas preprofesionales de la Carrera de Trabajo Social y en los talleres realizados en el año 2006 con la comisión directiva del Barrio Padre Obispo Jorge Novak⁵⁶.

4.1.1. Acontecimientos:

“Existen diferentes hechos que se constituyen en acontecimientos. Estos hechos por su dimensión afectan al destino y la vida de un grupo de personas”⁵⁷.

Se reconocen en el proceso del barrio a estudiar dos acontecimientos que marcaron el devenir de las personas implicadas en el mismo. El primer acontecimiento se vincula con “la estafa” y la decisión de llegar a una resolución de la problemática de vivienda a partir de una acción colectiva. El segundo esta definido por las asignación del Plan Federal de Construcción de Viviendas.

Como fue descrito en el primer capítulo de este trabajo que narra la historia del barrio, a partir de la estafa se fueron generando diferentes encuentros entre los damnificados que mas halla de permitir que se conozcan, permite reconocerse compartiendo una misma necesidad y dificultad, lo cual lleva a la decisión de pensar la resolución del conflicto, no en forma individual sino en forma colectiva. La problemática de la tierra y la vivienda deja de ser un problema individual para transformarse en un problema colectivo.

Mario Robirosa en el libro *Turbulencia y Planificación Social* define participación como el hecho de formar parte de algo con otro. Explica que al hablar de participación hay que distinguir entre acción individual y acción colectiva. En esta última la presencia

⁵⁵ Herbert Jose de Souza, ¿Como hacer un análisis de coyuntura?, IBASE – Editora Vozes, San Pablo Brasil.

⁵⁶ Ver anexo 1: Acuerdo de trabajo con la comisión directiva OBOPJN. Talleres: Y anexo 2. Síntesis de registros en el año 2005.

⁵⁷ Herbert Jose de Souza, Op. Cit.

simultánea de personas implica comportamientos que se influyen mutuamente, la participación debe tener un componente de organización y se orienta por decisiones colectivas. Los encuentros que se fueron generando en función de los diferentes reclamos permitieron formar parte con otros que se encontraban en una misma situación y desde allí participar en decisiones sobre una misma lucha por la tierra y la vivienda.

Como resultado de esto, se tramita una personería jurídica conformando la OBPOJN la cual permitiría como asociación civil realizar tramites legales como denunciar por estafa al municipio de Quilmes en los Tribunales del mismo partido. El agruparse y formar parte de la Asociación Civil también fue fundamental a la hora de pensar y ejecutar las estrategias que fueron llevadas a cabo por estas personas, las mismas serán desarrolladas más adelante. Salir de un plano individual para posicionarse frente a la problemática desde un plano colectivo acarrea también una profunda transformación en la vida de estos sujetos.

El segundo acontecimiento, la asignación del Plan Federal de Construcción de Viviendas mediante la implementación del SFUVyAP, permitió un cambio en la estrategia a desarrollar por OBPOJN frente a la lucha de la tierra y la vivienda. Esta nueva estrategia que será desarrollada mas adelante involucra a nuevos actores y diferentes formas de articulación con estos, aparece una nueva forma de organizarse entre las personas y dentro de la comisión y finalmente permite la construcción de las viviendas.

4.1.2. Escenarios

“Las acciones de la trama social y política se desenvuelven en determinados espacios que pueden ser considerados como escenarios. Cada escenario presenta particularidades que influyen el desarrollo de la lucha y muchas veces el simple hecho de cambiar de escenario es ya una indicación importante de una variación en el proceso”⁵⁸.

Los acontecimientos ya descriptos se llevan a cabo dentro de un contexto político neoliberal, el primero de ellos se desarrolla en el gobierno Nacional del Dr Menem y el segundo en el de Kirchner, ambos se caracterizaron por surgir con la misma base partidaria (peronismo) y ser electos democráticamente. Se puede hacer una distinción entre estos dos gobiernos ya que el primero enunciado implementó políticas con alto grado de ajuste económico delegándole al Estado la función de aliviar las tensiones que se podían generar entre los sectores mas afectados por dicha política.

Es notorio, como fue mencionado en el punto “Estado y políticas publicas” del capítulo 2, cómo en la década del '90 los servicios públicos han sufrido un proceso de “descentralización”, el estado Nacional transfiere servicios a los Estados locales. De este modo el Estado nacional se “libera” de los servicios para transferir un problema, más que para descentralizar un sistema. Dentro de la realidad del Municipio de Quilmes a esto se le suma la deficiencia en la articulación entre las dependencias estatales provinciales y los municipios a la hora de implementar los planes y programas sociales, este es el caso del Programa Provincial de Asentamiento Planificados (PPAP) que no se llegó a ejecutar y generó el endeudamiento de los beneficiarios.

Por otra parte el impacto de las transformaciones dentro de un mismo modelo (neoliberal) hizo que los gobiernos locales-municipales encontraran condicionadas sus políticas por parte de jurisdicciones superiores de gobierno, en el sentido de programas provinciales y nacionales que llevados a cabo estaban predeterminados casi en su totalidad.

⁵⁸ Herbert Jose de Souza, Op. Cit.

El municipio analizado no concibió la posibilidad de reformular o readaptar los programas a nivel local, e incluso se encontraban desarticulados entre si. Tampoco tenían otra posibilidad de solicitar la implementación de éstos ya que fragmentados no constituían nuevos productos o servicios a brindar en un marco de escasez de recursos. La fragmentación de las políticas sociales sufrida por los gobiernos nacionales y provinciales se estaba trasladando a nivel municipal.

Durante este momento el municipio solo se encargo de inscribir a los interesados, de recibir los reclamos de las familias inscriptas, de recibir las demandas por estafa, etc. Nunca lograron llevar adelante el plan, ni acompañaron los reclamos de los estafados.

Los escenarios de lucha de este momento circundaba en las intermediaciones del municipio y luego en organizaciones populares que se comprometieron y apoyaron la lucha de este grupo de personas.

Durante el gobierno de Dr Kirchner el Plan Federal de Construcción de Viviendas adquiere un carácter mixto, ya que si bien es un plan nacional presenta instancias de implementación a nivel provinciales y municipales. Centralizado en su planificación y en los fondos para su implementación y descentralizada a nivel local a través de la ejecución del SUPFVAP.

Sobre este periodo los integrantes de la comisión del barrio manifiestan⁵⁹ que la implementación de este programa se desarrollo bajo un contexto económico de reactivación del sector de la construcción, la distribución comienza a ser mas pareja, recuperación de la economía, consideran que existe un resurgir de la clase media que favorece el aumento de trabajo para la clase baja; sobre el contexto social algunas organizaciones sociales son absorbidas por el municipio y finalmente sobre el contexto político aparecen políticas sociales asociadas a subsidios.

En este momento del proceso del barrio las acciones se desenvuelven dentro del territorio del Barrio Padre Obispo Jorge Novak. Entre las acciones llevadas a cabo se distinguen las asambleas con funcionarios municipales, asambleas generales donde participaban preadjudicatarios, representantes de la empresa constructora y funcionarios del municipio y hasta la supervisión de la obra⁶⁰

4.1.3. Actores⁶¹:

Siguiendo a Herbert Jose de Souza “el actor es alguien que representa, que encarna un papel dentro de una trama de realizaciones”⁶². A lo largo del proceso estudiado se encuentran diferentes actores que serán presentados en función de los acontecimientos identificados anteriormente para una lectura mas ordenada de los mismos.

En torno al primer acontecimiento, luego de que las familias efectúan la denuncia al Municipio de Quilmes por estafa se encuentran involucrados en el proceso los siguientes actores:

- El Estado.
- Las Familias damnificadas.
- La Asociación Civil Don Jaime de Nevares.

⁵⁹ Ver anexo 1, memoria del taller del 20 de Octubre del 2006, en el primer momento.

⁶⁰ Ver anexo 2, en primer y tercer momento.

⁶¹ Ver anexo 1, memoria del taller del 17 de Noviembre del 2006.

⁶² Herbert Jose de Souza, Op. Cit.

- La Sociedad de fomento San Martín⁶³.
- La Vicaria Pastoral Social⁶⁴.
- El Consejo De Tierra y Vivienda.

Dentro del segundo acontecimiento, luego de reconfigurarse los participantes de la OBOPJN a partir de los talleres y asambleas⁶⁵ que tuvieron lugar con la implementación del SFUVyAP se pueden identificar los siguientes actores relevantes en este proceso:

- El Estado / Municipalidad de Quilmes
- La Comisión Directiva de la OBOPJN
- Las Familias preadjudicatarias (nuevas)
- Las Familias históricas
- La empresa Constructora Calcaterra

4.1.4. Relaciones de fuerzas

Teniendo presente que “las clases sociales, los grupos, los diferentes actores sociales están en relación unos con otros, y que esas relaciones pueden ser de enfrentamiento de coexistencia de cooperación y estarán siempre revelando una relación de fuerza, de dominio, de igualdad o de subordinación”⁶⁶ a continuación se presentará el análisis de las diferentes interacciones que se dieron lugar entre los diferentes actores involucrados. Como en el apartado anterior, estas serán ordenadas en función de los acontecimientos identificados para una lectura mas clara de los mismos.

En torno al primer acontecimiento la OBPOJN lejos de pensar que “no existe” al Estado lo considera como el principal actor de confrontación y responsable de su situación de damnificados frente a la problemática habitacional⁶⁷. La OBPOJN comienza a relacionarse con otras organizaciones en la búsqueda de resolver su problemática. La Asociación Civil Don Jaime de Nevares / Vicaria Pastoral Social acompaña el proceso apoyando a los asentados y proponiendo una alternativa para la resolución de la problemática, proponen una nueva estrategia para adquirir la tierra y la vivienda.

Por otro lado se vincula con la Sociedad de fomento San Martín quien le brinda el compromiso “luchando junto a ellos”, le provee espacio físico y actúan como nexo y mediador ante el Obispado y funcionarios municipales (por ejemplo Aníbal Fernández, en ese entonces intendente del partido de Quilmes).

Por ultimo la OBPOJN se relaciona con el Consejo De Tierra y Vivienda quien al igual que la Vicaria y la Asociación Civil Don Jaime de Nevares le brinda asesoramiento técnico y jurídico, funciona como órgano mediador con el Municipio, proporciona información sobre terrenos aptos para se habitados y realiza el acompañamiento y seguimiento de la regularidad dominial de la (tenencia provisoria).

⁶³ Asociación de fomento cercana al territorio del barrio Novak en donde la organización de las familias se reunían en los primeros momentos del proceso.

⁶⁴ La Diócesis de Quilmes a traves de la Vicaria de Pastoral Social acompañó históricamente las diferentes luchas de los sectores populares que fueron teniendo lugar en el conurbano sur de la provincia.

⁶⁵ Estas formaban parte de la nueva estrategia desarrollada por la OBOPJN que serán explicadas más adelante

⁶⁶ Herbert Jose de Souza, Op. Cit.

⁶⁷ Ver anexo 1: Memoria taller 10 de Noviembre de 2006.

Las organizaciones y sus respectivas relaciones con la OBPOJN son identificadas por los propios actores en uno de los talleres realizados dentro de la propuesta acordada para este trabajo⁶⁸.

Esta red de relaciones establecida a través de aportes mutuos entre las diferentes organizaciones forma parte de la cooperación que ayudo a fortalecer la posición de la OBPOJN, y así poder posicionarse desde un lugar que le permitió plantear la estrategia de la autoconstrucción como una alternativa posible a su problemática

A partir del segundo acontecimiento, con el acuerdo de implementación del SFUVyAP la comisión de la organización decide retomar el trabajo con la gente del barrio. Esto implica, por un lado, acompañar al grupo de familias vinculadas al reclamo de la estafa que no habían formado parte del proyecto de autoconstrucción, “*los nuevos*”, y por otro lado retomar el trabajo con aquellas personas que fueron parte de este proyecto, “*los históricos*.”⁶⁹. Existe entre estos actores (históricos, nuevos y comisión directiva) una relación de cooperación, coexistencia e igualdad ya que trabajan en forma conjunta para la resolución de las problemáticas. En forma paralela al proceso que se desarrolla con las familias, se concreta una **Mesas de Trabajo** como instancia de articulación entre las áreas de tierra del municipio, el instituto de vivienda Provincial, la organización y representantes de la empresa Calcaterra.⁷⁰ En esta instancia se visualizan los enfrentamientos por el control y el dominio de las etapas de implementación del SFUVyAP. A través del trabajo con las familias del Barrio la OBPOJN adquiere mayor poder quedando habilitada para negociar y discutir con el Estado y la empresa constructora algunas instancias del SFUVyAP haciendo referencia a las particularidades de este barrio. “*El B°: tiene una historia más allá del Plan. B°: escuela, Plaza, recreación, salita, escuela, biblioteca. B°: más que las casas. B°: es la cooperación entre vecinos, el B° es de todos. B° conocer a los otros vecinos, integración y los vínculos. B° tiene que incluir proyectos comunitarios que incluyan a los jóvenes.*”⁷¹.

4.1.5. Análisis de acontecimientos

“Los acontecimientos, la acción desarrolladas por los actores sociales generando una situación, definiendo una coyuntura, no se dan en el vacío: ellos tienen relación con la historia, con el pasado, con las relaciones sociales, económicas y políticas establecidas a lo largo de un proceso mas prolongado. A esto llamamos relacionar la coyuntura con la estructura”⁷².

Se reconoce en el proceso investigado de la OBPOJN el desarrollo de diferentes estrategias para poder dar solución y afrontar los distintos acontecimientos que van teniendo lugar dentro del contexto a analizar, en donde cada actor negocia y discute diferentes posiciones.

Las diferentes relaciones que tienen lugar entre estos distintos actores permiten identificar en el análisis, una primera estrategia para resolver la problemática de tierra y vivienda por la OBPOJN, la estrategia de **autoconstrucción**. Esta hace referencia a la

⁶⁸ Ver anexo 1: Memoria taller 17 de Noviembre de 2006.

⁶⁹ De aquí en adelante se usará la denominación “los históricos” para hacer referencia a las familias que participaron del proyecto de autoconstrucción, y la de “los preadjudicatarios” para hacer mención a las familias que se incorporan en el proceso luego de la firma del convenio.

⁷⁰ Empresa constructora.

⁷¹ Ver Anexo 1, memoria del taller del 20 de octubre.

⁷² Herbert Jose de Souza, Op. Cit.

construcción de viviendas por “uno mismo” y forma parte de una estrategia de acción desde hace ya varias décadas sobre todo en los sectores populares.

Existen formas colectivas de superación de la mirada individual, familiar acerca de resolver el problema de la vivienda. Ander-egg al referirse a la autoconstrucción, como forma de construcción de viviendas dentro de programas de acción social, lo vincula a la ayuda mutua. Se entiende por ayuda mutua, la forma de organizar proyectos de construcción de viviendas que consiste en que los propios interesados organizados se ayuden recíprocamente en la tarea. Cada uno de los participantes aporta su mano de obra durante las horas libres, contando con asesoría técnica y social.

La posibilidad que esta estrategia haya podido tener lugar se vincula al posicionamiento y accionar de los diferentes actores sociales que se reconocen en el espacio que se analiza. Se distingue por un lado el rol del Estado y por otro a la Organización del Barrio Novak junto a las diferentes organizaciones populares que se vincularon a este proceso. En cuanto al primero, se evidencia una política de estado acorde a las transformaciones neoliberales que tuvieron lugar en nuestro país en la década del '90. Estas se caracterizaron por la ausencia de respuesta por parte del Estado a la problemática habitacional y con ella a la posibilidad de acceder a un espacio digno en el cual desarrollar la vida cotidiana⁷³. En palabras de Lo Vuolo el desmantelamiento de programas de vivienda fue uno de los cambios básicos de la política social de este periodo.

Es interesante dejar en claro que la postura tomada por el Estado forma parte de un accionar planificado que no busca retirarse de la intervención pública, sino hacerse presente en la arena social delegando la responsabilidad del tratamiento de la cuestión social y librando la resolución de los problemas a las posibilidades de los restantes actores (organizaciones barriales, individuos, empresas, etc). Esto se hace evidente en la forma en que la OBPOJN identifica al Estado en este momento. La organización lejos de pensar que “no existe” al Estado lo considera como el principal actor de confrontación y responsable de su situación de damnificados frente a la problemática habitacional⁷⁴.

La red de relaciones establecida a través de aportes mutuos entre las diferentes organizaciones forma parte de la “cooperación” que ayudó a fortalecer la posición de la OBPOJN, y así poder posicionarse desde un lugar que le permitió plantear la estrategia de “**la autoconstrucción**” como una alternativa posible a su problemática.

En el segundo momento se puede reconocer una modificación del espacio social en relación a la composición y cantidad de agentes que intervienen. Se puede visualizar una estrategia diferente a la descrita en la etapa anterior (autoconstrucción), ya que el barrio intenta solucionar su problemática de vivienda participando (nuevamente) de un programa Nacional y abriendo de esta manera el juego a otros actores que ocupan diferentes posiciones en el espacio social.

Fundamentalmente el Estado desempeña un rol distinto al ocupado durante los comienzos de la Organización y se hace presente a través de la ejecución del SFUVyAP. Este es fundamental a la hora de dar cuenta de la segunda estrategia de la OBOPJN que será identificada como de **negociación**. La propia comisión directiva del barrio identifica en el actual proceso al Estado a través del Municipio de Quilmes como uno de los actores más relevantes⁷⁵. El lugar donde se puede ver materializada esta relación son “las mesas de trabajo” como instancias de articulación entre las áreas de tierra del municipio, el instituto de tierra provincial, la organización y representantes de la empresa.

⁷³ Feijoo, María del Carmen. “*La lucha familiar por la vivienda*” en Buscando un techo. Familia y vivienda popular.

⁷⁴ Ver anexo 1: Memoria taller 10 de Noviembre de 2006.

⁷⁵ Ver anexo 1, memoria taller 10 de noviembre.

La OBOPJN capitaliza estos espacios de articulación y negociación para distinguirse como actor que disputa su posición en el espacio social incidiendo en las decisiones entorno a la implementación del plan, por ejemplo *“canchas para el barrio, espacios verdes, una huerta, espacios libres”*⁷⁶, como también calidad de materiales para la construcción de las viviendas y tendido de infraestructura entre otros.

Se entiende a la negociación como un espacio de tensión en donde los agentes involucrados ponen en juego su poder desde sus posiciones en el entramado social. Otro hecho aparte de la mesa de trabajo donde se puede encontrar actores, tensiones e intereses es el *“corte de ruta”*⁷⁷. Acá se evidencia como ante el no cumplimiento de los plazos acordados para iniciar la obra por parte de la Empresa y el Estado, la Organización del Barrio moviliza sus recursos para ejercer presión, influyendo en el accionar del aparato estatal.

La experiencia llevada a cabo por la Organización en este momento sirve como experiencia para otras Organizaciones que se encuentran en la misma trayectoria en la lucha por el acceso a una tierra y vivienda. La relación entre organizaciones, la transmisión de experiencias, potencian redes sociales formando parte de una misma instancia de aprendizaje que amplían y consolidan sus posibilidades de acción.⁷⁸

Las estrategias de autoconstrucción y de negociación desarrolladas por el barrio están fuertemente vinculadas e influenciadas por la historia que se desarrolló a partir de los años ochenta en el territorio sur de la provincia de Buenos Aires por *“la lucha y tomas de tierras”*, ya que existe una red de Organizaciones que tienen una importante trayectoria en relación con la problemática habitacional y que sirven de aprendizaje y contención a nuevas experiencias.

4.2. A MODO DE CIERRE

El análisis de coyuntura permite ver el proceso desempeñado tanto por la OBPOJN como por las políticas del Estado que se entrecruzan y se determinan mutuamente. Como fue descripto anteriormente el Estado en nuestro país experimenta diferentes transformaciones, estas se manifiestan en el tratamiento que es dado a la cuestión social por las diferentes políticas públicas. Se hace evidente en el proceso analizado las características que han tomado las políticas estatales en la década del 90, considerando que en la Argentina el gobierno de Carlos Menem fue el abanderado del neoliberalismo.

El primer episodio presentado en el análisis hace visible a un Estado que deliberadamente se retrotrae, frente a esta ausencia los sujetos que padecen las injusticias del sistema se organizan y buscan resolver sus problemáticas fuera de las instancias estatales, es así que la OBPOJN piensa y ejecuta la estrategia de la **autoconstrucción**, estrategia que no puede ser sostenida en el marco de la totalidad de las políticas desempeñadas por el Estado. *“los costos de materiales se duplicaron, muchos de los que participaban de la organización se habían quedado sin trabajo, por lo tanto era imposible sostener la autoconstrucción”*.

⁷⁶ Ver anexo 1, memoria del taller 10 de noviembre.

⁷⁷ Ver anexo 3, línea de tiempo / Mayo-Diciembre 2005

⁷⁸ Ver anexo 1, memoria del taller 10 de noviembre.

Siguiendo a Lumerman en su afirmación de que entender lo social requiere pensar este espacio como una “*red de relaciones, donde se manifiestan posiciones definidas objetivamente en su existencia y en los condicionantes que ellas imponen a sus ocupantes (...) lo que le sucede a un miembro o circunstancia que atraviesa este espacio no puede explicarse acabadamente por sus solas propiedades intrínsecas.*”⁷⁹. Se puede advertir que en torno al segundo episodio se produce en el proceso a analizar un reordenamiento de las relaciones y de los actores que permite a la OBPOJN pensar una alternativa a la problemática de la tierra y la vivienda donde el Estado se relaciona de forma diferente y donde entra en la arena social como un actor que se hace presente a partir de sus diferentes acciones. Sin desconocer que el sistema capitalista genera explotación e injusticia social y que la esfera pública siempre propone acciones que reparen este tipo de problemas dentro del mismo sistema, no poniendo en riesgo el modelo capitalista, se puede reconocer en el análisis en torno al segundo episodio un ordenamiento de las relaciones en forma diferente a las presentadas en una primera parte de este proceso.

Lejos de poder afirmar un cambio en el modelo de Estado desarrollado a partir de la crisis económica, social y política del año 2001, puntualmente en el proceso analizado se puede vislumbrar la estructuración de una relación entre Estado y sociedad diferente. En la segunda estrategia analizada, “la de negociación” el Estado a través del Municipio de Quilmes materializa esta relación con la OBPOJN a través de “las mesas de trabajo” como instancias de articulación entre las áreas de tierra del municipio, el instituto de tierra provincial, y representantes de la empresa; así como también el “corte de ruta” se estructura como un hecho donde la Organización disputa con el Estado y la Empresa el comienzo de la obra de construcción de la viviendas establecidas por el Plan Federal

Del análisis de estas experiencias se pueden desprender algunas pistas que ayudan a comprender las características que se van conformando en torno a las políticas desempeñadas por el Estado actual, mejor dicho a las características que se van conformando en torno al espacio social donde Estado y sociedad se encuentran para desde allí estructurar estrategias que permitan las transformaciones sociales requeridas por los sectores más postergados.

⁷⁹ Lumerman Juan P. *Crisis social Argentina. Conflictos, tensiones, alternativas. Presentación.*

5. CONCLUSIÓN

Este trabajo de investigación intentó dar cuenta como el Estado a partir de las políticas públicas influye y determina las acciones y estrategias que desarrollan las Organizaciones Barriales, como a su vez las acciones de éstas también tienen incidencia sobre la intervención Estatal.

Puntualmente la investigación tomó la experiencia del proceso realizado por la Organización Barrio Obispo Jorge Novak en su lucha por el acceso a la tierra y vivienda.

La problemática de la vivienda es una expresión derivada de la “cuestión social” que en los marcos del neoliberalismo se caracteriza por la “*creciente exclusión social, el empobrecimiento y la fragmentación de una sociedad sometida a los intereses del mercado*”. En un sistema capitalista que genera explotación e injusticia social, la esfera pública propone acciones que reparen este tipo de problemas dentro del mismo sistema, no poniendo en riesgo el modelo capitalista.

Bajo la idea de “Bien Común” el Estado ejerce acciones que tienden a trabajar solo algunos aspectos de Cuestión Social. El tratamiento de lo Social en la esfera pública aparece como una forma de apaciguar los efectos destructivos del capitalismo.

Los distintos programas implementados por el Estado Argentino y la situación económica nacional dentro del contexto mundial a partir de la década de '70, llevan al Estado no solo a perder su papel protagónico sino a constituirse en elemento de regresividad. En la década de los '90 el Estado y sus políticas públicas cristalizan diferentes transformaciones que, lejos del “Estado de Bienestar” que se había estructurado en la década del '40 - '50 caracterizado por una fuerte inversión en lo social, pasa a desentenderse en forma paulatina y planificada de los problemas sociales, dejando librado al mercado las posibilidades de subsistencia en un contexto de desigualdad.

Privatización, descentralización, focalización, flexibilización de las relaciones de trabajo, utilización de organismos no gubernamentales y la familia, son las características visibles de esta nueva conformación del “Estado de Malestar”.

A pesar de ser el hábitat un derecho humano fundamental y que debería ser garantizado por el Estado, los Programas de Viviendas empleados durante la década del '90 han dejado una marca nefasta en concepto de soluciones habitacionales.

Las experiencias desarrolladas por la Organización Barrio Obispo Jorge Novak se encuentran comprendidas en este contexto.

El análisis de coyuntura realizado da cuenta de que en el primer acontecimiento “la estafa”, que la política implementada por el Estado implica la ausencia deliberada de las acciones del mismo, dejando la agenda de lo social en manos de las organizaciones populares. Frente a ésta realidad la OBPOJN construye una estrategia colectiva de “autoconstrucción” de sus viviendas para solucionar su problemática. Estas viviendas aunque comenzaron a construirse no pudieron ser terminadas.

En el análisis del segundo acontecimiento caracterizado por una nueva intervención del Estado mediante la asignación del Plan Federal de Construcción de Viviendas, se puede visualizar una estrategia distinta a la anterior para resolver la problemática de la tierra y la vivienda y que confluye en una “negociación” con el Estado.

El estado y las organizaciones barriales interactúan en la arena social generando un espacio de lucha y disputa. El análisis de coyuntura permitió analizar esta relación para a partir de allí pensar y repensar posibilidades de cambio.

Las estrategias de “autoconstrucción” y de “negociación” son productos del reordenamiento de los actores y de los escenarios que se estructuran en cada momento. Ambos procesos estratégicos se encontraron influenciados por la historia de las luchas por el acceso a la tierra y la vivienda acontecidos en el territorio sur del conurbano bonaerense y que sirvieron de cuna para estas experiencias.

Para finalizar queremos destacar que a lo largo del trabajo se nos presentaron discusiones que las queremos dejar plasmadas en los siguientes interrogantes: ¿La reestructuración de los actores y el nuevo escenario que se configura en torno al segundo acontecimiento, puede dar cuenta del indicio de un nuevo modelo de Estado? o ¿forma parte de la lógica Estatal para cooptar a los sectores u organizaciones populares?

*“Lo pequeño no siempre es hermoso.
No lo es, en tanto la inclusión social
quede reducida a los que mas tienen y el resto
siga contenido en participaciones compensatorias
a nivel de “comunidades”*

Graciela Cardarelli, Mónica Rosenfeld

6. BIBLIOGRAFIA:

- Asociación Civil Don Jaime de Nevaes, "Las Comunidades Productivas Solidarias", Ed. Mimeto, Quilmes, octubre 2001.
- Asociación Civil Don Jaime de Nevaes, "De las tomas de tierras y la lucha por la vivienda al presupuesto participativo y planificación urbana comunitaria: Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda" en material Centro de Prácticas ACDJN.
- AVE-CEVE, SEHAS y SERVIPROH, "Propuestas de Políticas Habitacionales" / Promovido y coordinado por la Comisión de Hábitat de la Red Encuentro de Entidades No Gubernamentales de Desarrollo. Agosto 2003.
- Bosio, María Graciela. Arquitecta. Directora Áreas de Servicio y Relación con la Producción AVE – CEVE. En "Trabajo, Vivienda y Desarrollo Social: Oportunidades mutuas", marzo 2001.
- Cardarelli G., Rosenfeld M, "Las participaciones de la pobreza", Paidós, Tramas sociales, Buenos Aires, 1998.
- Castel, Robert, "De la peligrosidad al riesgo" en AA.VV.: Materiales de Sociología Crítica, Ediciones de la Piqueta, 1986. Barcelona.
- Della Lata, Sarralde, Romero. Material de la Sistematización de Trabajo Social "La Lucha por el acceso a la Tierra y la Vivienda en Quilmes". Facultad de Ciencias Sociales. UBA. Diciembre 2006.
- Dirección Provincial de Estadística y Planificación General.
- Direcciones de Estadísticas y Censos provinciales. Censos nacionales de Vivienda 2000.
- Feijóo, María Del Carmen. "La lucha familiar por la vivienda" en "Buscando un techo, Familia y Vivienda Popular".
- Fernández Soto, Ma. Silvia. *Implicancias de la cuestión social en la intervención profesional. Revista Escenarios 8. Año 4, N°8, Septiembre 2004.*
- Grassi, Estela. *Políticas Sociales, crisis y ajuste estructural.* Espacio Editorial, Buenos Aires, 1994.
- Gutiérrez, Alicia. "Pobre, como siempre.... Estrategias de reproducción social en la pobreza." Ed. Ferreyra. Córdoba. Año 2004.

- Herbert José de Souza, *¿Como hacer un análisis de coyuntura?*, IBASE – Editora Vozes, San Pablo Brasil.
- Ilari, Sergio; “La Gestión local de la política social: los casos de Quilmes y Florencio Varela”. Centro de Estudios e Investigaciones UNQUI. 1998.
- INDEC, Instituto Nacional de Estadística y Censo; Censo Nacional de Población y Vivienda 2001.
- Kisnerman, Natalio, “Vivienda y Promoción humana”. Humanitas. Buenos Aires. 1985.
- Lo Vuolo, Barbeito. “La nueva oscuridad de la política social. Del Estado populista al neoconservador”. Miño y Davila. Buenos Aires. 1993
- Lumerman Juan P. *Crisis social Argentina. Conflictos, tensiones, alternativas. Presentación.*
- Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y servicios, Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, “Programa Federal de Construcción de Viviendas.”
- Minujin, Alberto. “Cuesta abajo. Los nuevos pobres: efectos de la crisis en la sociedad Argentina”. UNICEF – Losada. Buenos Aires. 1993.
- Núñez, Carlos, *Educación para Transformar, Transformar para Educar*, lumen humanitas Bs. As. 1996.
- Ordóñez, G.; Pérez, K; Pisani, G.; “Programas Nuevos Lugares”, Material de Metodología III, Cátedra Castronovo, Carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales, UBA. Noviembre 2004.
- Proyecto Urbano Integral “LA MATERA II”, Dirección de regularización urbana y dominial. Programa asentamientos planificados. Departamento técnico, 1998. Dirección Provincial de Tierras y Urbanismo.
- Rozas Pagaza, Margarita. *La intervención profesional en relación con la cuestión social. Ed. Espacio, Buenos Aires.2001.*
- Subsecretaría de Vivienda de la Nación / Censo Nacional de Población y Vivienda 2001. INDEC.

7. ANEXOS

ANEXO I

ACUERDO DE TRABAJO CON LA COMISION DIRECTIVA OBOPJN. TALLERES

MEMORIA Taller 20 de Octubre de /2006:

Los distintos momentos del encuentro se construyeron con el aporte de todos los participantes en el marco de un diálogo donde cada uno aportaba su punto de vista.

Participantes: Comisión de la ACBPOJN (Susana, Ariel, Patricia, Herminia, Inés, Carlos, María, Lucía, Mabel, Andrea) Andrea, María Inés, Gabriel, Florencia.

EJE DEL ENCUENTRO: El barrio

1º Momento

Contexto (2005/2006):

Contexto Político	Contexto Económico	Contexto Social
<ul style="list-style-type: none"> • Anuncio Plan Federal (enero 2005) (recuerda a las Políticas implementadas por el gobierno peronista '45/'55) • No posibilidad de gestión de respuesta para déficit habitacional de Quilmes. • Políticas Sociales asociadas a Subsidios. • Presencia de funcionarios repetidos. (Mismas caras que en la estafa del '97)(Aníbal Fernández, Montañez, otros..) • En el marco del Plan Federal se dieron distintas negociaciones en los barrios de Quilmes. Ej: Proyecto del Bº Los Alamos incluía completamiento de 	<ul style="list-style-type: none"> • Reactivación del sector de la construcción.. • Recuperación económica. (aumenta el Trabajo para la gente) • Empieza a ser más pareja la distribución. • Resurgir de la clase media significa aumento de trabajo para la clase baja; es una cadena. • Trabajo precario. No se tienen las mismas condiciones laborales con las que iban a asumir el crédito en el año '97 . • Situación económica que dificulta el pago de las viviendas. (hoy). 	<ul style="list-style-type: none"> • Recuperación Social. Resurgir de la clase media. • Acceso restringido a la cultura, a la recreación. • Menos participación (en asambleas.ej.) • Dificultad para retomar cultura del trabajo. • Organizaciones sociales absorbidas por el municipio.

<p>viviendas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se implementa el Plan en el Novak. (Sept. 2006) • La Municipalidad no tuvo papel relevante. En Quilmes no había un trabajo previo. 		
---	--	--

2° Momento

ESTRATEGIAS puestas en marcha por la Organización para llevar a delante el proyecto de B°:

- Revisar cuál era la situación real para no exponer la resto (en Nación frente al lanzamiento del Plan Federal)
- Convocatoria a la gente con la que había una historia y ver el verdadero interés.
- Exigir al municipio que se presente y explique al resto la propuesta.
- A partir de asambleas talleres, mostrar cuál es el trabajo de la organización. Historia con la claridad de que el trabajo de la autoconstrucción no quedaría afuera.
- Negociar los lugares que creíamos convenientes, necesarios para la escuela, la unidad sanitaria, prototipo, huerta, espacios recreativos no contemplados por el Estado.
- Involucrar a los beneficiarios en pensar el barrio que queremos.
- Laburar con la gente al ver la debilidad institucional.

3° Momento

IDEAS de B°: ¿Qué es un Barrio para la organización?

(Se completaron ideas que fueron aportadas por los registros de años anteriores):

- El B°: es uno.
- El B°: tiene una historia más allá del Plan.
- B°: escuela, Plaza, recreación, salita, escuela, biblioteca.
- B°: más que las casas.
- B°: es la cooperación entre vecinos, el B° es de todos.
- B° conocer a los otros vecinos, integración y los vínculos.
- B° tiene que incluir proyectos comunitarios que incluyan a los jóvenes.

4º Momento.

COHERENCIAS:

- No exponer a la gente en un principio. Cuidar a la gente-el barrio es más que las casas es la relación entre la gente
- El trabajo en talleres para conocer a todos, para recuperar la cooperación entre los vecinos.
- Trabajo de rejas.

INCOHERENCIAS:

- Integrar la gente al barrio sin integrarla a la organización.
- Cuesta delegar el trabajo, las responsabilidades.
- Discutir en asambleas el marco político y social

MEMORIA Taller 27 de Octubre de /2006:

EJE DEL ENCUENTRO: La organización.

1º Momento: Dramatización por grupos a partir de pensar una situación cotidiana donde se definiera el QUE, COMO Y QUIENES de la organización.

2º Momento: compartimos lo expuesto por los dos grupos y armamos un cuadro en común

3º Momento: debatimos sobre las conclusiones y las propuestas que surgieron a partir del trabajo anterior.

QUE	COMO	QUIENES	PARA QUE
<ul style="list-style-type: none"> • Dirección al grupo interno • Organizar vecinos que forman el barrio (talleres) Reuniones comisión: gestiones, administración, recaudación, organización integrando a los vecinos • Notas No sólo ver el avance de obras Plan Federal (a esto se abocaron en la primera etapa) 	<ul style="list-style-type: none"> • Concientización de la gente • Búsqueda de sociedad participativa que se involucre en los objetivos trazados por la dirigencia • Gestiones con tiempo disponible • Organización que se da en las reuniones (de comisión) por etapas y prioridades • Notas 	<ul style="list-style-type: none"> • Dirección (líder, presidente, secretaria, tesorera, acompañamiento de la comisión) • Todos los que forman el barrio • Vecinos que aportan al trabajo, que organización propone para el barrio 	<ul style="list-style-type: none"> • Mejorar calidad de vida de las familias • Vivir en un barrio digno teniendo en cuenta: salud, seguridad, educación • Vivir en comunidad, más amplio que hablar de barrio • Brindar un mejor vivir a los vecinos • Mostrar experiencia a otras organizaciones.

CONCLUSIONES	PROPUESTAS
<ul style="list-style-type: none">• La organización implica una conducción (cómo hasta cuando)• Conducción. Dirigir mesa chica y al resto de los vecinos• La asamblea propone, la comisión conduce , a veces no, es una decisión• Cuesta abrir el juego, la participación implica integrar a otros la trabajo• Cuesta tomar el compromiso	<ul style="list-style-type: none">• Trabajo en los talleres con grupos mas chicos, toda la comisión

MEMORIA Taller 10 de Noviembre de 2006:

ACTORES CON LOS QUE LA ORGANIZACIÓN NOVAK SE VINCULA:

- Sociedad de Fomento San Martín.
- **Vicaría- Pastoral Social.**
- **Asociación Civil Don Jaime de Nevares.**
- Cooperativa Quilmes.
- Consejo Comunitario de Tierra y Vivienda
- Rotary Club Quilmes.
- Club de leones. La Calzada.
- Unión de comunidades
- **Estudiantes UBA.**
- Foro de seguridad
- **Funcionarios municipales, provinciales, nacionales. (áreas de tierra)**
- Barrio 9 de Agosto.
- BIU (Emporio del Tanque.)
- La Odisea.
- Villa Palito.
- Sayonara.
- Vilal Itatí.
- INTA.
- San Sebastián.
- **Okuparse.**

En negrita aparecen resaltados aquellos actores que los miembros de la comisión de la organización Novak consideran más relevantes.

CARACTERÍSTICAS DE LAS RELACIONES CON AQUELLOS ACTORES IDENTIFICADOS COMO MÁS RELEVANTES:

- **Vicaría- Pastoral Social.**

1º momento con compromiso más fuerte, 2º momento de acompañamiento. Presencia de Obispo Novak

- **Asociación Civil Don Jaime de Nevares.**

Novak como proyecto de La Organización Jaime De nevares.
Guía de organización Novak
Acompañamiento.

- **Okuparse.**

1º momento de mayor compromiso, acompañamiento ligado a la relación Okuparse /Jaime de Nevares.
Hoy en contacto.

- **Funcionarios municipales, provinciales, nacionales. (áreas de tierra)**

Municipio: 1º Momento confrontación. 2º Momento de Negociación.

Puntos que se negociaron: canchas para el Barrio, Espacios Verdes, huerta, Particularidades del Barrio).

Espacios de Negociación: Mesas de Trabajo. En el tiempo que lleva desarrollándose la obra se concretaron 4 mesas. Mesas: trabajo mensual.

Mesas: disposición de Nación para la implementación del Plan Federal de Construcción de viviendas.

La organización no negocia: beneficiarios - control de obra.

La Empresa no negocia: costo.

- **Estudiantes UBA...**

¿CUÁLES DE ESTAS RELACIONES LA ORGANIZACIÓN QUIERE FORTALECER?
¿PARA QUÉ?

Novak: hoy relación que es **necesaria** con el Municipio.

Hoy está dando un trabajo hacia fuera y hacia adentro.

A futuro:

-Resulta estratégico fortalecer el **Consejo de Tierra y Vivienda.**

Es la pata política para hacer los acuerdos.

Da la posibilidad de reproducir la experiencia del Barrio Novak, que no quede solo en le barrio.

Es necesario cambiar miembros para que el Consejo de Ty V repunte.

-**INTA** forestación fruticultura.

-**9 de agosto:** canchas.

-Rotary: bibliotecas

Acordamos cerrar este encuentro el próximo viernes armando el mapa político de Quilmes y pensando el porqué de las distintas relaciones.?

MEMORIA Taller 17 de Noviembre de /2006:

Actores agregados al listado del encuentro anterior:

- Villa Palito
- Unqui.

ACTORES RESALTADOS CON ROJO (presencia /relevancia en la historia de la organización Novak):

- **B° La odisea**
- **Vicaría/obispado**
- **Jaime de Nevares**
- **UBA**
- **Sociedad de Fomento san Martín**

ACTORES RESALTADOS CON VERDE (aquellos que siempre están en contacto)

- **Okuparse**
- **INTA**
- **Obispado**
- **La odisea**
- **B° 9 de agosto**

ACTORES RESALTADOS EN AZUL (aquellos con lo que resulta estratégico vincularse a futuro)

- **Funcionarios Pciales, municipales y nacionales.**
- **Cooperativa Quilmes**
- **Foro de seguridad**
- **Villa Palito**
- **Consejo de Tierras**
- **La odisea**
- **BIU (El emporio)**
- **Rotary club**
- **Villa Itatí**
- **San Sebastián**
- **Sociedad de fomento San Martín**
- **Sayonara**
- **Unión de Comunidades**
- **Club de Leones**
- **Okuparse.**

En un segundo momento del encuentro con la modalidad e Plenario (no querían dividirse en grupos) se pensó respecto de aquellos actores vinculados a la historia de la organización qué aportaron a la organización y que aportes se piensa que Novak hizo? y respecto de aquellos contemplados en una estrategia a futuro el por qué de esta consejideración?

¿QUÉ LE APORTARON A LA ORGANIZACIÓN NOVAK ? Y QUÉ APORTÓ LA ORGANIZACIÓN NOVAK ALOS SIGUIEANTES ACTORES:

La Odisea:

Bº que es parte de la misma lucha. Diferentes criterios de acción.

Soc. de fomento San Martín:

acompañó y se comprometió con la lucha del Novak: espacio físico:/nexo, mediador con el Obispado y funcionarios por ejemplo Aníbal Fernández./Visión Política de la Problemática.

Vicaría/ Jaime de Nevares:

Acompañamiento del Proceso. Apoyaban a los asentados de la Matera y propusieron alternativa para resolución para el Novak. Proponen nueva estrategia para adquirir la tierra y la vivienda.

El Novak aportó trabajo - ejemplo a otros barrios /se suman a la estrategia propuesta por el Obispado/Jaime de Nevares que es u a estrategia histórica y formas parte de una contraofensiva política del obispado en la lucha por la tierra y la vivienda.

UBA:

Plantea al Estado acompañando a las organizaciones sociales./experiencia nueva. Ida y vuelta/ al estado lo sostiene la sociedad. Universidad como parte del estado.

ANEXO 2

SÍNTESIS DE REGISTROS DE LOS ENCUENTROS REALIZADOS CON LA OBOPJN

Año 2005

Puntos que proponemos para trabajar en este último mes:

▪ Primer encuentro:

Revisar con la comisión el año 2005, los distintos **desafíos** que tuvo, las **decisiones** tomadas ante estos desafíos y los aspectos negativos y positivos de los distintos momentos a modo de balance.

▪ Segundo encuentro:

Pensar con la comisión la **situación actual**, las fortalezas con las que cuenta, los **alianzas**, así como los **obstáculos** y las **debilidades**. La idea es que a partir de esto podamos pensar **estrategias, propuestas** y qué cuestiones pueden ser retomadas por la nueva comisión.

▪ Tercer encuentro:

-devolución sobre nuestra presencia. (devolución nuestra y de la comisión hacia nosotros).
-organizar entre todos un encuentro para todos los miembros de la comisión.

▪ Cuarto encuentro:

Taller con la comisión completa.

Reconstrucción histórica para trabajar en el primer encuentro

▪ Primer Momento:

Desafío: Retomar el trabajo con la gente del Barrio ante la implementación del Plan Federal.(Mayo/Junio de 2005)

Decisiones tomadas. Cómo se encaró?

- Se convoca a una asamblea general con representantes de autoridades del municipio.
- Se plantea que se armará grupos mixtos de vecinos que en algún momento participaron de la historia del Barrio y aquellos que no lo hicieron nunca. (nuevos) con el objetivo de conocerse y pensar qué tipo de Barrio quieren.
- Se les pide a los vecinos que realicen una contraprestación en el barrio.
- Se comunica que la participación en las tareas y en las reuniones a las que sean convocados será tenida en cuenta para la futura adjudicación. (la misma está en manos de la comisión del barrio)

Aspectos Positivos:

- Respuesta a la convocatoria de reuniones
- Los preadjudicatarios acuerdan anotarse en distintas tareas según la conveniencia de cada uno.
- Quienes participaron de las reuniones plantearon que es necesario acompañar a la comisión.
- Distintas actividades concretas han empezado a realizarse.

Aspectos Negativos:

- Reclamos de los preadjudicatarios a la comisión por cosas que el estado no hace.
- El grupo de los históricos queda afuera de la primera licitación.
- Muchas tareas quedan en manos de la comisión. (principalmente el contacto con el municipio, la convocatoria a reuniones.

▪ Segundo momento:

Desafío: pensar y sostenerlos talleres y negociaciones con el municipio y la empresa para la implementación del Plan Federal. (Junio/Agosto de 2005)

Contexto:

Decisiones tomadas. Cómo se encaró?:

- Organización sistemática de los talleres.
- División por grupos mixtos en los talleres.
- Se concreta reunión con los funcionarios municipales en el barrio.
- Se concreta mesa de trabajo con los funcionarios y la empresa.
- Se puso en conocimiento a todos los vecinos sobre en qué consiste el Plan Federal.

Aspectos positivos:

- Se mezclan los nuevos con los históricos.
- Todos los vecinos manejan un mismo discurso con respecto al programa.
- La realización de los talleres no dependen de un solo integrante de la comisión.
- Presencia de los funcionarios en la asamblea permite que la comisión no quede como cara del Programa Federal frente a los reclamos (éstos son directos al municipio)

Aspectos negativos:

- Faltan los funcionarios a las primeras reuniones
- Se tratan, en los talleres temas que no se pueden negociar con la empresa y el municipio.
- Se corre el eje de trabajo con los históricos, quedando relegado el tema de la resolución del problema de la vivienda.

▪ Tercer momento:

Desafío: decidir qué hacer frente al retraso de las obras. Decidir qué hacer con las viviendas de los históricos. (Septiembre y Octubre 2005)

Contexto:

- Últimas semanas de internas políticas en la provincia de Buenos Aires para elegir senadores, diputados y consejeros
- La empresa no inicia sus obras dentro del barrio.

Decisiones tomadas. Cómo se encaró?:

- Se modifica la modalidad de talleres que se venían desarrollando los Sábados, encontrando mas representación en Asambleas Generales.
- La comisión se encuentra en un momento de lucha con el municipio y la empresa. Se decide reclamar y manifestar las demandas que realizan las familias del barrio a través de las Asambleas Generales. El barrio piensa que una vez pasadas las elecciones sus reclamos no serán escuchados por lo tanto agilizan sus estrategias para poder iniciar la obra.
- En este período se nota gran participación y compromiso de las familias tanto las “nuevas” como las históricas.
- Corte de ruta. Reclamos al municipio de cronograma concreto de obras para poder llevar ellos un control y seguimiento de la obra.
- Se decidieron por una nueva licitación para terminar las viviendas de los históricos.

Aspectos positivos:

- Gran participación de las familias en lo que refiere a la problemática del barrio.
- Reclamo directo de la gente del barrio ante el municipio y la empresa.
- Conflicto evidencia transparencia de la comisión y la información constante de los resultados de las mesas de trabajo.
- Comisión fuerte y con gran experiencia en problemáticas de vivienda, que logra enfrentar a los diferentes actores que intervienen en los programas estatales de vivienda y que no cumplen con los acuerdos firmados.
- En el corte participaron conjuntamente históricos y preadjudicatarios.
- La decisión de los históricos fue tomada en base a las posibilidades reales de organización del barrio.

Aspectos negativos:

- Que las familias que están de un comienzo dentro del barrio y las que sostuvieron desde el inicio el proyecto se encuentran fuera del programa Federal de Vivienda.
- Se evidencia en el conflicto el rol que el municipio ha tenido: como facilitador del accionar de la empresa. La responsabilidad de controlar a la misma recae sobre la organización
- La comisión se encuentra en él ultimo periodo de mandato lo que genera incertidumbre sobre todo en este momento tan importante dentro de este proceso de lucha por su vivienda digna.

▪ Cuarto Momento:

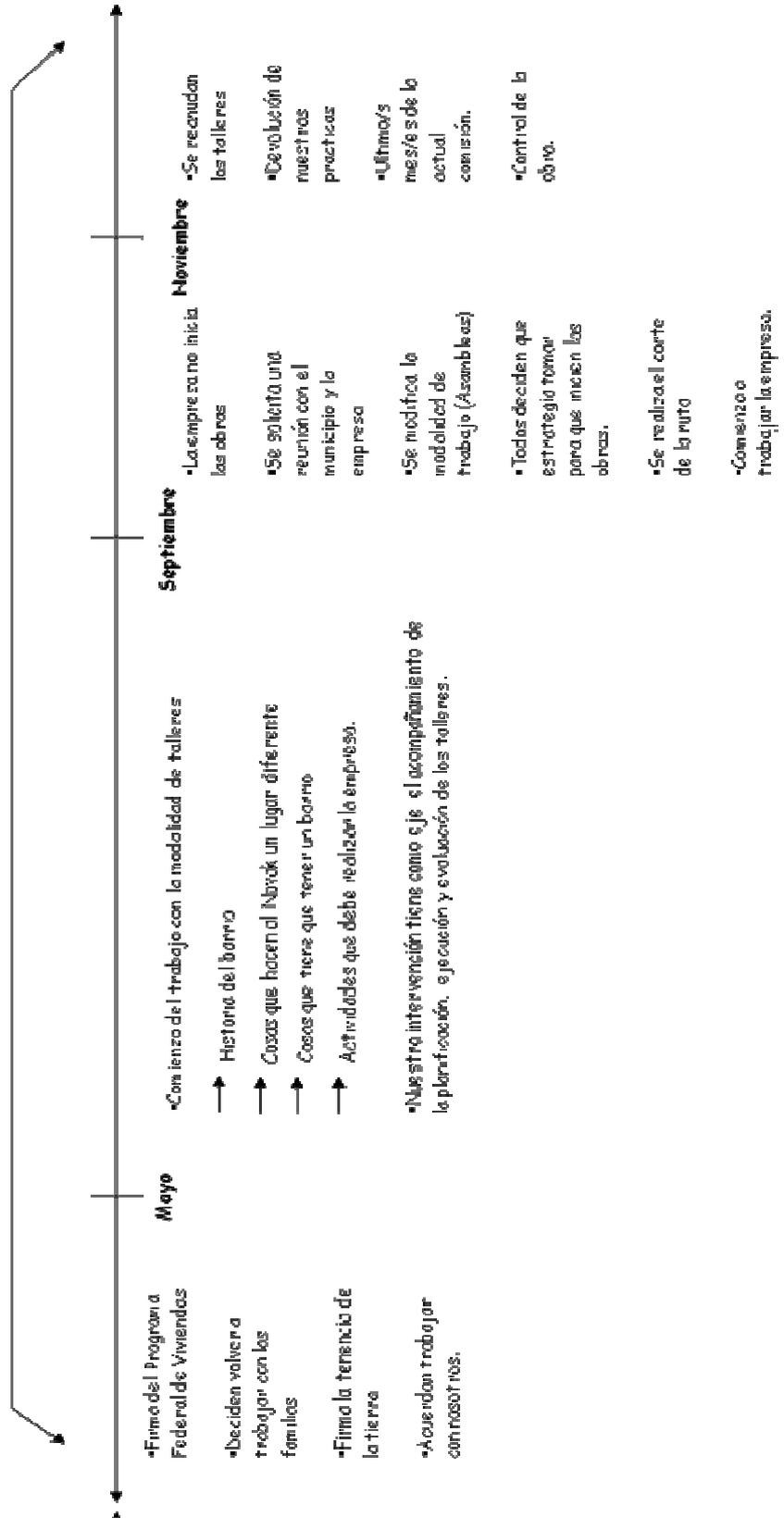
Desafío: pensar cómo se continúa a partir de la conformación de una nueva comisión en medio de la implementación del Plan Federal. (Noviembre de 2005)

Aclaración: para poder distinguir a los distintos grupos de personas con quienes nos encontramos este año nombramos como **PREADJUDICATARIOS** a quienes entraron en la primera licitación del Programa Federal y nombramos como **HISTÓRICOS** al grupo de las 32 familias que tienen asignada alguna de las construcciones del Barrio y viene del proyecto de autoconstrucción.

ANEXO 3

Mayo/Diciembre 2005

Fotografía de meses compartidos con nosotros, en este largo camino de lucha por la vivienda



ANEXO 4

ORGANIZACIÓN BARRIO PADRE OBISPO JORGE NOVAK (OBPOJN)

Domicilio: Camino General Belgrano Km 13.500 Francisco Solano. Quilmes.

Nombre del titular de la institución: La Asociación esta compuesta por una comisión la cual es la encargada de realizar los tramites, de comunicar logros e informar sobre algunas cuestiones burocráticas. La presidenta actual de la comisión es Inés.

Carácter de la institución: Asociación Civil sin fines de lucro..

Objetivos: El objetivo que tiene esta organización es poder solucionar el problema de la vivienda a través de diferentes estrategias ya sea de autoconstrucción o a través de programas de viviendas.

Características: Esta organización tiene como población beneficiaria unas 150 familias las cuales fueron estafadas por el Estado en un plan de viviendas (ver mas detalles en la historia).

Zona de influencia: Dentro de esta Organización existen personas pertenecientes a gran parte del Conurbano Bonaerenses, aunque su mayoría son de la zona sur de la provincia de Buenos Aires.

ANEXO 5

ASOCIACIÓN CIVIL DON JAIME DE NEVARES (ACDJN)

Domicilio: Domicilio legal: República del Líbano 2552, Quilmes, provincia. de Buenos Aires, Argentina. (C.P. 1879) Oficina de atención: Sáenz Peña 180, Box 18, Universidad Nacional de Quilmes, Bernal, provincia de Buenos Aires.

Carácter de la institución: La institución pertenece al ámbito privado, sin fines de lucro.

Objetivos: Los objetivos de la institución se orientan a la promoción de acciones y programas de prevención comunitaria con sectores en situación de alta vulnerabilidad, en el marco de la defensa de los derechos humanos y la promoción de los derechos sociales de la ciudadanía, tales como trabajo, vivienda, educación, salud y alimentación.

Gustavo Rodríguez Karaman (uno de los fundadores de la organización) plantea que la Asociación Civil a la que pertenece es un momento dentro de un proceso más amplio, dónde las experiencias urbanas se presentan como objetivos a corto plazo indispensables para el logro lo que ellos proponen a largo plazo: la vuelta al campo como estrategia para cambio social.

Características: La población objetivo de la organización son todas las familias y sectores marginados del Conurbano Bonaerense, sobre todo en la zona sur, que tengan problemáticas de vivienda, tierra y trabajo. A estas personas la asociación les ofrece diferentes propuestas para mejorar y cambiar su situación participando de diferentes proyectos como ser comunidades solidarias productivas, formación y capacitación específica para realizar alguna tarea, etc.

Los recursos humanos con los que cuenta la institución esta formada por diferentes profesionales y no profesionales que creen en las líneas de acción de la organización y que desarrollan sus tarea voluntariamente en donde se los necesita.

Los recursos financieros con los que cuenta para llevar acabo sus proyectos varían según las donaciones de empresas privadas, como también de la aprobación o no de proyectos que se presentan en diferentes ministerios, o concursos.

Historia: La Asociación nace como tal el 19 de agosto de 1998 con sus consecuentes objetivos, los mismos se fueron modificando y estructurando históricamente en función de diferentes momentos significativos y sus respectivas reflexiones.

Estas fueron algunas cuestiones importantes que marcaron antecedentes en los miembros de la asociación para lograr que después de algunos años surja lo que hoy es la Asociación Civil Don Jaime de Nevares.

1981, primer asentamiento se realizó en el partido de Quilmes, se peticionaba tierra para la vivienda

1995, conflicto de “la Sarita”. A partir de este no solo se busca dar respuesta al problema de la tierra sin que a este se le suma la cuestión de la vivienda y del equipamiento

1998, creación por ordenanza municipal del Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda y del Fondo Municipal de Tierras y Viviendas. Para este momento la Asociación Don Jaime de Nevares ya existe formalmente y forma parte del Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda. Este último permite coordinar el trabajo de las organizaciones de los asentamientos, de las villas, de los barrios que ya existían y las cooperativas de vivienda y autoconstrucción. Es a partir de esta confluencia de actores que en el año 2000/1 que se intenta dar respuestas a las condiciones de vida de la población no solo en el campo de la tierra, la vivienda y el equipamiento sino que se le suma a esto la cuestión del trabajo. Quedando tierra, vivienda, equipamiento y trabajo como los ejes que actualmente orientan las actividades de la Asociación Don Jaime de Nevares, surgen a partir de distintas actividades de investigación-acción realizadas en torno al desarrollo de propuestas de autogestión en tierra y vivienda popular y programas de prevención de salud comunitaria. En particular el equipo ha venido colaborando en los últimos seis años con la Vicaria de Pastoral Social (hoy Solidaridad) del Obispado de Quilmes (de la cual provienen algunos de sus integrantes

fundadores), en la búsqueda de estrategias para la promoción humana, la soberanía y seguridad alimentaria, como respuesta al empobrecimiento de vastos sectores de nuestra población.

Zona de influencia: La zona de influencia es muy amplia, ya que actúan sobre diferentes problemáticas de la sociedad, por lo tanto su mapa de población es también muy extenso, aunque en su mayoría su área de intervención es en los barrios carenciados del sur de la Provincia de Buenos Aires.

Requisitos: Para pertenecer a esta organización, ya sea como miembro activo o como beneficiario de alguna ayuda, no hace falta ningún requisito mas que sentir como propia las líneas de pensamiento de la asociación.

Observaciones: *La Asociación es responsable del programa Comunidades Productivas Solidarias (CPS) en poblaciones vulnerables urbanas con la utilización de agrotécnicas alternativas para la producción orgánica frutihortícola en el conurbano sur (Quilmes, Berazategui, Florencio Varela) de la Pcia. de Bs. As. Actualmente se encuentran en etapa de organización de la tierra para la producción para el autoconsumo.*

ANEXO 6

COMUNIDADES PRODUCTIVAS SOLIDARIAS

Se denomina Comunidades Productivas Solidarias a la población constituida por hombres y mujeres, en su mayoría jóvenes, expulsados del mercado de trabajo formal, con baja cualificación laboral, provenientes de los sectores más vulnerables de la localidad de Quilmes y aledaños. Que participan y realizan acciones en una propuesta de elaboración colectiva de programas de relocalización productiva que reorienten la representación comunitaria de habitar en espacios concentrados del conurbano superando su esquema tradicional de “espacio dormitorio”, planificando y efectivizando la conformación de nuevos espacios sociales con desarrollo autosustentable.

Las personas que participan se agruparon y articularon en su demanda por el derecho a la tierra para establecerse en el Conurbano, incorporan la problemática de la vivienda, la infraestructura y el equipamiento social y comunitario como una propuesta integral. Esta se traduce en un modelo de desarrollo integral, justo y equitativo a través de estrategias de cooperación que potencien propuestas con un alto contenido de participación social (fundamental para la generación de consensos en épocas de crisis), que incorporen a la tierra como escenario principal de una propuesta cultural de desarrollo solidario y comunitario, que combine uso de energía y tecnología alternativa, al servicio del hombre y en un diálogo más armónico con la naturaleza: “Las Comunidades Productivas Solidarias”.

Las Comunidades Productivas Solidarias, implementan este modelo, en donde las prácticas que son llevadas a se vinculan con la producción de alimentos frescos y sanos para un sistema de abastecimiento comunitario; la nutrición humana y soberanía alimentaria; desarrollo rural y la participación popular y solidaria.

ANEXO 7

EL CONSEJO COMUNITARIO PARA LA TIERRA Y LA VIVIENDA

Se conforma un Consejo Comunitario de Políticas de Tierra y Vivienda renovable cada tres años compuesto por representantes del Ejecutivo, del Legislativo, de la Casa provincial de Tierras, **de la Vicaría de Pastoral Social del Obispado de Quilmes**, de la Universidad Nacional de Quilmes, de la Asociación Gestión Urbana, **de la Asociación Don Jaime de Nevares y de las Organizaciones Comunitarias de Base de Tierra y Vivienda de Quilmes.**

Cabe destacar que dicho Consejo formula las recomendaciones (esto es, sus proyectos) al Ejecutivo Municipal, *de las cuales no podrá apartarse, salvo resolución fundada, basada en observaciones de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la Contaduría Municipal o la Asesoría Letrada en el término de 30 días; vencido el plazo quedan automáticamente aprobadas.*

Para la selección de los representantes de las organizaciones de base, se estableció un mecanismo mediante la modalidad de un concurso de antecedentes y oposición y una convocatoria abierta a todas las entidades de base del distrito, con la sola condición de poseer personería jurídica y antecedente en la problemática urbana.

- Se crea un Banco de Datos y un Fondo de Tierras supervisado por el mencionado Consejo Comunitario.
- Se crea un Registro de Emergencia Habitacional abierto a los vecinos de Quilmes que se encuentren imposibilitados a acceder por sus propios medios a un lote o una vivienda digna.

Es importante mencionar que sin la concurrencia de diferentes agentes que intervinieron en el desarrollo de la propuesta, hubiera sido imposible llegar a buen término. **Con seguridad, fue y sigue siendo fundamental el empuje de las organizaciones de base, la perseverancia y amplia visión de sus dirigentes en las luchas, quienes mediante las acciones políticas que en manos de la comunidad pueden proveer respuestas superadoras, no sólo para los propios intereses sino y principalmente para los de toda la comunidad.**

En el mes de septiembre, finalmente el Intendente Dr. Scarabino firma el Decreto por el cual se constituye el Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda designando un presupuesto como base del **cuarenta por ciento (40%) de lo recaudado en concepto de Derechos de Construcción y el cuarenta por ciento (40%) de la venta de los inmuebles municipales que surjan en el ejercicio.**

Constitución definitiva del Consejo Comunitario de Políticas de Tierra y Vivienda de Quilmes, con mandato renovable cada tres años (*):

- 4 representantes por las organizaciones sociales de base de tierra y vivienda**
- 2 representantes designados por el Poder Ejecutivo Municipal**
- 2 representantes designados por el Poder Legislativo Municipal**

- 2 representantes designados por la Casa de Tierras dependiente de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la provincia de Buenos Aires**
- 1 representante por la Universidad Nacional de Quilmes**
- 1 representante por la Vicaría de Pastoral Social del Obispado de Quilmes**
- 1 representante por la Asociación Civil Gestión Urbana**
- 1 representante por la Asociación Civil Don Jaime de Nevares**

Una vez constituido el Consejo se elaboró un reglamento de funcionamiento y se puso inmediatamente en a trabajar realizando 29 proyectos (veintinueve) correspondientes al cupo de fondos del último trimestre del año 1999, de los cuales 29 fueron elaborados por las propias organizaciones de base miembro para su equipamiento comunitario.

Es importante destacar que esta experiencia de planificación y control de gestión participativo, reglamentada y oficializada por Ordenanza municipal, se constituye en la primera de su clase en todo el territorio de la provincia de Buenos Aires, y probablemente lo sea en todo el territorio del país en lo que hace al sector de hábitat popular. Principalmente teniendo en cuenta que la problemática de la tierra y la vivienda popular urbana no se encuentra instalada en las agendas oficiales de las políticas sociales en nuestro país.

Quilmes, 30 de noviembre de 1998

Visto que el Honorable Consejo Deliberante, en actuaciones tramitadas bajo el N° de Expediente 4091-17375-S-98, ha sancionado la Ordenanza N° 8289/98, en la Sesión Ordinaria del 10 de Noviembre de 1998, que dice:

ORDENANZA N° 8289/98

El honorable Concejo Deliberante, Sanciona:

TITULO 1

FONDO MUNICIPAL DE LA TIERRA Y LA VIVIENDA

CAPITULO I

ARTICULO 1°: La presente Ordenanza se declara de interés publico y social.

ARTICULO 2°: CREASE EL FONDO MUNICIPAL DE TIERRAS Y VIVIENDA.

ARTICULO 3°: El Fondo Municipal de Tierras y Vivienda estará compuesto por un Banco de Datos y por un Fondo de Tierras y Vivienda, y tendrá por objeto:

- a) La sistematización de datos domíniales, técnicos y estado de deudas de tierras fiscales o no del distrito.
- b) La afectación o incorporación de predios al patrimonio municipal a fin de satisfacer los requerimientos y necesidades de la Comunidad en materia de tierra, vivienda, infraestructura, equipamiento y calidad del medio ambiente.
- c) Disponer de lotes o fracciones de terrenos baldíos municipales para usos comunitarios, que se encuentren en estado de abandono y que por razones de higiene o seguridad, afecten los intereses de la Comunidad, por aplicación de la Ordenanza N° 5961/88 y al Decreto N° 1329/88.

CAPITULO II

ARTICULO 4°: DEL BANCO DE DATOS: El Banco de Datos registrará lo siguiente:

- a) Información Dominial:
 - 1) Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
 - 2) Datos completos de los titulares de dominio.
 - 3) Datos registrales, numero de matricula, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, escribanía interviniente. Boleto de compraventa: fecha cierta, etc.
- b) Información Técnica:
 - 1) Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Fondo.
 - 2) Certificados de aptitud de Hidráulica.
 - 3) Zonificación e indicadores que surgen de Planeamiento Urbano.
 - 4) Relevamiento de industrias del sector registrando los niveles de contaminación que las mismas generen.
 - 5) Relevamiento del equipamiento urbano del área.
 - 6) Subdivisiones.
- c) Estado de deudas, que surjan por el incumplimiento en el pago de tasas, multas e impuestos que pesen sobre el inmueble.
- d) Decretos de ocupación precaria y las Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Publico y/o adjudicación a particulares, y aquellas referidas a aceptación de donaciones.
- e) Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad. Se asentaran altas, bajas y novedades que modifiquen la ultima situación conocida.

ARTICULO 5°: El Banco de Datos registrará información sobre aquellos predios que sean destinados a:

- a) La aplicación de la Ordenanza N° 5961/88 en sus arts. 10, 11 y 12 promulgada por Decreto N° 1329/88.

- b) Adquisición de tierras por parte del Municipio para el desarrollo de la vivienda popular y para proyectos de interés público.
- c) Responder a la solicitud de toda dependencia u órgano municipal que la requiera.
- d) Los fines específicos de la presente Ordenanza.

CAPITULO II – DEL FONDO DE TIERRAS Y VIVIENDA.

ARTICULO 6°: SOBRE EL FONDO DE TIERRAS Y VIVIENDA: El Fondo de Tierras y Viviendas estará constituido por tierras, materiales de construcción, equipamiento, herramientas para la construcción de viviendas y dinero.

ARTICULO 7°: El Fondo de Tierras se constituirá de la siguiente manera:

- a) Por asignación de terrenos de propiedad municipal afectados por Ordenanza específica.
- b) Por compra de terrenos con dinero proveniente del Fondo.
- c) Por donaciones.
- d) Por transferencias, a favor del Municipio, efectuadas por el Estado Nacional, Provincial, sus empresas y entes descentralizados o de cualquier otro ente donde el Estado Nacional y/o Provincial tenga participación total o mayoritaria de capital o en la formación de decisiones societarias.
- e) Por expropiaciones.
- f) Por aplicación de la Ley Provincial N° 11.622.
- g) Por afectación de predios privados que surgen de la aplicación de la Ordenanza N° 5961/88 y su Decreto 1329/88.
- h) Por aplicación de la Ley Nacional N° 21.477 y sus modificatorias.
- i) Por aplicación de la Ley Nacional N° 24.146 y sus modificatorias.
- j) Por la compra de tierras en remates judiciales. Al efecto se autoriza al Departamento Ejecutivo a presentarse en subasta publica de inmuebles para ofertar hasta el monto del crédito por deudas de tasas municipales que pesen sobre el inmueble.

ARTICULO 8°: DEL PATRIMONIO EN DINERO

1-El dinero afectado al Fondo provendrá:

- a) Por afectación de partidas asignadas por el presupuesto municipal, a partir del ejercicio del 1999, que se conformará con:
 - a1) El aporte de la recaudación anual de la Comuna en concepto de Derechos de Construcción en el porcentual que determine el Departamento Ejecutivo.
 - a2) Créditos suplementarios o refuerzos que en virtud de la política de tierra y vivienda originada y llevada adelante por el órgano de aplicación, sean necesarios para su funcionamiento.
 - a3) Treinta y cinco por ciento (35%) de la totalidad de las cuentas abonadas por adjudicatarios de viviendas construidas por el Plan

ProCasa, Solidaridad, Autoconstrucción, reconstrucción de Barrios en el Municipio o cualquiera similar.

b) Del cobro de cuotas por venta de tierras municipales para el desarrollo de la vivienda de interes social.

c) Por la adjudicación de créditos o subsidios provenientes de instituciones gubernamentales y de entidades privadas nacionales o extranjeras.

d) Por subsidios o donaciones captados para este fin.

e) Por ahorro previo de los beneficiarios de programas para el fomento de la vivienda.

f) Por las comisiones que por el rol originarte, gestor y/o administrador se generen en la implementación de operatorias para la construcción de viviendas.

g) Del producido por la venta de terrenos municipales no aptos para emprendimientos habitacionales y de otros terrenos o propiedades inmuebles cuyo dominio sea del municipio, en un porcentaje que determine el Departamento Ejecutivo.

h) Los créditos o subsidios de programas nacionales, provinciales y/o municipales y organizaciones no gubernamentales para la generación de empleo y la capacitación vinculada a la construcción de vivienda social.

a4) Los ingresos generados por aplicación de la Ordenanza N° 5397/85.

2- El dinero será asignado a una cuenta especial que solo podrá ser utilizada para gastos ocasionados por la compra, subdivisión, tramitación, adjudicación de tierras y contratación de servicios que surjan de dichas tareas, así como la financiación de obras de infraestructura y equipamiento necesarias según las pautas definidas por la Ley 8912 y modificatorias, También se podrá con él otorgar créditos con recupero social a particulares beneficiarios de esta Ordenanza para la compra de materiales de construcción y para cubrir gastos que se originen en la realización de encuentros de capacitación o difusión de la actividad que permita optimizar los objetivos trazados en la política habitacional planteada y para el pago de honorarios a profesionales contratados para el estudio, proyecto de dirección de obras a realizarse mediante licitación, cogestión o por administración, cuando la oficina técnica correspondiente del Municipio, por alguna razón justificada no lo pueda efectuar.

ARTICULO 9°: Las tierras que conforman el Fondo de Tierra y Vivienda serán destinadas a:

1. Implementación de programas para el fomento de la vivienda de interes social según las siguientes modalidades: loteos sociales, asistencia técnica, esfuerzo propio y ayuda mutua o similares, cooperativas de vivienda, vivienda terminada según operatorias del Instituto Provincial de la Vivienda, Fondo Nacional de la Vivienda, Banco Hipotecario Nacional, u operatorias de cualquier otro ente estatal o similares, que apruebe el Órgano de Aplicación.
2. Equipamiento comunitario, infraestructura y/o espacios verdes.
3. La aplicación del Art. 11 de la Ordenanza N° 5961/88 y Decreto N° 1329/88.
4. La adquisición de tierras destinadas a emprendimientos habitacionales para los sectores incorporados al Registro de Emergencia Habitacional.
5. La regularización de tierras que se encuentren irregularmente ocupadas.

ARTICULO 10°: El órgano de aplicación elevará para su aprobación por parte del Honorable Consejo Deliberante la nomina de las tierras y sus beneficiarios a los efectos de la AFECTACIÓN, SUBDIVISIÓN Y ADJUDICACIÓN a particulares de tierras provenientes de este fondo.

ARTICULO 11°: Todas las contrataciones y adquisiciones o venta de inmuebles deberán en todos los casos ajustarse a la normativa establecida por la Ley Orgánica de las Municipalidades y el Reglamento de Contabilidad y Disposiciones de Administración para las Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires.

TITULO II

CAPITULO 1

DEL ORGANO DE APLICACIÓN

ARTICULO 12°: Crease el Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda, siendo el órgano de aplicación de la presente Ordenanza, el Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTICULO 13°: El Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda, estará conformado por:

- a) Dos representantes de la Casa de Tierras, o en caso de inexistencia de esta, representante de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Dos representantes de la Dirección de Tierras del Departamento Ejecutivo de la Municipalidad.
- c) Dos representantes del Honorable Consejo Deliberante de la Municipalidad.
- d) Un representante por la Vicaría de Pastoral Social, y un representante por la Universidad Nacional de Quilmes.
- e) Dos representantes de entidades intermedias, con personería jurídica nacional o provincial y reconocimiento municipal, que tengan relación con temas de hábitat y sean reconocidos por el Municipio y las Organizaciones Comunitarias de Tierra y Vivienda.
- f) Cuatro representantes de las organizaciones comunitarias de tierra y vivienda del distrito. Que se eligen conforme al siguiente procedimiento:

Se abrirá un listado de convocatoria a las entidades comunitarias interesadas en participar, con un plazo no mayor a cuarenta y cinco días (45) de publicada la presente Ordenanza, durante el que las entidades deberán acompañar a su solicitud, los antecedentes respectivos en cuanto a sus proyectos y experiencias realizadas en hábitat, a saber; regularización dominial de las tierras, autoconstrucción de viviendas por ayuda mutua, equipamiento comunitario, mejoramiento urbano de interés social, etc., como así también personería jurídica con reconocimiento municipal y/o provincial y/o nacional, forma de organización, cantidad de beneficiarios, capacidad de gestión problemática específica, zona de influencia en el distrito, y todo aquel elemento que considere urbana solidaria y de interés para la Comunidad.

Dicho listado será recibido por una Comisión "ad hoc" que se conformará exclusivamente para este efecto y del que se seleccionará los cuatro representantes dentro de los quince días de vencido el plazo de registro. Esta Comisión se

conformará con un representante del Poder Ejecutivo, un representante del Honorable Consejo Deliberante, un representante de la Universidad de Quilmes, un representante de la Vicaría de Pastoral Social y un representante propuesto por las Organizaciones no Gubernamentales, el Secretario de Enlace de Comunidades Autogestionarias (SEDECA), LA asociación Civil Madre Tierra, La Asociación Civil para el Apoyo de Comunidades (APAC) y el Servicio de Paz y Justicia. Esta Comisión elegirá Presidente y Secretario y tomará sus decisiones por votación de mayoría simple, desempataando con el voto del Presidente en caso de suceder.

Este mecanismo se repetirá cada tres años para la selección de los representantes de las entidades beneficiarias, y el representante surgido de las Organizaciones no gubernamentales de asesoramiento será reemplazado en lo sucesivo por uno de los miembros salientes de los representantes de las entidades de beneficiarios.

Una vez resuelto el nombramiento de los cuatro representantes de las entidades comunitarias, el Poder Ejecutivo convocará al Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda, dentro de los treinta días corridos definiendo lugar y hora para la primera sesión en la cual se designará un presidente y secretario de actas, como así también la sede y un reglamento de funcionamiento para el cumplimiento de sus funciones.

ARTICULO 14°: Todos los representantes del Consejo Comunitario de la Tierra y la Vivienda, tendrán en las deliberaciones voz y voto, reuniéndose por lo menos una vez al mes, y tomará las resoluciones por mayoría simple de votos. Al efecto llevara un libro de actas que deberá ser firmado por los representantes, luego de cada reunión, las que sesionarán válidamente con un quórum de la mitad más uno de los representantes.

Todos los integrantes desempeñaran su cargo en forma honorífica, sin percibir retribución alguna por su labor. La representación del Consejo en todo lo referente a comunicación pública, medios masivos de comunicación, etc., estará ejercida por una comisión formada por un representante de las Organizaciones Comunitarias de Tierra y Vivienda, un representante de las entidades intermedias y un funcionario municipal del Consejo Comunitario.

ARTICULO 15°: El Consejo Comunitario de la Tierra y la Vivienda tiene las siguientes funciones:

1. Llevar adelante la presente Ordenanza.
2. Planificar e instrumentar las políticas comunitarias y de interés social de tierra y vivienda del Municipio de Quilmes.
3. Sistematizar toda la información del Banco de Datos, Fondo de Tierras y Vivienda y Registro de Emergencia Habitacional.
4. Gestionar ante cualquier organismo las tramitaciones que sean necesarias para el objetivo propuesto.
5. Dirigir cualquier cuestión que se suscite entre los adjudicatarios y entre estos y los Organismos Oficiales.
6. Asesorar a las partes en cuestión de tierras y viviendas.
7. Todas las atribuciones establecidas en la presente Ordenanza. Las facultades que se confieren al Consejo Comunitario para la Tierra y la Vivienda, deberán limitarse a formular recomendaciones al Departamento Ejecutivo, de las cuales este no podrá apartarse salvo resolución fundada basada en dictámenes u observaciones de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos, la

Contaduría Municipal o Asesoría Letrada, y a la fiscalización del uso de los fondos de la cuenta especial que se crea y del desarrollo de los programas a emprenderse, con acceso libre e irrestricto a las actuaciones administrativas que, se tramiten para instrumentar los mismos.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ARTICULO 16°: Crease el Registro de Emergencia Habitacional, donde podrán anotarse todos los vecinos del distrito que se encuentren imposibilitados por sus propios medios de acceder a un lote de terreno propio o a una vivienda digna. Este Registro será confeccionado por el órgano de aplicación.

ARTICULO 17°: Autorízase al Departamento Ejecutivo a crear en el Calculo de Recursos vigente la partida “FONDO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA”.

ARTICULO 18°: Autorízase a l Departamento Ejecutivo a crear en el Presupuesto de gastos vigentes la partida “FONDO MUNICIPAL DE TIERRA Y VIVIENDA”.

ARTICULO 19°: **COMUNIQUESE** a quienes corresponda, dése al Registro General y **ARCHIVESE**.

Fdo.: **Dn. FERNANDO D. GERONES, Presidente del H.C.D.**
Dn. CLAUDIO GENTILUOMO, Secretario del H.C.D.

ANEXO 8

AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS POR AYUDA MUTUA

Manos a la obra

Vecinos del Barrio Obispo Jorge Novak de Quilmes realizan un plan de autoconstrucción de viviendas Se trata de un programa de 45 casas donde cada uno aporta \$40 mensuales y 80 horas de trabajo.

(Infocívica, 3 de marzo de 2005)- La Asociación civil Barrio Obispo Jorge Novak de Quilmes realiza un plan de autoconstrucción de viviendas. Se trata de un programa de 45 casas realizadas con el aporte de \$40 mensuales y 80 horas de trabajo. Un ejemplo de administración directa de políticas sociales a través de la organización vecinal.

En el año 1997 un grupo de familias de Quilmes, motivados por la esperanza de tener su casa propia se inscribieron en un plan de viviendas, que nunca fue realizado. La empresa responsable de la construcción desapareció y los fondos que salieron del Banco Provincia “se evaporaron en el aire”.

Luego de un largo camino de reclamos y sin tener ninguna respuesta del estado, los vecinos comenzaron a buscar soluciones por sus propios medios. En el año 2000 se constituyen en Asociación civil “ Barrio Obispo Novak”, y a partir de allí solicitan formalmente la posesión precaria de uno de los predios del Municipio situado en el camino Gral. Belgrano y 12 de octubre, Quilmes Oeste de la Provincia de Buenos Aires.

Con la tenencia temporaria del predio a nombre de la entidad limpiaron y rellenaron el terreno, también realizaron una huerta para producir alimentos frescos, y abastecer a las familias que viven en el lugar. Luego comenzaron las obras de infraestructura por autoconstrucción y ayuda mutua.

“Nosotros arrancamos con este proyecto para demostrarle al Estado que si la gente se organiza, las cosas se pueden hacer. En una asamblea se decidió que las familias mas necesitadas se instalaran a vivir acá, y de paso se cuidaba el lugar” dijo Ariel Luna Presidente de la Asociación.

Entre todos los vecinos definieron el diseño de las casas de 56 metros y en sólo cinco meses se logró tener 45 viviendas en avance de obra, un centro comunitario y un obrador. Las tareas se realizan de lunes a sábado y durante la primera etapa se reubicaron a 180 familias.

A la par de la construcción se fueron generando otros proyectos sociales. De lunes a viernes funciona un merendero para los 45 chicos del barrio, y un comedor por la noche, ya que las escuelas cubren la comida del mediodía.

“La idea nuestra es tener un barrio, no solo la casa, queremos una escuela, una plaza, una salita de salud, ya que la escuela mas cerca está a 7 cuadras, y sólo se puede ir por la ruta. Es peligroso para los chicos porque no hay semáforo”, agrega Andrea Cabezas otra de las integrantes de la Asociación.

La construcción autogestionada es una experiencia totalmente nueva en la zona de Quilmes, que permitió que en torno al trabajo inicial de la tierra, se organizara un proyecto de relocalización de un conjunto de casi 200 familias.

Un grupo de estudiantes de la carrera de Trabajo Social de la Universidad de Buenos Aires se sumó al proyecto dando talleres de Prevención y Promoción de la Salud para los adolescentes del barrio. También brindan su apoyo la Fundación “Jaime de Nevares”, y profesionales de la ONG, Ocuparse.

Los ladrillos que faltan:

Quilmes queda a 17 Km. de la capital, y tiene un 60% de su territorio con asentamientos. Para Ariel Luna se hace muy difícil sostener el emprendimiento ya que mucha gente vive con los planes Jefes y Jefas, por eso buscan algún financiamiento y reclaman una ley de expropiación para lograr la propiedad definitiva del terreno. Hasta el momento por tener una tenencia precaria, no pueden acceder a los servicios de agua, luz y gas. Por medio del obispado de Quilmes lograron que les instalen una canilla.

“Nuestro objetivo es terminar este año 30 viviendas. Si sale la ley de expropiación, hay una partida presupuestaria del municipio para realizar obras de infraestructura para la apertura de calles, desagües, contratación de maquinaria, forestación. 70 familias esta anotadas en el proyecto, pero con 40 \$ se terminarían dentro de 20 años. La vivienda vale en costo de materiales 17.500 \$, y recaudamos alrededor de 3000 \$, esto da dos viviendas por año. Sólo necesitamos los materiales para poder continuar ” agrega Luna.

Inés Romero es la secretaria de la organización y se ocupa de la parte administrativa. Enfrenta con mucha paciencia todos los tramites que la burocracia exige, ella considera que la única solución para la realidad Argentina es el trabajo en comunitario.

Es preciso destacar que esta experiencia piloto comenzó a dar sus frutos ya que es visitada por innumerables familias interesadas en el proyecto que conduce a la casa propia.

Para mayor información comunicarse con Ariel Luna al 155-105-5188 o al mail: barrionovak@yahoo.com.ar

ANEXO 9

Decreto provincial 2815

Del 5 de agosto de 1996

Publicado en el B. O. el 16 de agosto de 1996

1. La Secretaría de Tierras y Urbanismo será el órgano de aplicación de la ley nacional 24374.

2. Quedan comprendidos en las disposiciones de la ley nacional citada, exclusivamente aquellos inmuebles que, de conformidad a lo establecido en las normas legales y reglamentarias vigentes, sean considerados como pertenecientes a las áreas o plantas urbanas de los respectivos municipios.

La Autoridad de Aplicación, a ese solo efecto, podrá considerar como urbanas aquellas áreas no urbanas en las cuales existan asentamientos poblacionales. Tal circunstancia se comunicará al Municipio correspondiente con el objeto de coordinar acciones conducentes a la regularización del ordenamiento territorial.

3. La valuación fiscal individual de las viviendas alcanzadas por este régimen no podrá exceder el 70 % de la suma prevista en la ley Impositiva (\$ 80.000 Art. 20 ley Impositiva 1996 Número 11750) a los efectos de la exención prevista en el Artículo 248 Inc. 28 del Código Fiscal (t.o. 1994).

4. A los efectos del artículo 4 inciso b) de la ley 24374, se considerarán excluidos de los beneficios establecidos en la misma, aquellos lotes que dupliquen las medidas mínimas indicadas en el Decreto ley 8912/77, salvo que la cantidad de familias que lo habiten y viviendas que los pueblen, determinen que, cada uno de los lotes resultantes por división, no excedan dichas medidas.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3 y 4 de esta reglamentación, podrán aprobarse las solicitudes de acogimiento cuando, atendiendo a razones sociales debidamente acreditadas, la Autoridad de Aplicación considere la situación comprendida en los fines de la ley; a cuyos fines elevará al Poder Ejecutivo las propuestas en tal sentido.

6. Las solicitudes de acogimiento al régimen de la ley Nacional 24374, así como las correspondientes declaraciones juradas serán recepcionadas unicamente por reparticiones locales que se crearán bajo la denominación "Registros Notariales de Regularización Dominial ley 24374".

7. La creación y cancelación de los Registros Notariales de Regularización Dominial y su cantidad en cada distrito será determinada por Decreto del Poder Ejecutivo en base a los antecedentes estadísticos en la materia de que disponga. La designación de los Notarios encargados de las R.N.R.D. se efectuará por Resolución de la Autoridad de Aplicación y los mismos serán seleccionados conforme a las normas que se establecen en el Anexo II.

La función de los Notarios actuantes en los Registros Notariales de Regularización Dominial, será incompatible con cualquier función en las Casas de Tierras. No obstante, en los distritos en que no se hayan establecido Registros Notariales, o en los distritos en que aquellas aún no hayan sido habilitadas, la Autoridad de Aplicación podrá habilitar la respectiva Casas de Tierras como R.N.R.D. y los escribanos Jefes de dichas Casas de Tierras desempeñarán las funciones de los encargados de las R.N.R.D. con las mismas obligaciones y derechos que se establecen en el presente y en el Convenio que este Decreto aprueba.

El funcionamiento y desempeño de las R.N.R.D. será supervisado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires y por la Autoridad de Aplicación.

8. El procedimiento establecido en el Art. 6 de la ley 24374, solo podrá ser ejecutado por los Registros Notariales de Regularización Dominial cuyas funciones serán las siguientes:

A) Recepcionar las solicitudes que presenten los beneficiarios de la ley citada.

B) Obtener, gestionar o requerir la documentación necesaria para la realización del correspondiente trámite de regularización.

C) Autorizar las escrituras a que se refieren los incisos e) y h) del Art. 6 de la ley 24374.

D) Tramitar la inscripción de las escrituras autorizadas en el Registro de la Propiedad.

E) Elevar el testimonio de la escritura inscripta a la Autoridad de Aplicación a efectos de que esta proceda a entregarla a los beneficiarios.

F) Realizar las demás tareas necesarias para cumplimentar todos los objetivos de la ley 24374 y sus reglamentaciones provinciales.

Cada Registro Notarial de Regularización Dominial recibirá las solicitudes de acogimiento al régimen de la ley con relación a inmuebles ubicados en el Distrito por el que hayan sido creadas. La Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá extender la competencia territorial de Registros Notariales de otros Distritos, cuando por razones de insuficiencia o inexistencia de Registros Notariales de Regularización Dominial en su Distrito no se cubran las necesidades de regularización dominial del mismo. La Resolución dictada al efecto deberá estar fundada en el informe que eleve el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires.

9. La Secretaría decidirá sobre el establecimiento de las delegación locales en cada un o de los Municipios llamados "Casas de Tierras" y dependerán del Secretario de Tierras y Urbanismo quien asignará la dependencia funcional a las regiones cuando lo estime conveniente. Tendrán como función la implementación de las políticas de tierras que defina la Secretaría.

Las Casas de Tierras estarán a cargo de un Jefe que será designado por la Autoridad de Aplicación, el que no será dependiente de la planta permanente y/o transitoria del personal de la Provincia.

10. Las personas físicas que pretendan acogerse a los beneficios de la ley deberán acreditar ante los Registros Notariales de Regularización Dominial estar comprendidas en los supuestos del artículo segundo de la ley 24374, pudiendo valerse de todos los medios de prueba contemplados en la legislación vigente.

Corresponderá a la Registro Notarial de Regularización Dominial, ejecutar el procedimiento establecido por el artículo 6 de la ley 24374.

En caso de ser desestimada la solicitud del peticionante, el Registro Notarial de Regularización Dominial, con su resolución denegatoria, elevará dentro de los diez días corridos a partir de la fecha de la denegatoria, dichas actuaciones a la Autoridad de aplicación para su reconsideración, quien se encuentra facultada para requerir, en caso de ser necesario, mayores elementos probatorios tendientes a cumplir los extremos requeridos en la ley 24374 para resultar beneficiario de la misma.

Para el caso de ser revocada la decisión del Notario interviniente y acogida la solicitud, las actuaciones volverán al Registro Notarial de Regularización Dominial ley 24374 a fin de proseguir con el trámite correspondiente.

En lo que respecta al resto de la problemática de tierras que no pueda encuadrarse dentro de los alcances de la ley 24374 los Registros Notariales deberán derivarlas a las Casas de Tierras.

11. A fin de implementar las políticas de tierras de la Provincia de Buenos Aires, créanse en el ámbito de la Secretaría de Tierras y Urbanismo los siguientes Programas Ejecutivos:

A) Dentro del Area de Regularización Dominial:

PROGRAMA EXPROPIACIONES: la Secretaría será autoridad de aplicación para la implementación hasta su resolución de las leyes de expropiación relacionadas a temas que son de su incumbencia específica, en vigencia o las que en adelante se sancionen, esto tendrá el alcance incluso de la administración de las cuentas especiales y/o de terceros que se generen para tal finalidad.

PROGRAMA INMUEBLES INDEXADOS: La Secretaría será autoridad de aplicación de la ley nacional 23073 y provincial 11199, relacionadas con lotes indexados. Podrá dentro de este marco, además de resolver lo encomendado en dicha normativa, disponer las adjudicaciones y desadjudicaciones que fueran necesarias y administrar los recursos que se generen.

PROGRAMA BANCO DE TIERRAS: organizar un Registro Unico de oferta y demanda de Tierras.

B) Dentro del área de Regularización Urbana:

PROGRAMA ASENTAMIENTOS PLANIFICADOS: La Secretaría será autoridad de aplicación de los decretos provinciales 818/88, 4930/88 y 2225/95 para lo cual podrá: dentro de las incumbencias que le son propias, efectuar operaciones inmobiliarias o concertar con propietarios de tierras gestiones asociadas de lotes urbanizados. Toda la tarea mencionada se orientará fundamentalmente a tierra apta y desocupada, sea esta de dominio público o privado del Estado nacional, provincial o municipal o de particulares. Se compatibilizarán los asentamientos planificados a crecer con las pautas de ordenamiento territorial e infraestructura disponible de cada distrito.

PROGRAMA DE RECONSTRUCCION URBANA: La Secretaría será Autoridad de aplicación del decreto provincial 3736/91, con lo cual será la responsable de la regularización urbana y dominial, según lo descripto en el mencionado decreto, fundamentalmente orientado a tierras ocupadas o semiocupadas. También en este marco podrá solicitar la compra de fracciones de tierra para relocalizaciones y afectar al mismo proyecto integral.

PROGRAMA CASAS DE TIERRAS: Se procurará a través de este programa: capacitar, asistir técnicamente, suministrar material de información y difusión, y propender a la capacitación de organización administrativa para las Casas de Tierras. Organizar cursos y encuentros, como así también lo concerniente a los trámites, relevamientos y entrega de escrituras a través de la normativa en vigencia.

Así mismo podrá crear un Registro Unico de Entidades Intermedias a fin de posibilitar la intervención en los acuerdos y convenios que la Autoridad de Aplicación realice con instituciones financieras y organismos públicos y/o privados.

Los Programas mencionados serán Planificados, Conducidos y Ejecutados por el Secretario de Tierras y Urbanismo, el cual podrá delegar, total o parcialmente la implementación de dichos programas en los responsables de programas (Regiones I y II)

quien para tal fin podrá contratar, por locación de servicios, los profesionales necesarios, con cargo al presupuesto de la Secretaría.

A los mismos fines la Autoridad de Aplicación podrá solicitar la colaboración de los Colegios o Instituciones Profesionales, en el marco de los convenios vigentes o a suscribirse, pudiendo celebrarse con dichas entidades acuerdos completados a ese afecto y para contemplara los criterios arancelarios a aplicar en función de la gratuidad del procedimiento.

12. Todos los actos y diligencias que deban cumplirse en función de lo dispuesto en la ley 24374 y el presente decreto, serán tramitados por los Registros Notariales de Regularización Dominial ante los organismos públicos con el carácter de oficiales, estando exentos del pago de los sellados y tasas provinciales y municipales.

13. La citación y emplazamiento al titular del dominio previsto por el inciso d) del artículo 6 de la ley 24374, se efectuará en el último domicilio conocido, y a falta de éste se considerará tal el registrado para el cobro del Impuesto Inmobiliario, debiéndose efectuar además la publicación de edictos en el Boletín Oficial, en un diario local o por una radiodifusora oficial o privada local, durante tres (3) días seguidos. La publicación del edicto o su radiodifusión se acreditarán con los comprobantes emanados de los Organismo respectivos.

14. La oposición a que alude el inciso f) del artículo 6 de la ley Nacional 24374 sólo podrá fundarse en la ilicitud de la causa de la posesión detentada por el beneficiario y deberá ser deducida por escrito ante el escribano interviniente, acompañando toda la documentación en que se sustente.

Recepcionada la misma, previa certificación de la fecha de su presentación, el notario en todos los casos, remitirá las actuaciones a la Autoridad de Aplicación, la cual resolverá sobre su procedencia o rechazo.

15. Vencido el plazo fijado en el artículo 6, inciso d) de la ley 24374 sin que se haya formulado oposición, o ésta hubiere sido desestimada y transcurrido el plazo para ser recurrida, el Notario encargado labrará el acta correspondiente previo depósito por el beneficiario de la contribución especial establecida en el artículo 9 de la ley 24374.

16. El otorgamiento del acta notarial y su inscripción en el Registro de la Propiedad, se efectuará con el sólo cumplimiento de los requisitos exigidos por los incisos c) y e) del artículo 6 de la ley 24374.

El cumplimiento de los recaudos pertinentes, exigidos con carácter previo por las normas vigentes a la inscripción del dominio de los inmuebles deberán observarse al momento de solicitarse la consolidación de la inscripción de conformidad con lo previsto por el artículo 21 del presente.

17. La Dirección Provincial del Registro de la Propiedad arbitrará las medidas que resulten necesarias para la inscripción de las escrituras indicadas en el artículo anterior, en los asientos dominiales de los inmuebles que correspondan y asimismo tomará razón de las cesiones de derechos por actos entre vivos o a título universal en tanto se encuentre en curso el plazo previsto en el artículo 8 de la ley 24374, o cuando vencido este no se hubiere solicitado la consolidación del dominio.

18. A los fines de la implementación de la ley Nacional 24374 y demás atribuciones específicas del órgano de aplicación, la Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá realizar valuaciones y/o tasaciones, sobre los inmuebles regularizar.

19. Al disponerse la inscripción del acta notarial ante el Registro de la Propiedad deberá procederse al empadronamiento del inmueble a todos los efectos fiscales, sin que ello implique condonación de deudas u obligaciones anteriores.

20. Cumplido el trámite de inscripción del acta notarial ante el Registro de la Propiedad, el Notario encargado de la Registro Notarial de Regularización Dominial elevará el testimonio de la escritura inscrita a la Autoridad de Aplicación, la que determinará el modo y oportunidad de su entrega al beneficiario.

21. Transcurrido el plazo que determina el artículo 3999 del Código Civil a contar de la fecha de la inscripción de la escritura conforme lo dispuesto en el artículo 17 del presente Decreto, el titular del derecho acordado podrá solicitar al Registro de la Propiedad la consolidación definitiva de la inscripción dominial, con arreglo a las normas técnico-registrales que el citado organismo determine a tal fin.

No procederá la consolidación si dentro del plazo referido en el párrafo anterior tuviere vigencia alguna medida que afecte la disponibilidad del bien.

22. A los efectos de implementar el artículo 9 de la ley Nacional 24374, el Colegio de Escribanos administrará los recursos provenientes de dicha normativa y la retribución que se fija en el artículo 23, del presente. La distribución de dichos fondos entre la Autoridad de Aplicación y el Colegio, se efectuará en un todo de acuerdo con el Convenio Colegio de Escribanos, Provincia de Buenos Aires, aprobado en el artículo 31 del presente y que, como Anexo I, forma parte del presente.

23. Se fija una retribución de PESOS CIENTO CINCUENTA (\$ 150.00) por cada escritura realizada según procedimientos de la ley Nacional 24374.

La Unidad Ejecutora Reconstrucción del Gran Buenos Aires dispondrá los recursos necesarios para tal efecto.

24. Aféctase de los fondos del artículo 4, apartado II de la ley 10295, modificada por la ley 10771, con carácter de anticipo, la suma de pesos trescientos mil (\$ 300.000), con destino a los fines del Convenio que se aprueba y que como Anexo I forma parte del presente, y en las proporciones fijadas en su cláusula sexta, Inciso a), el que será reintegrable, de permitirlo la recaudación, en cinco cuotas mensuales del 20% cada una, a partir del décimo tercer mes de la entrada en vigencia del presente.

25. Los inmuebles comprendidos por aplicación de la ley que se reglamenta o que pudieran resultar por subdivisión, quedan exceptuados de las normas del Decreto ley 8912/77, de las leyes 6254, 6253 y 10707 y Decreto Reglamentario 1736/94.

26. Sin perjuicio de las atribuciones y competencias establecidas en el Decreto 231 /95, serán incumbencias de la Secretaría de Tierras y Urbanismo:

A) Aprobación de los planos de mensura, subdivisión, englobamientos, loteos y parcelamientos de todo sector de tierra definido como DISTRITO DE URBANIZACION PRIORITARIA, y/o lotes y fracciones dispersas pero encuadrados dentro de la normativa, donde la Secretaría de Tierras y Urbanismo es autoridad de aplicación, de tal modo que los organismos intervinientes para la consolidación dominial y urbana de dichos inmuebles (Dirección Provincial de Catastro Territorial, Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y Dirección de Geodesia) adoptarán como suficiente y válida dicha aprobación.

A los efectos de la implementación de la ley Nacional 24374 y con la misma finalidad y, efecto que con respecto a la usucapión, las Direcciones Provincial de Catastro Territorial y Provincial del Registro de la Propiedad registrarán como válidos para las actas escrituras

en el marco de la ley 24374 los planos de subdivisión de particulares presentados a aquél efecto por los solicitantes con intervención y aprobación (en sus aspectos urbanístico y geométricos) de la Secretaría de Tierras y Urbanismo. Dichos planos adquirirán su validez definitiva al consolidarse las actas escrituras en los tiempos que determine la ley 24374 o sus modificatorias,

B) Los emprendimientos urbanos (urbanizaciones o barrios cerrados) gestionados a través de la ley nacional 13512, deberán, previo a su aprobación y registración en las Direcciones de Catastro, Geodesia y cualquier otro organismo dependiente del Poder Ejecutivo Provincial, contar con la aprobación, en lo que hace a los aspectos urbanísticos, de la Secretaría de Tierras y Urbanismo.

C) Para el cumplimiento de sus incumbencias, la Secretaría de Tierras y Urbanismo podrá gestionar: la compra, venta, comercialización, administración y gestión inmobiliaria de tierras, asociándose a los efectos mencionados con organismos públicos y privados y particulares en general,

D) Podrá ejecutar por sí mismo o a través de terceros obras de infraestructura habitacional y de equipamiento urbano. En las tareas se justificarán en el marco de los emprendimientos definidos como Distritos de Urbanización Prioritaria o tarea encuadrada en regularización es urbanas y dominiales.

E) Fiscalización con poder de policía para todos los loteos, parcelamientos y subdivisiones en el territorio bonaerense, y la verificación de los mismos en cuanto al cumplimiento de la legislación y normativa en vigencia, no sólo en cuanto al uso del suelo, sino incluso en los aspectos relacionados a la comercialización de la tierra y su impacto urbana y dominial.

27. Facúltase a la Autoridad de aplicación a dictar las normas complementarias que resulten necesarias a los fines del cumplimiento del presente decreto.

28. A partir de la entrada en vigencia del presente Decreto, todas las solicitudes de regularización dominial radicadas en los Municipios, y todas las actuaciones substanciadas en las Casas de Tierras de cada distrito, creadas en el marco del Decreto 3991/94, deberán ser transferidas a los Registros Notariales de Regularización Dominial, conforme las pautas que establecer el Convenio Colegio de Escribanos Provincia de Buenos Aires, aprobado en el Artículo 31 del presente y que, como Anexo I, forma parte integral del presente. Quedan exceptuadas aquellas actuaciones en las que se haya designado el Escribano interviniente, con quien se deberá concluir el procedimiento.

29. La Autoridad de Aplicación deberá efectuar una amplia publicidad por radiodifusión u otros medios que se consideren necesarios, de los términos de la ley 24374, de la presente reglamentación y de los lugares a que deben concurrir los interesados.

30. Derógase el Decreto 226/95, continuando en vigencia aquellos artículos que tengan relación con la aplicación del Decreto 4605/95 el cual continúa en vigencia; y derógase el Decreto 3991/94.

31. Apruébase el Convenio celebrado entre la Provincia de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de esta Provincia que como Anexo I forma parte integrante del presente Decreto.

32. El presente Decreto será refrendado por los Señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Justicia y de Economía.

33. Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

ANEXO 10

CONVENIO MARCO PROGRAMA FEDERAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 21 días del mes de julio del año 2004, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante “EL MINISTERIO”), por una parte y por la otra, la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES representada por su Jefe de Gobierno Dr.

Aníbal IBARRA, la PROVINCIA DE BUENOS AIRES representada por el Sr. Gobernador Ing. Felipe SOLA, la PROVINCIA DE CATAMARCA representada por el Sr. Vice Gobernador a cargo de la Gobernación Dn. Hernán COLOMBO, la PROVINCIA DE CORDOBA representada por el Sr. Vice Gobernador Cdor. Juan SCHIARETTI, la PROVINCIA DE CORRIENTES representada por el Sr. Gobernador Dr. Ricardo Horacio COLOMBI, la PROVINCIA DE CHACO representada por el Sr. Gobernador Dr. Roy NIKISCH, la PROVINCIA DE CHUBUT representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario DAS NEVES, la PROVINCIA DE ENTRE RIOS representada por el Sr. Gobernador Dr. Jorge BUSTI, la PROVINCIA DE FORMOSA representada por el Sr. Presidente del Instituto Provincial de Vivienda Arq. Sergio Reinaldo GIMENEZ, la PROVINCIA DE JUJUY representada por el Sr. Ministro de Producción y Obras Públicas Ing. Cesar René MACINA, la PROVINCIA DE LA PAMPA representada por el Sr. Gobernador Ing. Carlos Alberto VERNA, la PROVINCIA DE LA RIOJA representada por el Sr. Gobernador Dr. Ángel Eduardo MAZA, la PROVINCIA DE MENDOZA representada por el Sr. Gobernador Ing. Julio Cesar COBOS, la PROVINCIA DE MISIONES representada por el Sr. Vice Presidente del Directorio del IPRODHA Dn. Joaquín SANCHEZ, la PROVINCIA DE NEUQUEN representada por el Sr. Presidente del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo Cdor. José Manuel OSER, la PROVINCIA DE RIO NEGRO representada por el Sr. Gobernador Dr. Miguel Ángel SAIZ, la PROVINCIA DE SALTA representada por el Sr. Interventor del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda Dr. Rubén FORTUNY, la PROVINCIA DE SAN JUAN representada por el Sr. Gobernador Dr. José Luis GIOJA, la PROVINCIA DE SAN LUIS representada por la Sra. Vice Ministro de Progreso Lic. Graciela CORVALÁN, la PROVINCIA DE SANTA CRUZ representada por el Sr. Gobernador Dr. Sergio ACEVEDO, la PROVINCIA DE SANTA FE representada por el Sr. Ministro de Obras Públicas Arq. Alberto HAMMERLY, la PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO representada por el Sr. Secretario de Obras Públicas Ing. Raúl ROGRIGUEZ, la PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario COLAZO y la PROVINCIA DE TUCUMAN representada por el Sr. Interventor del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano Ing. Gustavo DURÁN, (en adelante “LAS JURISDICCIONES”) se conviene lo siguiente:

PRIMERO: Con el objeto de dar solución al problema habitacional de sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas, “EL MINISTERIO”, por intermedio de la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, se compromete a otorgar a “LAS JURISDICCIONES”, en cumplimiento de los condicionamientos que resultan del presente Convenio, un financiamiento no reintegrable para la construcción en todo el país de CIENTO VEINTE MIL (120.000) unidades de vivienda.

SEGUNDO: El monto del financiamiento por vivienda con infraestructura y su superficie cubierta mínima para cada una de las Jurisdicciones, son los que constan en el Anexo I del presente CONVENIO.

TERCERO: La distribución por zonas geográficas y por Jurisdicción que oportunamente se acuerde tendrá el carácter de inicial. La misma será ajustada a partir del sexto mes de la fecha que se convenga para el inicio del Programa y con posterioridad cada tres meses, sobre la base de los siguientes indicadores combinados:

1°) Eficiencia en el gasto, medida en función de la utilización efectiva por la Jurisdicción de los recursos comprometidos para el período en análisis.

2°) Características del déficit habitacional y nivel de desocupación de la Jurisdicción.

3°) Cumplimiento de metas en el “Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas de las Viviendas FO.NA.VI.”, a celebrarse próximamente entre la Nación, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. .

El procedimiento para combinar estos indicadores para la reasignación de cupos, será establecido por el Consejo Nacional de la Vivienda.

CUARTO: Es objetivo del PROGRAMA que el monto por vivienda que financia la Nación cubra el CIENTO POR CIENTO (100%) de su costo y el de su infraestructura. No obstante, se admitirá un financiamiento complementario a cargo de “LAS JURISDICCIONES”, en el caso en que éstas deban adquirir los terrenos, realizar obras complementarias imprescindibles o incorporen mejoras en sus proyectos.

QUINTO: Los proyectos a ser presentados para su inclusión en el PROGRAMA, deberán cumplir los siguientes requisitos: a) Respetar las superficies cubiertas mínimas establecidas en el Anexo I.

b) La tecnología a utilizar será mano de obra intensiva. c) El plazo de ejecución de la obra no podrá exceder los doce (12) meses, incluso si hubiera un financiamiento complementario en los términos del

ARTÍCULO CUARTO.

SEXTO: “LAS JURISDICCIONES” propondrán a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, un listado de los proyectos que se encuentran en condiciones de participar del PROGRAMA. La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, a los efectos de analizar las posibilidades de ejecución de los proyectos que se propongan, entregará a los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, formularios en los que se especificarán todos los elementos que serán evaluados a los fines de acordar el financiamiento y con posterioridad, hacer posible la verificación del cumplimiento del Plan de Trabajos y el Cronograma de Inversiones.

SÉPTIMO: Cuando se proponga un financiamiento complementario en los términos del ARTÍCULO CUARTO, “LAS JURISDICCIONES” se comprometen a hacer expresa la disponibilidad de fondos con destino a dicho financiamiento complementario.

OCTAVO: Los Organismos de Vivienda de “LAS JURISDICCIONES” deberán comenzar el proceso de adjudicación una vez iniciadas las obras, a fin de que las viviendas puedan ser adjudicadas en el momento de concluir las mismas, iniciando de manera inmediata el recupero de las cuotas de amortización que pasarán a formar parte de los recursos propios.

NOVENO: Los financiamientos se concederán en forma individual por proyecto. Se suscribirá entre la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y el INSTITUTO DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN un Convenio Particular para cada obra.

DÉCIMO: A los efectos de poder verificar los compromisos de inversión en las obras que reciben financiamiento, los INSTITUTOS DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN, deberán llevar una contabilidad independiente por cada proyecto y abrir una cuenta bancaria específica general para este PROGRAMA, en la que ingresen todos los recursos que luego se utilizarán para el pago de los certificados correspondientes, provengan de la Nación o del financiamiento complementario a cargo de la Jurisdicción, cuando corresponda.

UNDÉCIMO: La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA realizará las auditorías técnicas y financieras que considere convenientes para verificar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del presente y hagan a la correcta ejecución del proyecto.

Previa lectura, las partes se ratifican y firman en las hojas siguientes, en el lugar y fecha que se indican al comienzo.

ANEXO 11

**CONVENIO MARCO DEL PROGRAMA FEDERAL PARA LA
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS**

Región Provincia Numero de vivienda Superficie mínima Costo por vivienda Monto a financiar Porcentaje

Chubt	4.000	49	42.000	168.000.000	4,3%
Santa Cruz	3.000	49	56.000	168.000.000	4,3%
Tierra del Fuego	1.200	49	65.000	78.000.000	2,0%
Patagonia Sur					
Total Región	8.200		414.000	1.000.000	10,7%
La Pampa	1.400	49	33.000	46.200.000	1,2%
Neuquén	1.400	49	42.000	58.800.000	1,5%
Río Negro	3.000	49	42.000	126.000.000	3,3%
Patagonia Norte					
Total Región	5.800		231.000	300.000.000	6,0%
La Rioja	2.000	44	30.000	60.000.000	1,5%
Mendoza	4.000	44	30.000	120.000.000	3,1%
San Juan	5.000	44	30.000	150.000.000	3,9%
San Luis	1.000	44	30.000	30.000.000	0,8%
Cuyo					
Total Región	12.000		360.000	450.000.000	9,3%
Catamarca	2.000	44	30.000	60.000.000	1,5%
Jujuy	3.000	44	30.000	90.000.000	2,3%
Salta	2.000	44	30.000	60.000.000	1,5%
Santiago del					
Estero	4.000	44	30.000	120.000.000	3,1%
Tucumán	4.000	44	30.000	120.000.000	3,1%
NOA					
Total Región	15.000		450.000	540.000.000	11,6%
Chaco	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
Corrientes	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
Entre Ríos	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
Formosa	1.400	44	30.000	42.000.000	1,1%
Misiones	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
NEA					
Total Región	13.000		390.000	474.000.000	10,1%
Córdoba	8.000	44	30.000	240.000.000	6,2%
Santa Fe	10.000	44	30.000	300.000.000	7,7%
CENTRO					
Total Región	18.000		540.000	675.000.000	13,9%
Ciudad de Buenos					
Aires	5.000	44	40.000	200.000.000	5,2%
Interior Bs. As	10.000	44	30.000	300.000.000	7,7%
Partido gran					
Buenos Aires	33.000	44	30.000	990.000.000	25,5%
METROPOLITANA					
Total Región	48.000		1.490.000	1.875.000.000	38,5%
TOTAL PAIS	120.000		3.875.000	3.875.000.000	100,0%

**FIRMAS CONVENIO MARCO
PROGRAMA FEDERAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS**

DR. Aníbal Ibarra
Jefe de Gobierno
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Ing. Felipe SOLÁ
Gobernador
PROVINCIA DE CATAMARCA
Sr. Hernán COLOMBO
Vice Gobernador a cargo de la Gobernación
PROVINCIA DE CÓRDOBA
C.P.N. Juan SCHIARETTI
Vice Gobernador
PROVINCIA DE CORRIENTES
Dr. Ricardo Horacio COLOMBI
Gobernador
PROVINCIA DE CHACO
Dr. Roy NIKISCH
Gobernador
PROVINCIA DE CHUBUT
Sr. Mario DAS NEVES
Gobernador
PROVINCIA DE ENTRE RIOS
Dr. Jorge BUSTI
Gobernador
PROVINCIA DE FORMOSA
Arq. Sergio Reinaldo GIMENEZ
Presidente del Instituto Provincial de Vivienda
PROVINCIA DE JUJUY
Ing. Cesar René MACINA
Ministro de Producción y Obras Públicas
PROVINCIA DE LA PAMPA
Ing. Carlos Alberto VERNA
Gobernador
PROVINCIA DE LA RIOJA
Dr. Ángel Eduardo MAZA
Gobernador
PROVINCIA DE MENDOZA
Ing. Julio Cesar COBOS
Gobernador
PROVINCIA DE MISIONES
Sr. Joaquín SANCHEZ
Vice Presidente del Directorio del IPRODHA
PROVINCIA DE NEUQUÉN
C.P.N. José Manuel OSER
Pte. del Instituto Provincial de Vivienda y
Urbanismo

PROVINCIA DE RIO NEGRO

Dr. Miguel Ángel SAIZ

Gobernador

PROVINCIA DE SALTA

Dr. Rubén FORTUNY

Interventor del Instituto Provincial de Desarrollo

Urbano y Vivienda

PROVINCIA DE SAN JUAN

Dr. José Luis GIOJA

Gobernador

PROVINCIA DE SAN LUIS

Lic. Graciela CORVALÁN

Vice Ministro de Progreso

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

Dr. Sergio ACEVEDO

Gobernador

PROVINCIA DE SANTA FÉ

Arq. Alberto HAMMERLY

Ministro de Obras Públicas

PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO

Ing. Raúl RODRIGUEZ

Secretario de Obras Públicas

PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO

Sr. Mario COLAZO

Gobernador

PROVINCIA DE TUCUMÁN

Ing. Gustavo DURÁN

Interventor del Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano.

**CONVENIO MARCO SUBPROGRAMA FEDERAL DE URBANIZACIÓN DE
VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los cinco días del mes de enero del año 2005, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante "EL MINISTERIO") por una parte, y por la otra la PROVINCIA DE BUENOS AIRES representada por el Sr. Gobernador Ing. Felipe SOLÁ, (en adelante "LA JURISDICCIÓN") y los siguientes MUNICIPIOS: AVELLANEDA representado por su intendente Dr. Baldomero ÁLVAREZ DE OLIVERA, LA MATANZA representado por su Intendente Dr. Alberto Eduardo BALESTRINI, LA PLATA representado por el Presidente del Concejo Deliberante Dn Roberto Daniel PRANDINI en su carácter de Intendente Interino, LOMAS DE ZAMORA representado por su Intendente Dn. Jorge Omar ROSSI, MORÓN representado por el Concejal Dn. Guillermo Ramon PASCUERO en su carácter de Intendente Interino, QUILMES representado por el Primer Concejal Dn. Alejandro Omar LASTRA en su carácter de Intendente Interino, SAN ISIDRO representado por su Intendente Dr. Gustavo Ángel POSSE, SAN MARTÍN representado por su Intendente Dr. Ricardo IVOSKU y VICENTE LÓPEZ representado por su Intendente Dn. Enrique GARCÍA (en adelante "LOS MUNICIPIOS"), convienen lo siguiente:

PRIMERO: Con el objeto de dar solución a los problemas de urbanización de asentamientos precarios localizados en "LOS MUNICIPIOS" signatarios del presente CONVENIO MARCO, donde viven en condiciones de alto riesgo amplios de sectores desprotegidos de la sociedad , "EL MINISTERIO" por intermedio de la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, se compromete a otorgar a "LA JURISDICCIÓN", en cumplimiento de los condicionamientos que resultan del presente Convenio, un financiamiento no reintegrable para la ejecución de obras de urbanización que incluyen la construcción y mejoramiento de viviendas.

SEGUNDO: El presente constituye un Subprograma que se inscribe básicamente en los Programas Federales de Construcción y de Mejoramiento de Viviendas cuyos Convenios Marco se celebraron los días 21 y 29 de julio de 2004 respectivamente. Tal encuadre no excluye la posible contribución de otros Programas Nacionales cuyos fondos puedan ser dirigidos al mismo objetivo.

TERCERO: La Primera Etapa del SUBPROGRAMA se focalizará en los asentamientos que constan en el ANEXO I

CUARTO: El monto que financia la Nación podrá ser complementado por un financiamiento a cargo de "LA JURISDICCIÓN" y/o de "LOS MUNICIPIOS" que participan del SUBPROGRAMA, de manera que resulten todas acciones convergentes y coordinadas, si es necesario en sucesivas etapas, tendientes a solucionar la situación de precariedad de los asentamientos elegidos.

QUINTO: Los proyectos serán elaborados por "LOS MUNICIPIOS" quienes los elevarán a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA para su aprobación, a través del INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE BUENOS AIRES. Dichos proyectos deberán reunir las siguientes condiciones:

- a) Tendrán el carácter de propuestas integrales, desagregándolas en etapas cuando su magnitud o complejidad lo justifiquen.
- b) La situación dominial de los terrenos debe estar resuelta o debe garantizarse su regularización antes de concluirse las obras, incluso en el caso que exista un financiamiento complementario en los términos del ARTÍCULO CUARTO.

SEXTO: La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, entregará a "LOS MUNICIPIOS" un compendio de instrucciones en el que se especificarán todos los elementos que serán evaluados a los fines de acordar el financiamiento y con posterioridad, hacer posible la verificación del cumplimiento del Plan de Trabajos y el Cronograma de Inversiones.

SÉPTIMO: "LOS MUNICIPIOS" podrán ejecutar las obras por administración o llamando a licitación pública, en ambos casos con sujeción a la Ley de Obras Públicas Provincial y serán los responsables ante la Nación de que la obras se construyan y terminen en tiempo y forma.

OCTAVO: Los financiamientos se concederán en forma individual por proyecto. Se suscribirá entre la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, el INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE BUENOS AIRES y "LOS MUNICIPIOS", un Convenio Particular para cada obra.

NOVENO: El INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES deberá dar el visto bueno a los certificados de obra que se emitan y será quien conforme y eleve las rendiciones de cuentas a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

DÉCIMO: Los fondos de la Nación para el pago de los certificados de obra serán depositados por la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA en una cuenta bancaria que deberá abrir "EL MUNICIPIO" (si la obra se ejecuta por administración) o cada empresa contratista (si lo es por licitación pública) en el Banco de la Nación Argentina, exclusivamente habilitada para el SUBPROGRAMA.

UNDÉCIMO: La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA realizará las auditorías técnicas y financieras que considere convenientes para verificar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del presente y hagan a la correcta ejecución del proyecto.

Previo lectura, las partes se ratifican y firman en las hojas siguientes, en el lugar y fecha que se indican al comienzo.

Ing. Julio M. de Vido
Ministro de Planificación
Federal, Inversión Pública y Servicios

Ing. Felipe Solá
Gobernador Provincia de
Buenos Aires

Dr. Baldomero Álvarez de Olivera
Intendente Municipalidad Avellaneda

Dr. Alberto E. Balestrini
Intendente Municipalidad
de La Matanza

Roberto Daniel Prandini
Intendente Interino Municipalidad
de La Plata

Jorge Omar Rossi
Intendente Municipalidad
de Lomas de Zamora

Guillermo Ramon Pascuero
Intendente Interino Municipalidad de
Morón

Alejandro Omar Lastra
Intendente Interino Municipalidad
de Quilmes

Dr. Gustavo Angel Posse
Intendente Municipalidad
de San Isidro

Dr. Ricardo Ivasku
Intendente Municipalidad
de San Martín

Enrique García
Intendente Municipalidad
de Vicente López

**CONVENIO MARCO SUBPROGRAMA FEDERAL DE URBANIZACIÓN DE
VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS**

ANEXO I: ASENTAMIENTOS INCLUIDOS EN LA PRIMERA ETAPA

AVELLANEDA : Villa Tranquila: 730 viviendas

LA MATANZA : Villa Palito: 406 viviendas y 1358 mejoramientos

Las Antenas: 927 viviendas y 423 mejoramientos

LA PLATA : Autopista : 798 viviendas

LOMAS DE ZAMORA : Barrio Obrero Santa Catalina, Arroyo Unamuno y del Rey:
1500 viviendas

MORÓN : Villa Carlos Gardel: 432 viviendas

QUILMES: Barrio Veteranos I :26 viviendas

Barrio Veteranos II: 42 viviendas

Barrio 31 de Marzo (La Matera I): 1438 viviendas

Barrio Monseñor Novak - La Odisea (La Matera II): 541 viviendas

Barrio 24 de Marzo en Libertad (Totalgaz): 113 viviendas

Barrio El Monte / Matadero: 1800 viviendas

SAN ISIDRO: Villa La Cava: 1882 viviendas

Villa La Cava Chica: 246 viviendas

Villa Uruguay: 374 viviendas

Villa Bajo Boulogne: 650 viviendas

Villa Covicom: 94 viviendas

SAN MARTÍN: Villa La Cárcova: 1181 viviendas

Villa La Rana: 1024 viviendas

Villa La Tranquila: 105 viviendas

VICENTE LÓPEZ: Villa Las Flores: 1498 viviendas