

BRECHAS DE ACCESO

Indicadores y variables para la integración de la ciudad
Diagnóstico para definir criterios de priorización

Arq. Sheila Belinky

Escuela de Gobierno

Universidad Torcuato Di Tella

Trabajo Final Maestría en Políticas Públicas



BRECHAS DE ACCESO

Indicadores y variables para la integración de la ciudad
Diagnóstico para definir criterios de priorización

Arq. Sheila Belinky

Escuela de Gobierno

Universidad Torcuato Di Tella

Trabajo Final Maestría en Políticas Públicas

Mayo 2019

Escuela de Gobierno
Universidad Torcuato Di Tella
Maestría en Políticas Públicas

Guadalupe Dorna
Directora

Cynthia Goytia
Tutora

Mayo 2019
Publicación

Fotografía de tapa
Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

*Me gustaría agradecerle a la **PhD. Cynthia Goytia**, quien ha asumido la responsabilidad de dirigir este trabajo, por el seguimiento y apoyo durante el proceso de elaboración del mismo, así como sus valiosos aportes y comentarios.*

*Al **PhD. Daniel Maceira** quien me ha guiado durante el proceso de elaboración de este trabajo, con comentarios y aportes que me han ayudado a mejorar la confección del mismo.*

*A la **Lic. Cecilia Paniagua** quien me ha ayudado con sus comentarios y aportes a mejorar el desarrollo del trabajo.*

*A la **Lic. (MPA) Guadalupe Dorna**, Directora de la Maestría en Políticas Públicas, por aportar una perspectiva innovadora en la formación del trabajo y por sus valiosos aportes y comentarios.*

A mis compañeros, familia y amigos.

CONTENIDO

6	Resumen ejecutivo <i>Brechas de acceso: infraestructura de servicios urbanos</i>
8	1. Introducción: vivir en la informalidad
12	2. Antecedentes 2.1 Antigüedad de los asentamientos
16	3. Pobreza y acceso al suelo urbano
18	4. Análisis sobre la regularización urbana en América Latina
22	5. Objetivos 5.1 Generales 5.2 Específicos
23	6. Metodología
24	7. Resultados generales 7.1 Distribución de barrios informales por comuna 7.2 Porcentaje de barrios distribuidos por comuna 7.3 Porcentaje de población informal distribuida por comuna 7.4 Porcentaje total de informalidad 7.5 Costo de urbanización 7.6 Comparativa de costos

8. Resultados específicos por barrio	31
Comuna 1 Barrio Carlos Mugica Villa 31 Bis	32
8.1 Datos generales: Análisis del barrio	
Comuna 2 Saldías	38
8.2 Datos generales: Análisis del barrio	
Comuna 4 Villa 21.24 Original	44
8.3 Datos generales: Análisis del barrio	
Comuna 5 Zavaleta	50
8.4 Datos generales: Análisis del barrio	
Comuna 7 Villa 1.11.14	56
8.5 Datos generales: Análisis del barrio	
Comuna 8 Villa 20	62
8.6 Datos generales: Análisis del barrio	
Comuna 9 Cildañez	68
8.7 Datos generales: Análisis del barrio	
Comuna 15 Playón de Chacarita Fraga	74
8.8 Datos generales: Análisis del barrio	
8.9 Resumen de resultados	80
8.10 Ranking comparativo	82
8.11 Gráfico de priorizaciones	83
9. Conclusión	84
10. Bibliografía consultada	85

Resumen ejecutivo

Brechas de acceso: infraestructura de servicios urbanos

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) se contabilizan alrededor de 48 barrios informales, habitados por 82.585 familias en condiciones precarias de habitabilidad (Techo, 2016). Uno de los temas que más concierna en la actualidad, es la dificultad que tienen estos habitantes de acceder a la infraestructura básica de servicios, tales como: salud pública (hospitales), educación (escuelas), sistemas de transporte, entre otros.

El proceso de producción informal es un componente del desarrollo del espacio urbano. La generación de estos asentamientos surge para suplir la demanda insatisfecha de suelo urbano y vivienda. En este caso, en una ciudad que, inserta en una región metropolitana, ofrece ventajas de localización y acceso al mercado laboral, y otras oportunidades diferencialmente superiores a las de otros municipios de la región, reforzando su atractivo. La dificultad de acceder a una vivienda en el mercado formal, lleva a los hogares de menores ingresos a localizarse en *barrios* de desarrollo informal. En este contexto, la distribución de los servicios y recursos es fuertemente desigual: los sectores

populares se concentran en las zonas urbanas más marginales donde la infraestructura urbana es deficiente o incluso inexistente.

Frente al problema expuesto, este trabajo propone una herramienta de medición que tiene como objetivo identificar las brechas de acceso a los servicios básicos en CABA, para poder identificar distintas formas que faciliten la toma de decisión en política pública. Para poder analizar esta situación, se propone generar una matriz de indicadores de accesos entre los distintos barrios informales de la ciudad. Este diagnóstico permitirá definir los criterios de priorización, haciendo uso más eficiente de los recursos. El objetivo principal de este trabajo es conocer y cuantificar las dificultades que atraviesa la población que habita en estos *barrios*, con respecto a las condiciones de infraestructura de servicios urbanos, equipamiento comunitario y déficit habitacional. Para la generación de este diagnóstico se creará un índice por *barrio* lo que permitirá realizar un ranking comparativo según el nivel de dificultad en el acceso a los distintos bienes públicos.

En la primera sección de este trabajo se efectuó un estudio sobre el surgimiento de la informalidad urbana en la región metropolitana, haciendo referencia a la Ciudad de Buenos Aires como punto central para el análisis. En la segunda sección se analizaron los antecedentes del crecimiento no planificado de las ciudades. En la tercera sección se abordó la problemática de acceso al suelo urbano y sus efectos sobre el crecimiento informal. Luego, en la cuarta sección se realizó un análisis comparativo sobre los distintos programas de regularización de asentamientos informales en América Latina. En la quinta y sexta sección se expusieron los objetivos y metodología para la realización del análisis. Finalmente se expusieron los resultados del análisis realizado en las ocho comunas de CABA, donde se propone generar un sistema de priorización para colaborar en la generación de un plan de acción estratégico, que resuelva en primer lugar las situaciones críticas de cada *barrio*. Se persigue el objetivo de la optimización de los procesos, respondiendo a los lineamientos de este análisis, que apunta a utilizar los recursos de un modo más eficiente.



1. Introducción: vivir en la informalidad

Históricamente la ciudad era considerada un sitio de integración e inclusión, no obstante, en la actualidad, nada más alejado a esa realidad- se desarrolló un espacio de fragmentación, exclusión y segregación¹ socio-espacial. “Las enormes desigualdades socioeconómicas tienden a fragmentar y segregarse aun más las áreas urbanas” (Clichevsky, 2000). La inequidad extrema no solo se muestra en términos de ingreso y patrimonio, sino también se refleja en un dispar acceso a la tierra y a bienes públicos esenciales. Esta desigualdad constituye en la ciudad, una cuestión estructural, dado que el acceso a las posiciones y los bienes sociales ofrece limitaciones que atraviesan las generaciones y que se han consolidado desde fines del siglo XIX hasta la actualidad.

El surgimiento de las villas y asentamientos y su posición en el paisaje urbano como fenómeno transitorio, típico de una etapa en desarrollo, se ha convertido en una parte permanente de la geografía de la ciudad. Entre los impactos y costos sociales del crecimiento informal se destacan el aumento de la exclusión social y de la segregación espacial. Es igualmente importante destacar que el proceso de crecimiento informal implica costos económicos muy altos para toda la sociedad (Auyero, 2001). “Si bien proporcionan la mejor opción de vivienda posible a muchos hogares de bajos ingresos, los asentamientos informales son costosos, tanto para los individuos como para la sociedad en su conjunto” (Smolka, Biderman, 2011).

La ciudad no es exclusivamente una concentración espacial de habitantes, sino también una concentración de ideas, conocimientos y capacidades que generan economías de aglomeración², produciendo beneficios como el surgimiento de empleo. “Los beneficios de la aglomeración surgen de las economías de escala y de los efectos de red, los cuales disminuyen el costo de servicios como el transporte, reducen los costos de producción, aumentan la productividad de los trabajadores (a través de la competencia, la especialización y la división del trabajo), promueven la innovación y disminuyen el costo per cápita del suministro de facilidades” (Bouillon, 2012).

Por estas razones la concentración geográfica de industrias y actividades económicas se realiza en los entornos urbanos, resultando atractiva esta locación para los habitantes de barrios informales que se asientan dentro de la ciudad. Habitar en estos barrios genera beneficios, tales como: reducción de los costos y tiempos de transporte, mejor

calidad y accesibilidad a los servicios que ofrece la ciudad como hospitales, escuelas y mayores oportunidades laborales y de crecimiento.

Los mecanismos tradicionales de acceso al hábitat y a los servicios urbanos son complejos para los hogares de menores ingresos. Imposibilitados de asumir el costo de la vivienda y el suelo en el mercado formal, se observa como se han apropiado de los espacios vacantes en las zonas centrales de la ciudad, como terrenos fiscales, edificios abandonados por sus propietarios, fábricas y galpones, los que utilizan como viviendas. La gran mayoría de estos inmuebles carecen inicialmente de instalaciones sanitarias y eléctricas adecuadas y falta en el abastecimiento de agua corriente. En estos casos, a pesar de que se disfruta de los beneficios de vivir en la ciudad, las condiciones de vida se ven seriamente afectadas por la falta de acceso a servicios básicos de infraestructura y a la precariedad de la vivienda. Como consecuencia estos hogares se ven en la necesidad de adquirir bienes sustitutos más costosos y de calidad inferior al servicio formalizado (gas en garrafa, agua embotellada, entre otros). “Las familias más pobres que habitan en barrios sin cobertura de los servicios de infraestructura básica deben asignar una significativa proporción de sus ingresos a la adquisición de bienes sustitutos. Esos hogares terminan pagando más que la población que cuenta con acceso a las redes de servicios de infraestructura básica, a pesar de que hacen uso de servicios de inferior calidad” (Goytia, Lanfranchi, 2007).

Por otro lado, las limitaciones de acceso, también se hacen evidentes en relación a las instituciones públicas, tales como: la escuela, el hospital, la seguridad, limitando la acción del estado para procesar las demandas de los sectores más empobrecidos.

Como resultado, gran cantidad de habitantes en la ciudad, solamente obtienen acceso a la tierra urbana y a la vivienda a través de procesos informales, generando una intensa proliferación de asentamientos informales en áreas urbanas. Se genera una producción de ciudad que se da, cada vez más, al margen de la ley, incumpliendo especialmente los estándares y criterios establecidos por la legislación civil y urbanística (Fernandes, 2005).

La ciudad producida informalmente, es extremadamente costosa, en virtud de la irracionalidad administrativa y de su ineficiencia económica, de los altos costos de implantación de servicios y equipamientos, de la fragmentación urbana, así como

de la degradación ambiental. Adicionalmente, la regularización de asentamientos informales consolidados implica altos costos, tanto por tratarse de un proceso que consume mucho tiempo, como por el requerimiento de inversiones masivas, alcanzando montos superiores a los necesarios a la implementación de políticas de naturaleza preventiva. (Fernandes, 2008)

La informalidad en la vivienda y la ocupación del suelo puede entenderse de varias formas: como la tenencia insegura del suelo (informalidad dominial), la falta de cumplimiento con las normas y regulaciones urbanas (como el tamaño mínimo de parcela o la ocupación de áreas con riesgo ambiental o físico), el suministro inadecuado de infraestructura y servicios públicos, el hacinamiento en las viviendas, y los materiales de construcción improvisados. Por esta razón se reconocen varias formas de informalidad que no involucran únicamente la invasión de suelos, una de ellas se evidencia cuando ciertos emprendedores venden suelos sin tener el derecho a hacerlo, en otras circunstancias, los urbanizadores informales venden lotes que no cuentan con servicios básicos, como agua corriente y desagües cloacales, otro caso es cuando los compradores adquieren el suelo legalmente pero no lo usan de acuerdo a las normas y regulaciones urbanísticas. En estos casos, el título de propiedad no es reconocido y no se puede re-

gistrar públicamente (Smolka, Biderman, 2011).

La deficiencia en el acceso al transporte y la vivienda, dificulta el acceso al empleo, lo cual refuerza los procesos de informalidad imperante en la región. Así, las ciudades de América Latina, se caracterizan por la existencia de una “triple informalidad” (en vivienda, transporte y trabajo) que reduce sensiblemente la productividad de las ciudades y, por lo tanto, afecta el desempeño económico y el bienestar de los ciudadanos. (CAF, 2017)

Considerando a la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)³ como el principal aglomerado urbano del país - concentrando el 37% de la población nacional en un espacio menor al 1% del territorio y donde se produce aproximadamente el 50% del PBI nacional (Fernández, 2009) - se seleccionó a la Ciudad de Buenos Aires (inserta en esta región) para el desarrollo de este trabajo debido a las mayores oportunidades que ofrece en comparación con el resto de los cuarenta partidos que conforman la región metropolitana. Los beneficios se traducen en términos de accesibilidad a empleos mejor remunerados que en otras localidades, cobertura de servicios sociales, de salud y educación de mayor calidad, menores costos de transporte, reforzando la atracción y las ventajas que otorga la localización en la ciudad central.

Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)

La problemática de los asentamientos informales en esta región adquiere una particular relevancia debido a las dimensiones del territorio, la densidad poblacional y el déficit habitacional que presenta. Los cuarenta partidos que integran la RMBA concentran no solo la mayor cantidad de asentamientos, sino también los de mayor tamaño y densidad poblacional (Techo, 2016).



Fuente: Observatorio Metropolitano

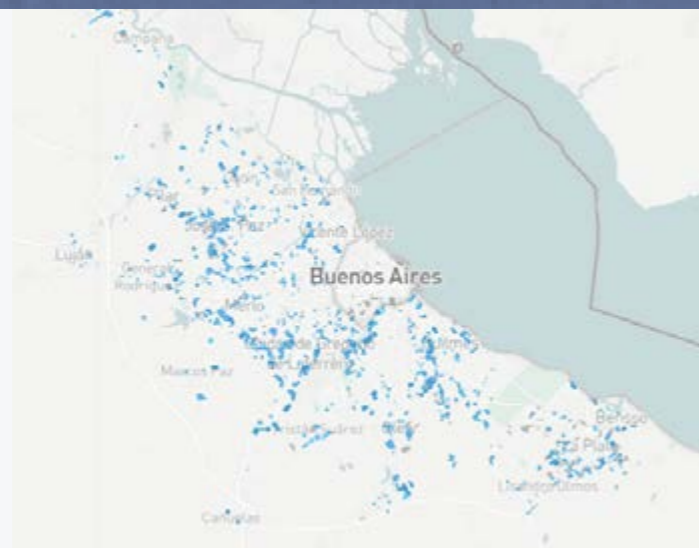
¹ La segregación espacial significa distanciamiento y separación de grupos de población de una comunidad; puede concretarse en segregación localizada -o socio-espacial- (cuando un sector o grupo social se halla concentrado en una zona específica de la ciudad, conformando áreas socialmente homogéneas) o excluyente (ausencia de integración de grupos sociales en espacios comunes a varios grupos) “Informalidad y segregación urbana en América Latina”. Nora Clichevsky, 2000.

² “Liberando el potencial de las ciudades argentinas”. Muzzini, Puig, Anapolsky, Lonnberg, Mora, 2016.

³ La Región Metropolitana de Buenos Aires comprende una regionalización operativa y funcional que abarca a la Ciudad de Buenos Aires mas 40 partidos de la Provincia de Buenos Aires. La Región abarca el área que a partir del año 2003 el INDEC define en sus estadísticas como el Gran Buenos Aires (GBA) que está compuesto por la Ciudad de Buenos Aires y los partidos del Gran Buenos Aires (24 municipios), y otros 16 partidos de la tercera corona que incluyen el denominado Gran La Plata (La Plata, Berisso y Ensenada). Observatorio Metropolitano

Distribución de barrios informales en RMBA

En la siguiente tabla se puede observar que las Zonas Norte, Sur y Oeste concentran el 69% de los asentamientos y el 85% de la población total que reside en asentamientos en la Provincia de Buenos Aires.



Fuente: Relevamiento Techo, 2016

Provincia	Territorio	Cantidad de Asentamientos Informales	Cantidad de familias
Buenos Aires	Zona Sur (RMBA)	325	144.000
	Zona Norte (RMBA)	321	102.474
	Zona Oeste (RMBA)	336	100.410
	Gran La Plata (RMBA)	191	34.560
	Interior	179	16.261
TOTAL		1.352	397.705

Fuente: Relevamiento Techo, 2016

Las primeras villas de la provincia de Buenos Aires se ubicaron en el primer cordón, próximas a la ciudad central y cerca de las zonas industriales. En las décadas siguientes, con la crisis del modelo de sustitución de importaciones y la reconfiguración de las economías regionales, se incrementó la afluencia de migrantes internos, agravándose los problemas de acceso a la vivienda (Di Virgilio, Arqueros y Guevara 2012). Como consecuencia empezaron a surgir nuevas posibilidades de acceso al hábitat popular: Al no haber reglamentaciones estrictas para la realización de loteos, se favoreció el acceso a la población de menores ingresos a la propiedad en áreas suburbanas, en general lotes sin infraestructura de servicios, a través del pago de cuotas mensuales. “La escasa reglamentación y la baja dotación de servicios exigidas para el loteamiento, facilitaban el proceso de acceso a la propiedad. Sin embargo, los bajos costos de urbanización se trasladaban a los largos tiempos de viajes necesarios para el acceso a las fuentes de trabajo, a la escasa calidad de urbanización y al costo de la construcción de la vivienda” (Di Virgilio, Arqueros y Guevara 2012). De este modo, la extensión de la aglomeración depende en gran medida de la existencia de transporte público que permita el acceso desde la periferia metropolitana a las fuentes de trabajo en la ciudad central.

A mediados de la década de 1980, luego de las políticas de erradicación de villas, se desarrolló progresivamente un cambio de paradigma que introdujo el criterio de radicación de villas y asentamientos in situ (Di Virgilio, 2012). Se planificaron diversos programas con el fin de re-urbanizar los barrios informales y otorgar el dominio de los terrenos a favor de sus propietarios de hecho. Según Clichevsky (2003), hay tres tipos de políticas de regularización: 1) las que tienen por objetivo remediar la situación dominial 2) las que tienen por objetivo remediar la situación urbana y 3) las integrales que articulan la situación dominial y la urbana.

Según ONU-HÁBITAT un hogar de un **barrio informal** carece de uno de los siguientes elementos:

- **Acceso a abastecimiento mejorado de agua** (acceso a suficiente cantidad de agua para uso familiar a un precio asequible y de la cual pueda disponerse sin excesivo esfuerzo)
- **Acceso a servicios mejorados de saneamiento** (acceso a un sistema de desecho de excrementos, ya sea por medio de inodoros privados o inodoros públicos compartidos por una cantidad razonable de personas)
- **Seguridad de la tenencia** (evidencia documentaria que demuestre la tenencia segura, o proporcione protección real o presunta frente a desalojos);
- **Durabilidad de la vivienda** (estructura permanente y adecuada en un lugar no peligroso)
- **Espacio habitable adecuado** (cada habitación no es compartida por más de dos personas).

Resumen sobre la situación en América Latina

Desde que se dispone de datos sobre los niveles de vida, América Latina ha sido una de las regiones del mundo que presenta la mayor desigualdad. La décima parte más rica de la población de la región percibe el 48% del ingreso total, mientras que la décima parte más pobre sólo recibe el 1,6%. Esta tendencia supone que los segmentos más ricos de la población acumulan proporciones muy altas del ingreso en relación con los más pobres. Estas enormes diferencias en los ingresos de los ciudadanos, muestra una desigualdad en el nivel de acceso a los bienes y servicios que consumen las personas para satisfacer sus necesidades básicas (Fernandes, 2008).

El proceso de urbanización en América Latina combina, procesos de exclusión social y segregación espacial. Un número creciente de latinoamericanos habita en la informalidad: según estimaciones, al menos uno de cada cuatro ciudadanos solamente tiene acceso a la tierra urbana y a la vivienda a través de procesos informales. En este contexto, es necesario señalar que no se trata de un mero síntoma de un modelo de desarrollo económico y crecimiento urbano o de una simple distorsión de dicho modelo, sino del modelo en sí mismo, de la forma latinoamericana de producir espacio urbano, es decir, una producción de ciudad que se da, cada vez más, al margen de la ley (Fernandes, 2008).

En las ciudades latinoamericanas se puede observar una gran diversidad de procesos informales que corresponden no sólo a las diferentes situaciones registradas dentro de cada ciudad o incluso de cada asentamiento informal, sino también una profunda heterogeneidad de situaciones de tenencia de la tierra identificadas en cada país. Esta diversidad de procesos informales tiene como rasgos distintivos la ausencia de infraestructura urbanística y ambiental adecuada, de equipamientos colectivos y de servicios públicos, así como la generalizada precariedad de lo construido.

El crecimiento urbano incrementó ampliamente la demanda de vivienda, al mismo tiempo que aumentaron las carencias. El déficit acumulado de vivienda afecta a un tercio de los hogares de América Latina (CEPAL, 1995). Alrededor de 25 millones de viviendas no poseen agua potable, y un tercio del parque habitacional urbano no dispone de un sistema cloacal mínimamente aceptable. Estas falencias se agudizan a medida que crece la cantidad de hogares.

A lo largo de los últimos años, las políticas urbanas implementadas en la gran mayoría de las ciudades latinoamericanas han desencadenado una serie de mecanismos que tienen como objetivo lograr el desplazamiento progresivo de hogares con bajos recursos de los centros urbanos. Este proceso de gentrificación afecta a las clases populares, consideradas como el sujeto colectivo que más sufre el desplazamiento y la expulsión de sus hábitats (Janoschka, Sequera, 2014).

La escasez de tierras urbanizadas y la naturaleza especulativa de los mercados inmobiliarios en las ciudades de la región han provocado un notable aumento de los precios de la tierra en las ciudades de América Latina. Esta tendencia en las grandes ciudades ha tenido el efecto de desplazar a los sectores de bajos ingresos a zonas periféricas debido al menor costo de la tierra, lo que reforzó la segregación socio-espacial de los más vulnerables. La formación de asentamientos precarios en grandes ciudades ha reforzado los procesos de exclusión urbana y social, ha estimulado los conflictos en la regulación de uso del suelo y ha obstaculizado los procesos de mejoramiento.

2. Antecedentes

La gran demanda de vivienda en zonas céntricas y las restrictivas regulaciones al uso del suelo, han producido un aumento de los precios de la vivienda que ha dejado fuera del mercado formal a muchas familias de menores ingresos. Este fenómeno ha reforzado el mercado informal de la vivienda a través del surgimiento de asentamientos informales, del crecimiento y la densificación de los ya existentes. “Los modos de acceso incluyeron la ocupación ilegal y la densificación de los barrios – de loteos populares existentes– que se convierten en informales no solo por no revertirse el déficit en su acceso a los servicios básicos de infraestructura sino por los problemas legales en cuanto a la tenencia del suelo” (Goytia, Lanfranchi, 2007).

Se trata de asentamientos ubicados en terrenos fiscales o privados, tanto en zonas centrales como en la periferia de las ciudades. “La urbanización rápida y una demanda que no puede ser satisfecha en el mercado formal, ha forzado a una proporción significativa de la población urbana a vivir en la informalidad” (Goytia, Pasquini, 2010). Una característica predominante de estos *barrios* tiene que ver con la inseguridad en la tenencia, como así también la falta de servicios esenciales de infraestructura (agua, cloacas, calles pavimentadas, alumbrado público, recolección de residuos, seguridad, entre otros). La ilegalidad de estos *barrios* consiste en el incumplimiento de la normativa como también la falta en la provisión de servicios requeridos para la subdivisión de suelo urbano (Goytia, Pasquini, 2010).

Como señalan Goytia et al. (2010) se puede observar dos tipos de medidas para regular el uso del suelo. En primer lugar, están las regulaciones que establecen cantidades máximas de viviendas a construir (regulaciones cuantitativas) como tamaños mínimos de lotes, alturas máximas, pulmones de manzana entre otras. Y por otro lado, las regulaciones que se relacionan con los procedimientos, los cuales pueden ser extensos, costosos y generalmente demoran el proceso de la construcción. Como consecuencia se eleva el costo final de la oferta de nuevas viviendas. Estos factores pueden contribuir al aumento de la informalidad urbana, promoviendo un mayor desarrollo de viviendas informales y sin título de propiedad, ya que normas restrictivas como los tamaños mínimos de lotes pueden excluir del mercado formal al segmento de hogares de menores ingresos. “Es importante notar que las medidas reguladoras del uso del suelo que limitan las densidades, en particular las regulaciones de tamaños mínimos de las parcelas,

tienen efectos importantes sobre la oferta de viviendas y la formación de asentamientos informales” (Goytia, Pasquini, 2010).

Por consiguiente, si se reducen las restricciones, el índice de utilidad a obtenerse en la realización de viviendas destinadas a las familias de menores ingresos aumentaría, generando incentivos para que los desarrolladores suministren viviendas en este segmento del mercado⁴ (Goytia, Pasquini, 2010). Por otro lado, la construcción de vivienda proporciona una fuente importante de empleo para la mano de obra no calificada y es un motor de la actividad económica. Los gobiernos suelen utilizar el gasto público en vivienda como medio para estimular una economía desacelerada.

Disminuir las restricciones sobre el uso del suelo aumentaría la oferta de viviendas y esto generaría un aumento poblacional, a causa de una mayor migración (por menores restricciones) y también aumentaría el número de residentes en viviendas formales. No obstante, un crecimiento más rápido de la población que la respuesta de oferta de viviendas formales puede ser una de las razones que explica el incremento en la formación de asentamientos informales. “El efecto de las regulaciones sobre el uso del suelo depende de en qué medida la oferta de viviendas formales absorbe la nueva demanda, tanto de los sectores actualmente informales, como de los migrantes atraídos por las regulaciones más flexibles” (Goytia, Pasquini, 2010).

Por esta razón, con la reducción de las regulaciones al uso del suelo, se genera un mayor stock de vivienda formal, pero también se incrementa la cantidad de migrantes atraídos por esta flexibilidad. Cuando el crecimiento poblacional excede la oferta de vivienda formal, se potencia el problema de la informalidad. “Mientras que en los países desarrollados las regulaciones restringen la oferta de vivienda y limitan el crecimiento de la población, en los países en vías de desarrollo las restricciones sobre el mercado formal provocan el desarrollo del sector de vivienda y suelo informal, que ignoran las regulaciones sobre el uso del suelo” (Goytia, Pasquini, 2010).

Por lo tanto, los aumentos de precios podrían ser un reflejo de la escasez de suelo bacante apto para la construcción, pero generalmente esta escasez es causada por la regulación restrictiva del suelo, que no permite aumentar la densidad o la altura de los edificios, limitando así la capacidad de construcción.

El crecimiento no planificado de las ciudades, tiene como consecuencia no solo altos niveles de densidad, sino también un inadecuado uso del suelo. Cuando el crecimiento urbano se produce a través de la ocupación ilegal del suelo, el Estado pierde capacidad para asignar suelo a distintas necesidades urbanas, tales como: calles o parques y se dificulta la provisión de servicios básicos (agua, saneamiento y energía) en dichos *barrios*. Asimismo, para las familias que se localizan en estas zonas, también les resulta difícil invertir en su vivienda, debido a la tenencia irregular del suelo y la falta de servicios. La calidad del hábitat urbano en los asentamientos informales es inmensamente inferior que la ciudad formal. A pesar de ello, estas soluciones habitacionales precarias son las únicas alternativas de vivienda para muchos hogares de bajos ingresos que no pueden acceder a la vivienda en el mercado formal. Este tipo de asentamientos constituye una “solución” al problema residencial de muchas familias, ya que les permite acceder a oportunidades de generación de ingresos y a servicios como educación y salud de mayor calidad que los disponibles en sus lugares de origen, sin tener que pagar los elevados precios del mercado habitacional formal (CAF, 2014).

La concentración de empleo en áreas urbanas, ofrece ventajas a los trabajadores que se localizan

en asentamientos cerca de la ciudad. Estas ventajas incluyen la reducción de los costos de transporte y mejoras en niveles de accesibilidad. Esta situación explica los elevados costos del suelo en asentamientos informales centrales, así como sus altas densidades que generalmente son superiores a las que se presentan en los *barrios* que componen la ciudad formal. Los procesos de crecimiento informal en zonas periféricas de las ciudades pueden contribuir, a un mayor grado de segregación urbana.

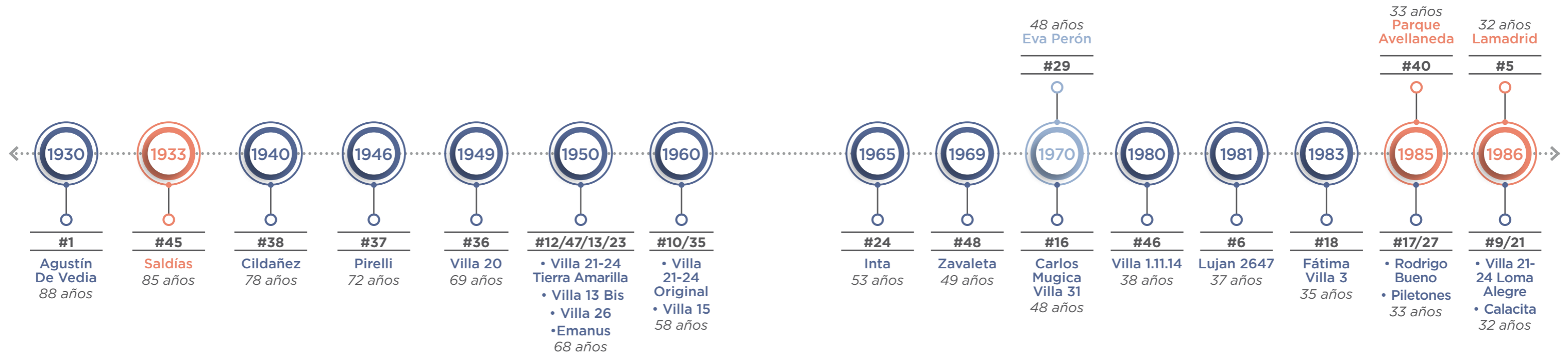
La población se ha localizado en las áreas centrales, donde se concentra la oferta laboral, ya que quienes habitan en áreas periféricas han visto restringida su accesibilidad por la baja calidad o la completa inexistencia del transporte público y la falta de infraestructura vial adecuada. Esto generó un aumento de la demanda de vivienda en las zonas centrales y un aumento de sus precios, a causa también de regulaciones restrictivas al uso del suelo. Con el gran aumento de los precios, las familias de menores ingresos ven imposibilitado el acceso al mercado formal, lo cual se ha traducido en el surgimiento de asentamientos informales. Este proceso explica las grandes densidades poblacionales en estos *barrios* y los elevados niveles de segregación e informalidad.



⁴ “Calculan que si las restricciones sobre la construcción y la red vial se redujeran de manera que se pudiera vender el 55 por ciento de el suelo desarrollable, en vez del 40 a 45 por ciento actual, el índice de ganancias del emprendedor inmobiliario se duplicaría, desplazando su interés de los grupos de medianos ingresos al suministro de viviendas que satisfaga la demanda de los hogares de bajos ingresos. “Regulación del suelo en aglomerados urbanos de Argentina y su relación con la condición de tenencia residencial de los hogares”, Goytia, Mendoza y Pasquini, 2010, pp 5.

2.1 | Antigüedad de los asentamientos

En el siguiente gráfico se puede observar una línea de tiempo donde se muestra el año de creación de cada *barrio* dentro de la Ciudad de Buenos Aires. La aparición de estos *barrios* se evidencia a partir del año 1930 y su crecimiento hasta la actualidad. Durante el período de 1930 a 1949 el surgimiento de barrios informales se observa constante, mientras que a partir de 1950 se advierte un incremento significativo en la creación de los mismos.



● Villas ● Barrio popular ● Asentamientos

3. Pobreza y acceso al suelo urbano

La existencia de asentamientos informales no es solo una consecuencia de la pobreza - "La pobreza sola no puede explicar la informalidad" - no todos los habitantes de asentamientos son pobres. "La tasa de ocupación irregular de la tierra es mucho mas alta que el aumento del numero de familias nuevas pobres" (Smolka, 2003). Otras razones del crecimiento informal, tiene que ver con la falta de programas de vivienda social, inversión en infraestructura inadecuada, regulaciones exclusivas al uso del suelo y que la informalidad resulta un negocio rentable para quien la promueve. La limitada disponibilidad de tierra urbanizada genera normas urbanísticas de carácter exclusivo, propiciando la exclusión de familias de menores ingresos y generando mayor informalidad. Los tamaños mínimos de lotes generan una barrera al ingreso para las familias con menor capacidad de pago, esto favorece un crecimiento urbano ineficiente con altos niveles de exclusión y segregación.

El precio de la tierra urbanizada por metro cuadrado en la periferia de muchas ciudades latinoamericanas, alcanza niveles cercanos en términos absolutos a los del mundo desarrollado, donde los ingresos per cápita son generalmente de 7 a 10 veces superiores⁵ (Smolka, 2003). Esto quiere decir que una familia que se encuentra por encima de la línea de pobreza, teniendo capacidad de ahorro, sufre grandes dificultades para acceder a un lote urbanizado. La dificultad de acceso a tierra urbanizada puede contribuir al aumento de la pobreza (Smolka, 2003).

Vivir en la informalidad es costoso, pero resulta en general la única posibilidad para las familias pobres urbanas. El desarrollo informal genera ciudades ineficientes, además de una gestión urbanística costosa. Los programas de regularización tienen un costo de hasta tres veces más que los nuevos emprendimientos urbanos (Abiko et al. 2007).

Por lo general, las ciudades latinoamericanas invierten poco en infraestructura y servicios en relación a su PBI per cápita. La inversión en infraestructura y servicios urbanos genera un significativo aumento en el valor de la tierra, sin embargo, las

autoridades ignoran este beneficio como fuente para financiar estas inversiones a causa de mecanismos débiles de *captación de plusvalías*⁶.

La mayoría de las familias urbanas de bajos ingresos no eligen un asentamiento informal porque les ofrezca un mejor precio, sino que, vivir en un *barrio* informal dentro de la ciudad aumenta las oportunidades laborales y disminuye los costos de transporte. Vivir en la periferia de la ciudad genera mayor tiempo de viaje a las áreas de concentración de empleo y oportunidades. Los elevados costos del suelo urbano expulsan a las familias de menores ingresos a zonas alejadas, generando un desigual acceso a oportunidades, profundizando la segregación y perpetuando la pobreza. Todos estos conflictos mantienen un elevado nivel de fragmentación. Este proceso de desplazamiento es conocido con el termino *gentrificación*⁷. Slater (2009) define a los desplazamientos como a aquellas situaciones en las que fuerzas exteriores al hogar hacen que seguir viviendo allí sea imposible o inaccesible. "La transformación del territorio urbano, es una estrategia desplegada por el sistema capitalista desde sus mismos comienzos para absorber excedentes de capital y trabajo" (Di Virgilio, Guevara, 2014). El proceso de *gentrificación* es asociado a los efectos sociales y urbanos negativos de los procesos de renovación urbana en áreas centrales. En este sentido, la clase de menor poder adquisitivo se ve desplazada por una nueva clase media vinculada a la economía de los servicios. Uno de los impactos de la *gentrificación* en las ciudades de la región, es la creación de nuevos espacios de oportunidad para la inversión especulativa en el mercado inmobiliario en áreas céntricas (Di Virgilio, Guevara, 2014).

Durante décadas, la acción predominante por las autoridades en las diferentes ciudades de la región fue tolerar la situación de la informalidad, para posibilitar el acceso a la tierra y posteriormente normalizar los asentamientos. Como señala Turner (1976) la problemática del hábitat se agrava a causa del crecimiento de la ciudad y la población urbana, por esta razón propone otras formas



de producción de vivienda y hábitat, en la que los pobladores sean protagonistas, frente a un Estado benefactor de esta producción. Turner propone frente a un Estado paternalista, un cambio de paradigma, donde el Estado desarrolla funciones como proveedor de ciertos recursos escasos, no accesibles para gran parte de la población, pero no el de constructor exclusivo de soluciones de vivienda. "Se propone aprovechar el enorme esfuerzo evidente en las viviendas auto-construidas en las barriadas, por medio de una asistencia técnica inteligentemente dirigida, enfocada en la ayuda mutua" (Turner, 1976).

Esta postura es cuestionable desde el punto de vista de las deficientes condiciones de habitabilidad que poseen estos *barrios*, como consecuencia de la alta densidad poblacional que conlleva a profundos niveles de hacinamiento⁸. Por otro lado los altos costos de mantenimiento de la infraestructura por su deficiente funcionamiento.

Esta situación de informalidad tiene un impacto negativo sobre las familias, no solo el precio de la tierra es elevado y carente de servicios esenciales sino que además al no poseer una dirección de

residencia, los habitantes de estos *barrios* son discriminados a la hora de buscar empleo, los alquileres como porcentaje del valor de la propiedad son más altos que en el mercado formal, el costo de los servicios es elevado (agua en camiones, gas en garrafa) y el costo de la inseguridad es mayor. El enfoque curativo de estas políticas puede tener efectos negativos. La expectativa de que un área va a ser normalizada genera un aumento en el precio de los lotes. "El precio refleja o absorbe las expectativas del uso futuro del terreno. Entre mayor sea la expectativa de que un terreno sin servicios los va a tener luego, tanto viniendo del urbanizador o, como es mas frecuente, del gobierno a través de algún programa de normalización mas alto será el precio al cual se transa el terreno" (Di Virgilio, Guevara, 2014). Por otro lado las expectativas de la normalización, tienen un efecto en la informalidad ya que grandes ocupaciones ocurren luego del anuncio de los programas de regularización. Los programas de urbanización de asentamientos informales, que son de naturaleza curativa, tienen un elevado costo de oportunidad comparado con el de proporcionar tierra urbanizada de modo preventivo⁹.

⁵ En el artículo de Martim O. Smolka se describe el valor por metro cuadrado de la tierra urbanizada en las ciudades latinoamericanas, estos pueden variar entre US \$32 y US \$172. Una familia que ahorra el 20% de su ingreso mensual (US \$200) necesita ahorrar de 12 a 15 años para adquirir un lote urbanizado de 150 m². "Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra" Lincoln Institute of Land Policy, Martim O. Smolka, 2003, pp. 2.

⁶ Se entiende por *captación de plusvalías* el proceso mediante el cual el total o una parte del aumento en el valor de la tierra, atribuible al esfuerzo comunitario, es recuperado por el sector público ya sea a través de su conversión en ingreso fiscal mediante impuestos, contribuciones, exacciones u otros mecanismos fiscales, o mas directamente a través de mejoras locales para el beneficio de la comunidad. Artículo "Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano" Martim O. Smolka, David Amborski, 2003, pp. 56.

⁷ "Este concepto alude a la transformación de áreas centrales degradadas de las ciudades, que conlleva al recambio de la población de bajos ingresos previamente localizada y su reemplazo por sectores acomodados, de ingresos medios - altos portadores de nuevos valores y estilos de vida que valoran la centralidad en oposición a la suburbanización. Originalmente, el termino se utilizo para describir procesos de transformación urbana específicos de ciudades anglosajonas". Artículo, "Gentrificación liderada por el Estado y empresarismo urbano en la Ciudad de Buenos Aires", Di Virgilio, Guevara, 2014, pp 13 y 15.

⁸ Existen diversas formas de hacinamiento: de personas por cama, de personas por cuarto, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. La significación hace referencia al uso excesivo del espacio, este varia según el nivel de desarrollo de las sociedades. "El hacinamiento: la dimensión no visible del déficit habitacional". Mercedes Lentini, Delia Palero, 1997.

⁹ El costo por familia de un programa de normalización ha estado en la gama de US \$3000 a US \$4000. Tomando el tamaño de un lote alrededor de 50 m² y agregando el 20% para calles y otros servicios públicos, el costo se mueve de US \$50 a US \$70 por m². Esto es mucho mas alto que producir tierra nueva, que es inferior a US \$25 por m², y es similar al precio cargado por urbanizadores privados, incluso con buen margen de ganancia. ECIA, un urbanizador de Río de Janeiro, vendió lotes urbanizados desde US \$70 a US \$143 por m² (Oliveira, 1999). En Bogotá, estiman que el costo de corrección de un asentamiento irregular es 2.7 veces el costo de áreas planeadas. Di Virgilio, Guevara, 2014.

4. Análisis sobre la regularización urbana en América Latina

El crecimiento de los asentamientos informales genera un conjunto de impactos negativos y de gravedad desde los puntos de vista legal, social, medioambiental, político y económico. La población que habita en estos *barrios* no posee un acceso estándar a los beneficios del desarrollo urbano, tales como: servicios públicos, infraestructura y los establecimientos de uso colectivos. En las zonas informales consolidadas, la presencia de autoridades públicas, tales como la policía, los bomberos o el acceso de ambulancias, es en general insuficiente. “El estigma cultural asociado a las comunidades informales es también causante de que a menudo los residentes se vean excluidos del mercado de trabajo formal” (Fernandes, 2011).

El crecimiento de estos *barrios* se relaciona en algunos casos con la falta de recursos de las familias para costearse una vivienda básica. En otros casos, y aunque ganen lo suficiente para adquirir algo mejor, no logran conseguir un crédito hipotecario debido a la imposibilidad de documentar sus ingresos, por otro lado, los mercados del crédito son muy poco profundos o porque el crédito hipotecario es demasiado costoso (Bouillon, 2012). En otras ocasiones no hay viviendas disponibles que puedan adquirir a causa de las excesivas restricciones (para el desarrollo y la construcción). El proceso de acceso informal al suelo urbano y la

vivienda es, en parte, el resultado de factores relacionados con la configuración del ordenamiento espacial. La situación refleja la incapacidad de las administraciones públicas para garantizar un acceso suficiente a suelos económicos y con servicios públicos y/o unidades de vivienda en áreas urbanas (Smolka y Larangeira 2008).

“Una crítica recurrente al planeamiento urbanístico es la que destaca la escasa integración existente entre las políticas del suelo, de vivienda, medioambientales, de transporte, de tributación y presupuestales” (Fernandes, 2011). Las leyes de planeamiento urbanístico no suelen tener en cuenta, las realidades socioeconómicas que determinan las condiciones de acceso al suelo y a las viviendas.

La problemática principal radica en la inexistencia de un mercado de suelo formal que les permita a las familias de menores ingresos acceder tanto al suelo con servicios como a su financiamiento. Este contexto determina que los hogares de menores ingresos se localicen en barrios que les permitan enfrentar el costo de acceso al suelo, que son aquellos que se desarrollan generalmente al margen de la ley.

Por otro lado la inversión en infraestructura es un factor ineludible para lograr revertir la pobreza de los *barrios*, pero no resulta suficiente. La falta de

acceso al crédito, la tenencia precaria de la propiedad, la falta de capacidad de gestión instalada entre los vecinos, las bajas tasas de empleo formal y esencialmente la necesidad de fortalecer de capital humano a los habitantes, son algunos objetivos que demandan ser abordados de forma integral y simultánea para lograr el desarrollo local, además de la consolidación de los *barrios*.

Por lo general, en los asentamientos informales se incumplen condiciones de dos tipos:

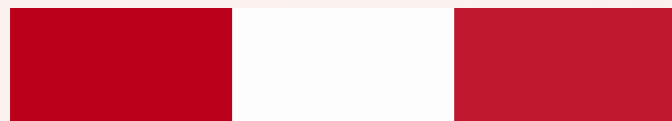
- Jurídicas: que se relacionan con la condición de tenencia de la propiedad.
- Urbanísticas vinculadas al código urbano: Este garantiza que se cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad y el acceso a los servicios esenciales, espacios públicos y equipamiento comunitario (Costa, Hernández, 2010).

La seguridad en la tenencia (regularización dominián, vinculada a la titulación) como objetivo de los procesos de regularización urbana fue desarrollada, principalmente, por el economista peruano Hernando de Soto (1986). La implementación de estos programas de regularización masiva - bajo la forma de la propiedad individual plena - suponía un mayor acceso al crédito para la inversión en el mejoramiento de las viviendas y los negocios in-

formales. “Los bancos comerciales no aumentaron las tasas de los préstamos a los hogares que obtuvieron sus títulos de propiedad a través del programa” (Smolka, Biderman, 2011). Cada vez más evidencia demuestra que el reconocimiento de títulos de propiedad, no garantiza la integración socio espacial de estos *barrios* ni un mayor acceso al crédito, ya que distintos estudios expresan que la forma de acceder al crédito esta vinculada a la capacidad de pago del solicitante y que la población de bajos ingresos no esta dispuesta a dejar su único bien hipotecado.¹⁰ “Si bien en el mejor de los casos mitigaron algunas de las dificultades de los residentes de bajos ingresos en los asentamientos informales, estos programas han sido mayormente inefectivos como antídoto a la informalidad” (Smolka, Biderman, 2011). Por otro lado, se evidencia la importancia en la regularización del acceso a servicios de agua y saneamiento debido a una mejora significativa en las condiciones de salud. “Las enfermedades transportadas por el agua, causadas por un suministro contaminado se relacionan con la carencia o deficiencia de instalaciones de alcantarillado y saneamiento”. El agua limpia es importante para la salud ya que diversos estudios señalan que el acceso a agua de buena calidad es una de las claves para mejorarla (Bouillon, 2012).

¹⁰ La vivienda registrada es una garantía para la institución financiera y la hipoteca constituye un documento que es posible transar en el mercado secundario de valores. Sin embargo, por parte de la población existe una actitud prudente respecto a la solicitud de préstamos. Según Clichevsky, la prudencia de la población se explica por la inexistencia de un trabajo estable y de buenos ingresos.





PERÚ

El objetivo de la política de formalización de la propiedad, fue elevar el valor de los predios que poseen los habitantes de escasos recursos y utilizarlos en el mercado legal para movilizar créditos e inversiones en servicios básicos. La política de acceso al suelo se ejecuta a través de dos instituciones estatales, una que se preocupa por las tierras urbanas y otra por las rurales. La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) es la encargada de la formalización de la propiedad informal urbana (Costa, Hernández, 2010).

A partir del año 1999, el Proyecto Derechos de Propiedad Urbana (PDPU) se puso en funcionamiento, siendo su objetivo central beneficiar a las poblaciones de áreas urbanas que viven en la marginalidad y la extrema pobreza, trabajando con la hipótesis de que una mayor seguridad sobre la propiedad, mejoraría la situación de vida de los habitantes (Costa, Hernández, 2010).

BENEFICIOS DEL PROGRAMA

- El proceso de formalización de la COFOPRI generó una mayor rapidez para desarrollar el proceso de formalización. Debido al programa, la obtención de títulos de propiedad experimentó una reducción a 45 días de trámites
- Creación de un procedimiento de formalización seguro, de bajo costo y masivo
- Eliminación de los obstáculos
- Unificación de criterios de interpretación y de aplicación de normas a fin de generar seguridad jurídica y conocimiento de las normas por parte de los usuarios
- La concreta seguridad de la tenencia, pues los títulos de propiedad están respaldados por el Código Civil y los Registros Públicos

PROBLEMÁTICAS DEL PROGRAMA

- Formalización de la propiedad como mecanismo de acceso al crédito, sin embargo no aumentó el acceso al crédito.
- Gran parte de los problemas presentados están relacionados con la operacionalización del programa
- Falta de recursos para realizar los estudios necesarios en áreas de riesgo



BRASIL

En el año 2001 se promulgó un nuevo marco regulador nacional para la política urbana: la Ley 10.257, denominada Estatuto de la Ciudad (EC). El EC brinda soporte jurídico, instrumental y conceptual a los gobiernos municipales abocados al enfrentamiento de las graves cuestiones urbanas, sociales y ambientales que afectan la vida del 82% de brasileños que viven en las ciudades (Costa, Hernández, 2010).

El EC trae un nuevo paradigma jurídico-político para el uso del suelo y el control del desarrollo urbano, especialmente al adoptar el principio según el cual el derecho a la propiedad se encuentra sujeto a su función social, la que se define a través de legislación municipal. La nueva fórmula de la política urbana y de vivienda presente en el EC se apoya en tres puntos: regularización, freno a la producción de la irregularidad y calificación de la gestión (Costa, Hernández, 2010).

BENEFICIOS DEL PROGRAMA

- Consolidación de un nuevo marco conceptual jurídico-político para el derecho urbanístico nacional
- Construcción de un conjunto de nuevos instrumentos de naturaleza urbanística dedicados a impulsar las formas de uso y ocupación del suelo
- Ampliación de las posibilidades de regularización urbana, con instrumentos dedicados a la regularización de los asentamientos informales
- Elaboración de una nueva estrategia de gestión que incorpora la concepción de la participación ciudadana directa en los procesos decisivos sobre el destino de la ciudad

PROBLEMÁTICAS DEL PROGRAMA

- El contenido regulatorio del EC es muy complejo, y sus instrumentos generan interferencias en muchas instancias de la esfera pública y de la sociedad civil
- La plena vigencia del mismo conlleva la necesidad de cambios y rearticulaciones políticas y sociales, difíciles y lentos, lo que ha imposibilitado hasta hoy la implantación efectiva de estos instrumentos a gran escala



COLOMBIA

En el año 1989, fue aprobada la ley de Reforma Urbana (Ley 9/1989). Ésta se basa en cuatro ejes: planificación, mecanismos de intervención estatal en el mercado de tierras, vivienda de interés social e instrumentos financieros. La ley otorga a los municipios autonomía sobre la regulación del mercado de suelo, sin embargo es el Estado quien sienta las bases legales para regular los mercados de tierra urbana y favorecer a los sectores de menores recursos. Para eso, instrumenta bancos de suelo, determina la expropiación de aquellos inmuebles que no cumplen una función social y establece los instrumentos financieros para la reforma urbana. Sin embargo, aunque la Ley de Reforma Urbana disponga de suficientes instrumentos, éstos no han podido ser implementados debido a varios factores (Costa, Hernández, 2010).

En el año 1997, fue aprobada la Ley de Desarrollo Territorial (Ley N° 338). La misma fue concebida como parte de un proceso de reestructuración de las instituciones nacionales, con el objetivo de estabilizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989. La ley tiene tres principios centrales: La función social de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (Costa, Hernández, 2010).

BENEFICIOS DEL PROGRAMA

- Permitir la adquisición pública de bienes raíces a precios justos del mercado
- Descentralizar el manejo del suelo a las autoridades locales
- Permitir la adquisición pública de los incrementos en el valor del suelo
- Facilitar la participación del sector privado en el desarrollo de viviendas a bajo costo
- Liberar el suelo para el desarrollo urbano y así facilitar la producción de la vivienda social

PROBLEMÁTICAS DEL PROGRAMA

- Hay problemas con su puesta en marcha, debido a la falta de políticas efectivas
- Algunas de las leyes tienen inconsistencias y contradicciones
- La ley está cargada de procedimientos, lo que dificulta su comprensión, encarece procedimientos y genera conflictos
- Otro problema vinculado a la falta de divulgación de las leyes y los decretos
- Existen problemas de capacidad institucional a nivel nacional y municipal

CONCLUSIÓN DE LOS PROCESOS DE REGULARIZACIÓN

La seguridad en la tenencia y las reformas urbanas dependen de un proceso donde el derecho a la ciudad¹¹ y la participación ciudadana se tengan en cuenta desde sus inicios para lograr la efectividad. Los programas de regularización dominial – por sí solos – tienen poco efecto sobre la reducción de la pobreza urbana y la desigualdad social, ya que estos programas son de naturaleza curativa (Costa, Hernández, 2010). Por otro lado, la elaboración de una nueva estrategia de gestión que incorpore nuevos instrumentos legales para la regularización de asentamientos en áreas públicas o privadas, tales como: el Derecho Real de uso, el Derecho de superficie, el Derecho de preferencia, la implementación de la concesión del uso especial para fines de vivienda colectiva, entre otros.

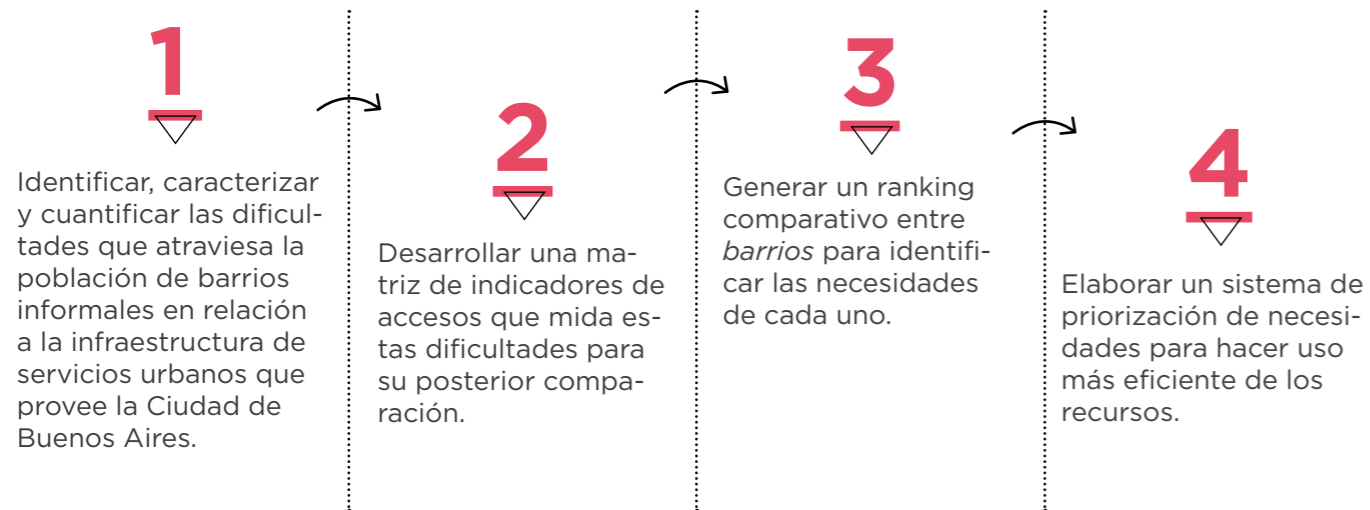
La falta de viviendas adecuadas, junto con la carencia de servicios públicos y la inseguridad en la tenencia, perpetúa las desigualdades y obstaculiza el desarrollo económico y social. Por esta razón, se requiere un cambio en las políticas públicas que facilite a las familias y al sector privado interactuar eficazmente en un mercado inmobiliario fortalecido y que ayude a los hogares pobres a lograr estándares mínimos de vivienda (Bouillon, 2012).

Se necesitan programas innovadores con incentivos orientados a que los urbanizadores desarrollen espacios de uso mixto, donde se garantice vivienda de buena calidad y asequible en gran escala, junto con el acceso a servicios como instalaciones educativas, hospitales y áreas de uso colectivo. Muchos gobiernos siguen insistiendo en la implementación de políticas de carácter curativo en lugar de abordar las causas que originan la informalidad. Un ejemplo de esta situación es que se pretende responder a la urbanización irregular de tierras con programas de titulación masiva, en lugar de hacer lo necesario para corregir las fallas regulatorias, la falta de inversión en infraestructura básica, las restricciones al crédito y los problemas relacionados con el incumplimiento de la ley. “Para impedir la formación de barrios marginales se debe contar con un sector de vivienda que funcione correctamente dentro de marcos institucionales, jurídicos y normativos que así lo garanticen. Con el fin de abordar los problemas regulatorios que afronta la región se requieren participación ciudadana, compromiso y voluntad política para priorizar claramente las necesidades de quienes menos tienen” (Bouillon, 2012).

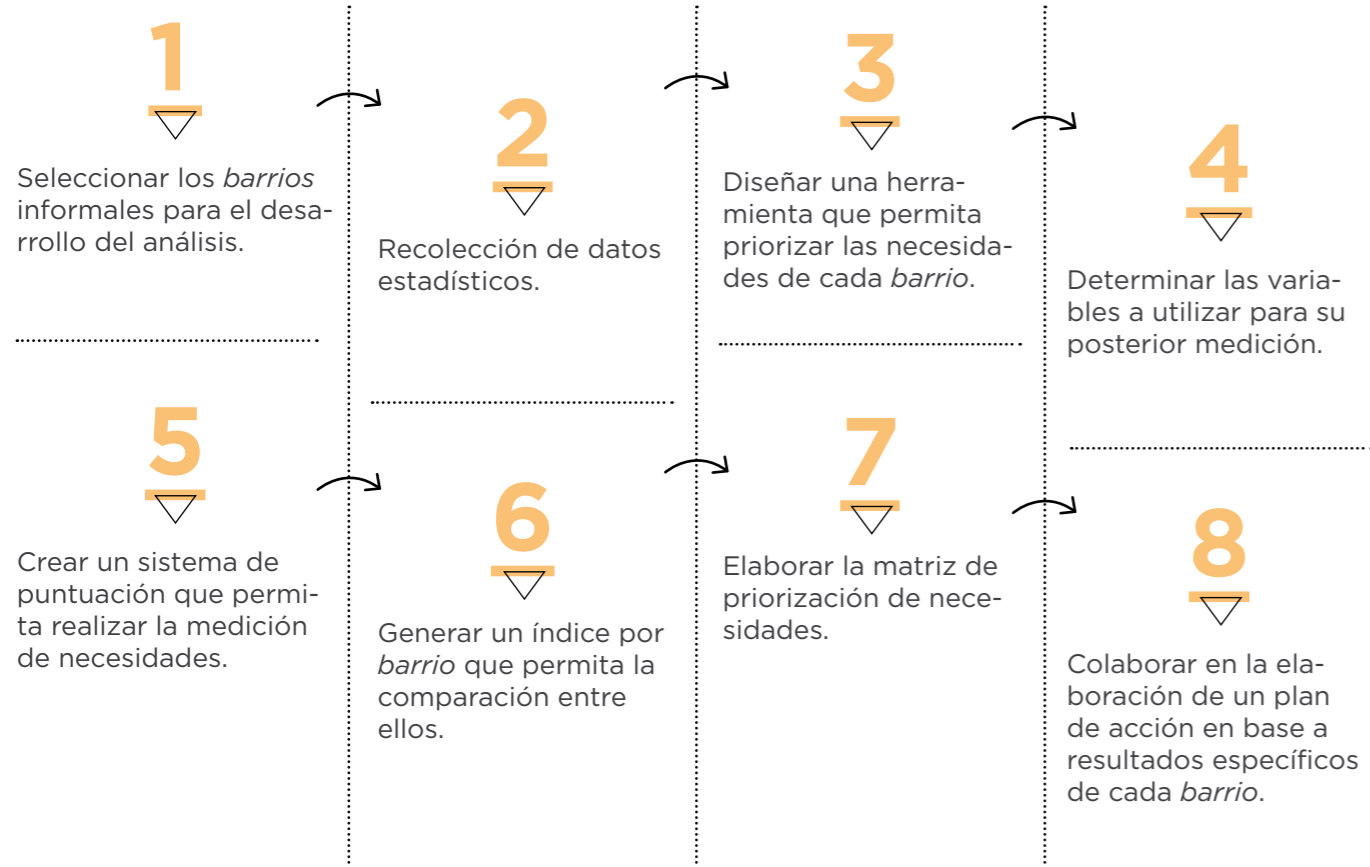
¹¹ El derecho a la ciudad se define como el derecho de todos los habitantes, presentes y futuros, a ocupar, utilizar producir ciudades justas, inclusivas y sostenibles, definido como un bien común esencial para la calidad de vida (ONU Hábitat, 2016).

5. Objetivos

5.1 | Generales



5.2 | Específicos



6. Metodología

La discusión sobre la necesidad y/o viabilidad de la integración de barrios populares con el resto de la ciudad formal se produce en un marco de profundos cambios económicos y políticos. La escasez de recursos es uno de los obstáculos que atraviesan los gobiernos para llevar adelante las políticas públicas vinculadas a la integración socio urbana de estos *barrios*. En este contexto, el presente trabajo propondrá una herramienta para evaluar las brechas existentes en relación al déficit de infraestructura urbana de los barrios populares en la Ciudad de Buenos Aires, para generar un nuevo sistema de priorización que contribuya a mejorar la toma de decisión en política pública. La propuesta está orientada a construir una matriz de indicadores de accesos, que permita conocer el estado de situación de cada *barrio*. Los mismos dan cuenta, de algunas de las dimensiones que son parte intrínseca de esta problemática.

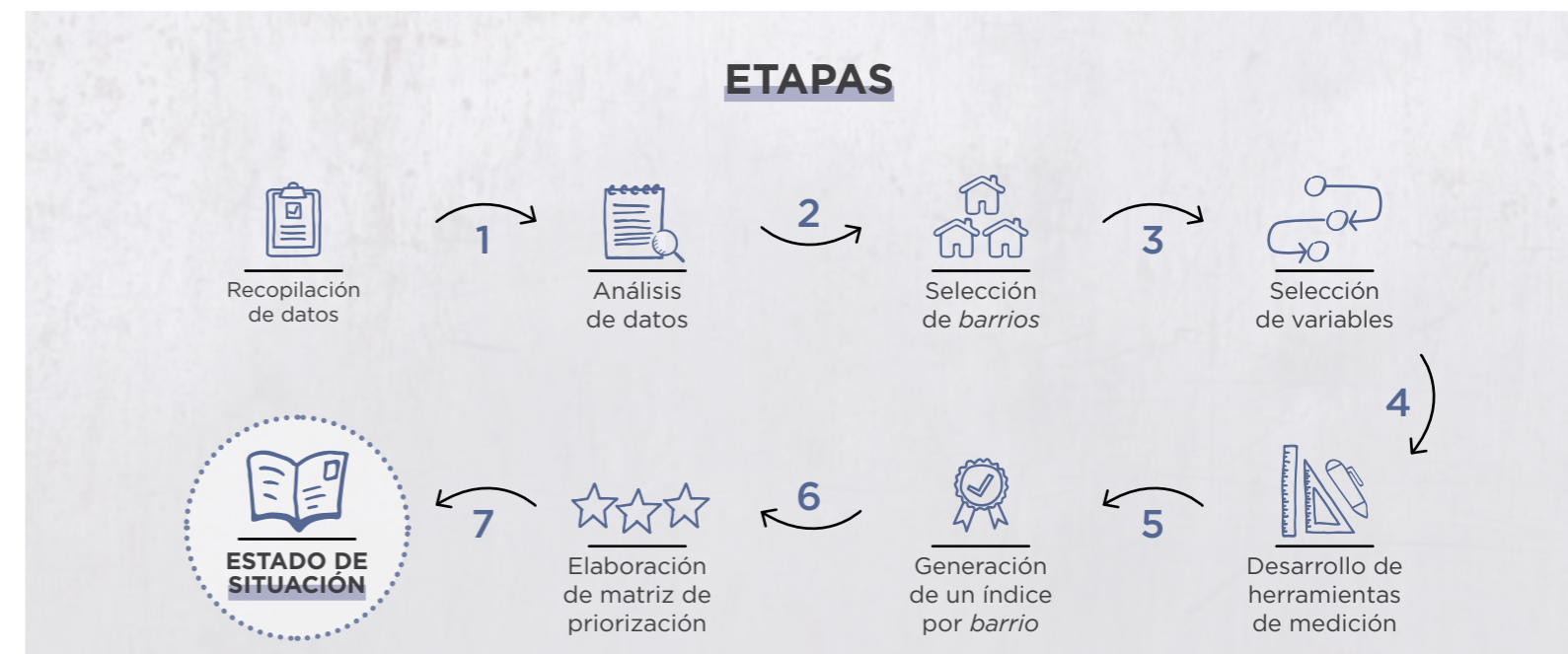
Para el desarrollo de este análisis, se seleccionó a la Ciudad de Buenos Aires debido a las oportunidades que ofrece en términos de accesibilidad a empleo y oportunidades de generación de ingresos, cobertura de servicios sociales, de salud y educación, menores costos de transporte, reforzando de esta forma, su atractivo para localizarse en la ciudad central.

Para abordar los objetivos propuestos por este trabajo, se optó por una estrategia metodológica cuantitativa. La unidad de análisis de la presente investigación es el *barrio* informal. Se determinó una muestra representativa estratificada por comuna, del universo total de barrios informales en la Ciudad de Buenos Aires. La misma cuenta con una selección de 8 *barrios* (1 por comuna) tomando

como variable principal la densidad poblacional.

El desarrollo metodológico de la investigación aborda, la revisión bibliográfica de diferentes conceptos y definiciones sobre el crecimiento informal de la ciudad. Dentro de los aspectos consultados se identificaron cinco grupos de variables a desarrollar: la primera se refiere a la provisión de infraestructura básica de servicios, la segunda al acceso a establecimientos públicos, la tercera a las condiciones de accesibilidad ante emergencias, la cuarta a la provisión de servicios urbanos y la última a las problemáticas asociadas a las inundaciones y la gestión de residuos.

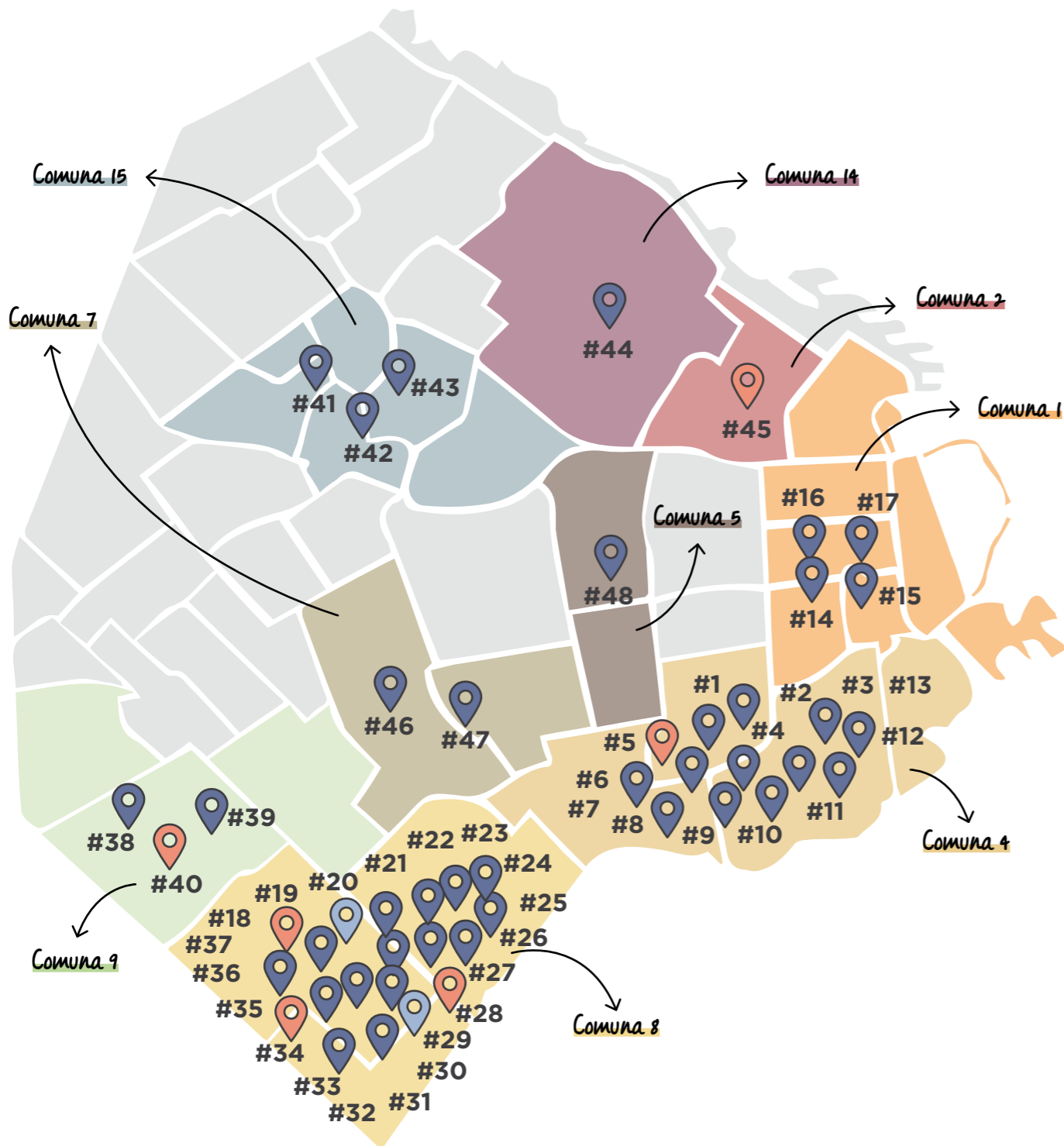
Al interior de cada variable, se definieron una serie de atributos a los que se les asignó un puntaje para su posterior medición. Esta asignación se realizó de forma sistemática de acuerdo a las variables obtenidas por el "Relevamiento de Techo del año 2016". Se generó un sistema de puntuación basado en la asignación de valores con una escala de 0 a 1. Este valor representa un puntaje según las condiciones que se presentan en cada *barrio*. Ninguna variable fue ponderada por encima de otra, ya que todas fueron consideradas como requisitos mínimos de habitabilidad. Conocido el estado de situación de cada *barrio*, se realizará un Ranking comparativo que otorgará prioridad de acción sobre aquellos *barrios* cuyo estado se encuentre más deficiente y que al mismo tiempo, nuclea la mayor cantidad de habitantes. Se establecerá un sistema de priorización para colaborar a la generación de un plan de acción estratégico, que resuelva en primer lugar las situaciones críticas de cada *barrio* y a su vez colabore a la utilización más eficiente de los recursos.



7. Resultados generales

7.1 | Distribución de barrios informales por comuna

En el siguiente mapa se puede observar la distribución de los 48 barrios informales que se encuentran en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la misma se encuentra compuesta por 40 villas, 6 asentamientos y 2 barrios populares distribuidos en 9 comunas. Tal como se observa en el gráfico, la comuna que cuenta con mayor proporción de barrios informales es la comuna número 8 localizada al sur de la ciudad, con un total de 20.



Fuente: Elaboración propia con base en el relevamiento de Techo 2016

Villas

Son *barrios* con una trama urbana irregular, no cuentan con suficiente infraestructura ni espacios verdes o de recreación. Se accede por medio de pasillos y tienden a crecer en altura ya que hay escaso suelo disponible. Presentan una alta densidad poblacional.

Barrios Populares Informales

Se caracterizan por ser conjuntos de vivienda, con características muy similares a las de un asentamiento en la búsqueda de mantener la trama urbana de la ciudad formal, pero que se originaron con intervención del Estado, generalmente a partir de loteos.

Asentamientos

Son *barrios* que buscan mantener la trama urbana como continuidad del tejido de la ciudad formal. Los terrenos aunque en su mayoría están subdivididos respetan el trazado de las calles. En muchos casos hay lugares para equipamiento y espacios verdes. La densidad poblacional es menor que en las villas.

Fuente: Relevamiento de asentamientos informales (Techo, 2016).

Villas

Comuna 4

- #1 Agustín De Vedia
- #2 Agustín Magaldi
- #3 El Campito
- #4 El Pueblito
- #6 Lujan 2647
- #7 Puente De Barracas
- #8 Villa 21-24 San Blas
- #9 Villa 21-24 Loma Alegre
- #10 Villa 21-24 Original
- #11 Villa 21-24 Pavimentos Alegres
- #12 Villa 21-24 Tierra Amarilla
- #13 Villa 26

Comuna 1

- #14 Barrio Carlos Mugica - Villa 31 Bis
- #15 Barrio Carlos Mugica
- #16 Barrio Carlos Mugica - Villa 31
- #17 Rodrigo Bueno

Comuna 8

- #18 Barrio Fátima Villa 3
- #21 Calacita
- #22 El Bermejo
- #23 Emaus
- #24 Inta
- #25 La Esperanza

- #26 La Verederita
- #27 Los Piletones
- #30 Pirelli
- #31 San Cayetano
- #32 San Pablo
- #33 Santa Lucía
- #35 Villa 15
- #36 Villa 20
- #37 Pirelli

Comuna 9

- #38 Cildañez
- #39 Lacarra 2025
- #41 La Carbonilla
- #42 Playón De Chacarita - Fraga
- #43 La Paternal

Comuna 14

- #44 Los Galpones De Palermo

Comuna 7

- #46 Villa 1.11.14
- #47 Villa 13 Bis

Comuna 5

- #48 Zavaleta

Barrio popular informal

Comuna 8

- #20 Barrio Ramón Carrillo
- #29 Nht Eva Perón

Asentamientos

Comuna 4

- #5 Lamadrid

Comuna 8

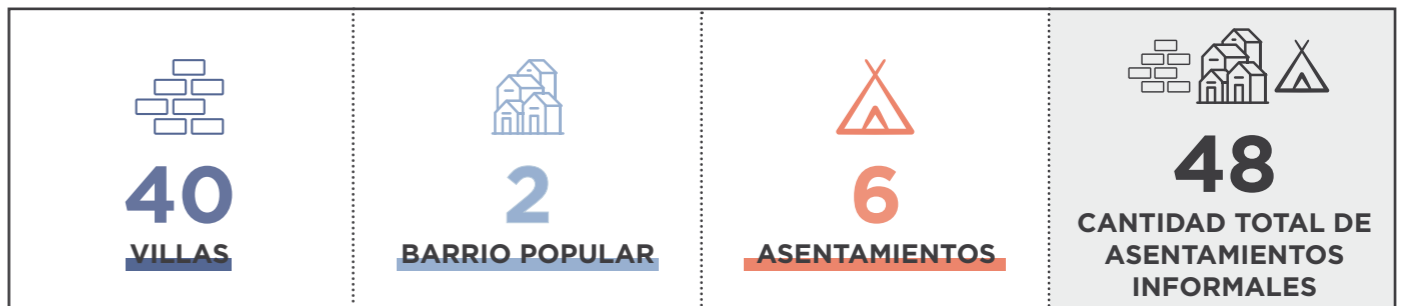
- #19 Barrio Obrero
- #28 Los Pinos
- #34 Scapino

Comuna 9

- #40 Parque Avellaneda

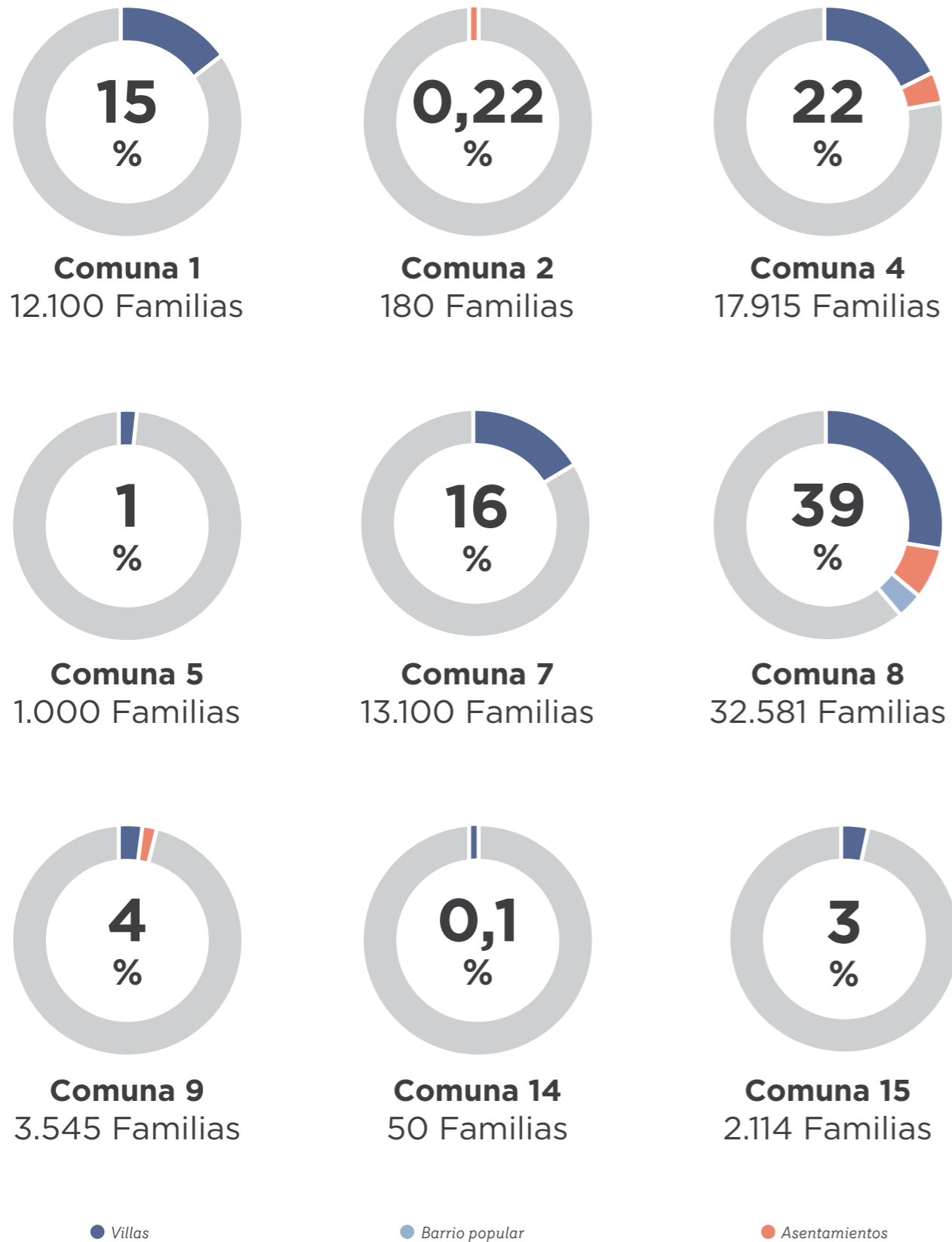
Comuna 2

- #45 Saldías



7.2 | Porcentaje de barrios distribuidos por comuna

A continuación se puede observar la distribución de barrios informales respecto a cada una de las comunas. De un total de 48 *barrios* distribuidos en 9 comunas, se puede observar que el mayor porcentaje (39%) se encuentra en la comuna número 8.



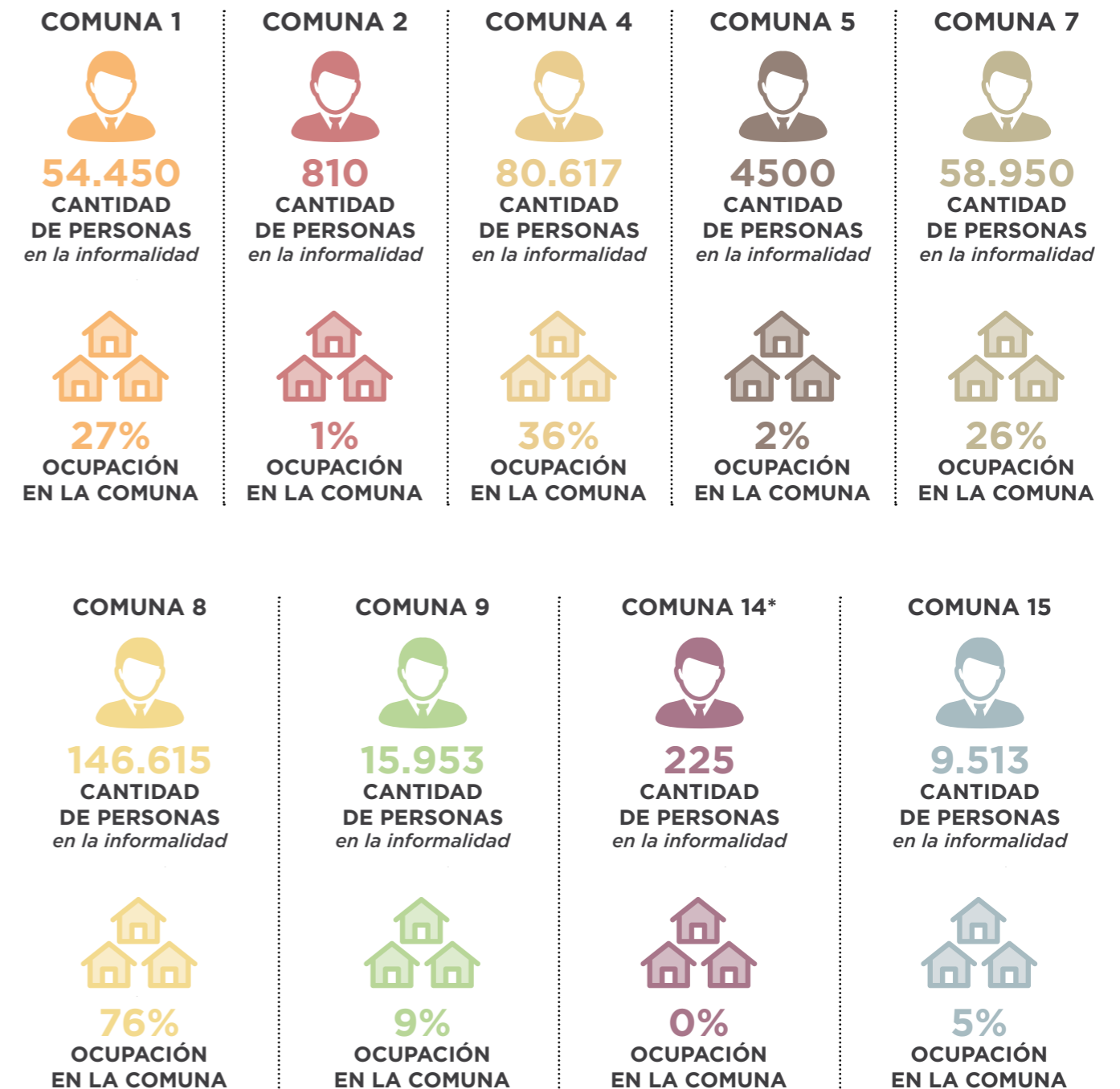
Fuente: Elaboración propia con base en el relevamiento de Techo 2016

7.3 | Porcentaje de población informal distribuidos por comuna

En el siguiente gráfico se expone la relación de la población informal respecto a la totalidad de habitantes que viven en cada comuna. La comuna con mayor población viviendo en situación de informalidad es la número 8 con un total del 76% de los habitantes.

Se utilizó para el cálculo de porcentajes la media nacional de 4,5 miembros por cada familia.

"El tamaño de hogares promedio para el país es 3,3 miembros y el promedio correspondiente a los hogares del primer decil de ingresos del Gran Buenos Aires es 4,7 miembros. A su vez, según la muestra de aproximadamente 6.000 hogares de TECHO, el promedio es 4,7 miembros por hogar. Se mantuvo el promedio utilizado para el RAI 2013, es decir, hogares de 4,5 miembros." (Techo, 2016)



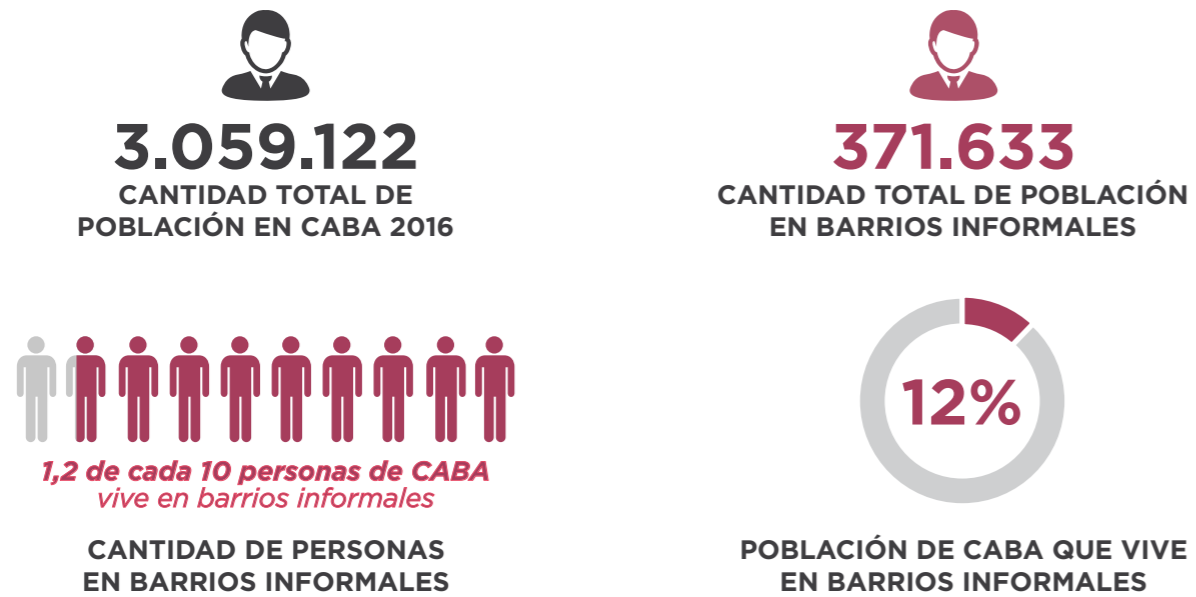
Censo 2010, Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
Relevamiento Techo 2016

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC)
Informe territorial, Ministerio de Desarrollo Urbano

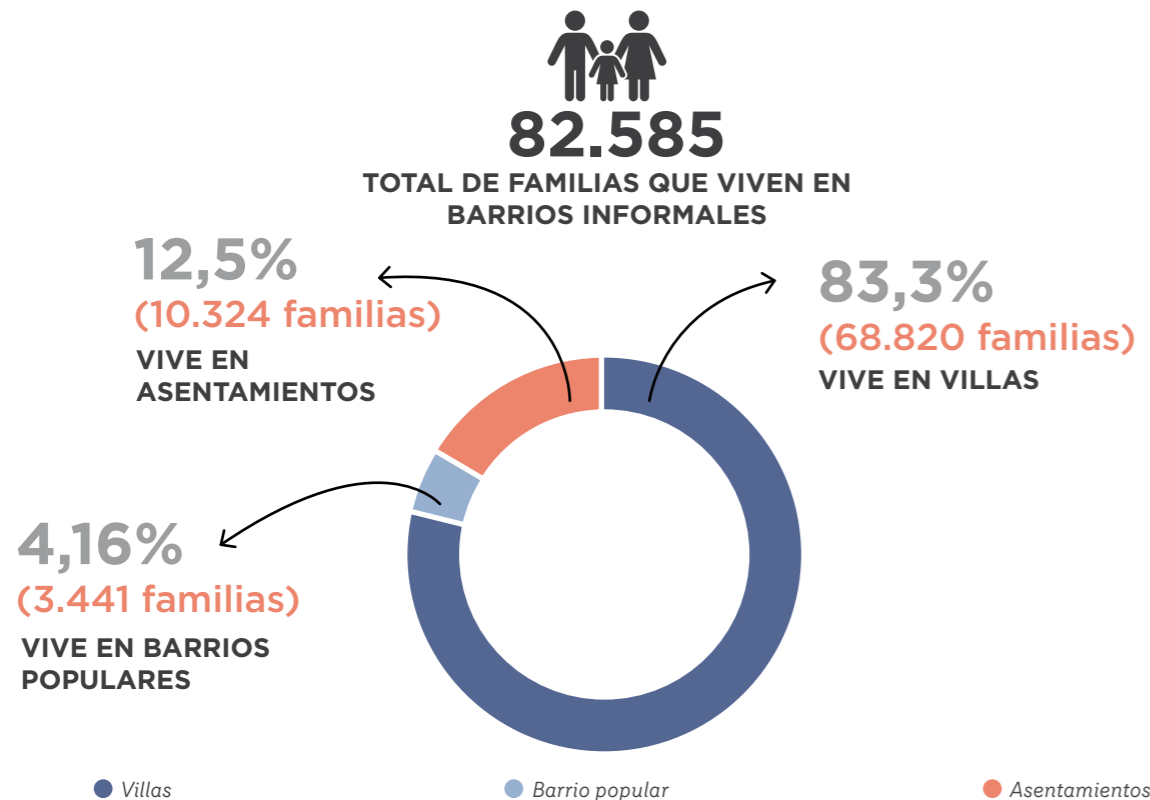
* El asentamiento ubicado en esta comuna fue desestimado del análisis por su relocalización en el año 2017

7.4 | Porcentaje total de informalidad

Según la Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) en el año 2016 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires contaba con una cantidad total de 3.059.122 de habitantes, los cuales el 12% (371.633) se encuentran viviendo en barrios informales. Lo que se traduce en que 1,2 de cada 10 personas de CABA se encuentran viviendo en la informalidad.



Como se observa en el gráfico, hay un total de 82.585 familias viviendo en barrios informales, donde la situación de informalidad que predomina en CABA son las villas, con un total de 68.820 familias habitando en ellas.



Relevamiento Techo 2016
Proyecciones de población, Estadística y Censos Ciudad de Buenos Aires.

7.5 | Costo de urbanización

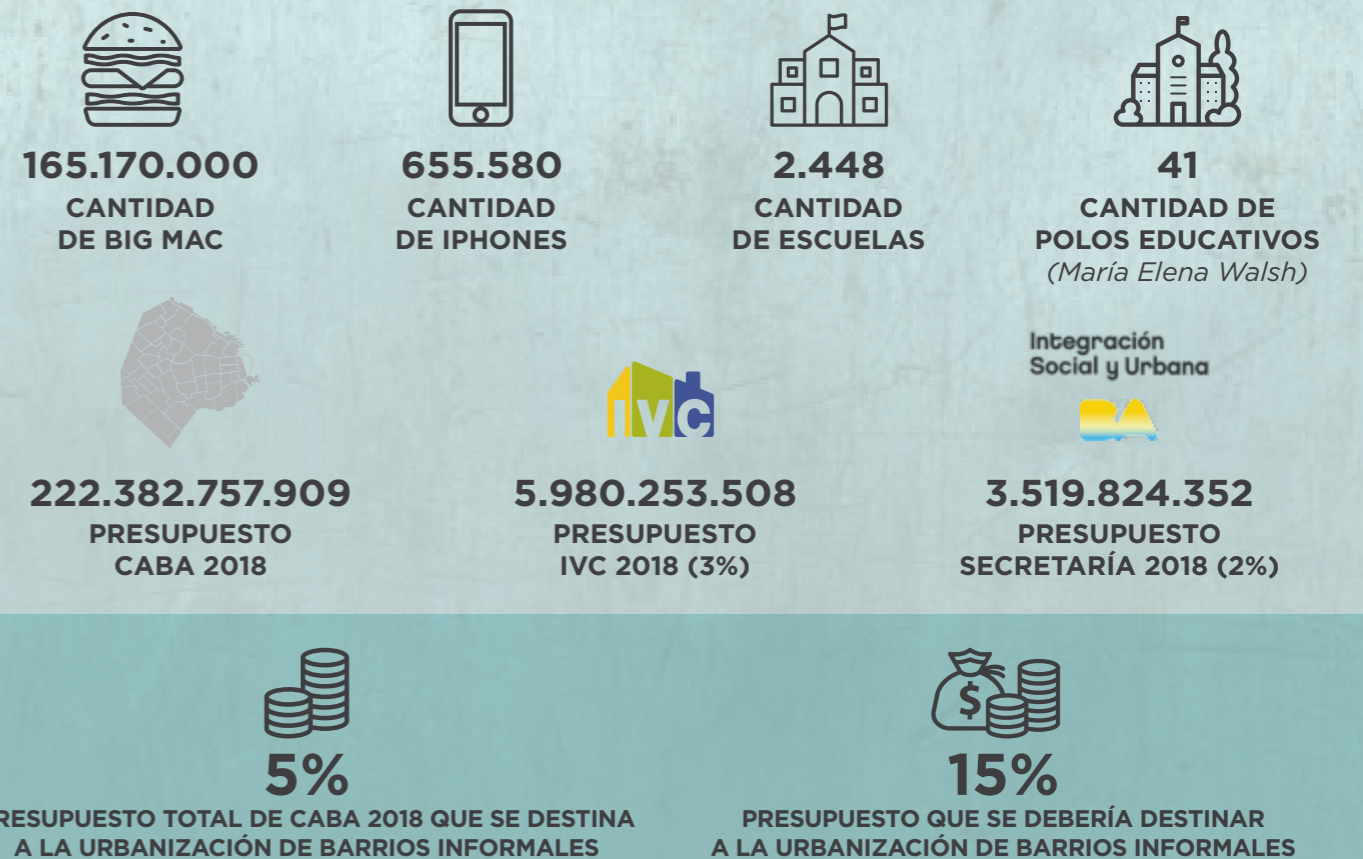
Según datos del BID (Bouillon, 2012) el costo promedio por la urbanización de barrios informales varía entre 8.000 usd a 12.000 usd por vivienda según la complejidad de cada *barrio*. Para calcular el costo de urbanizar los 48 barrios informales de CABA se realizó un promedio del costo, utilizando 10.000 usd como referencia por vivienda informal. Para el calculo total se tomo en cuenta la cantidad de familias viviendo en la informalidad (82.585) estimando una vivienda por familia.

Del total del presupuesto asignado para CABA en el año 2018, el 5% aproximadamente se utilizó para políticas de urbanización de barrios informales (tomando en cuenta el presupuesto asignado a los dos organismos principales en llevar adelante esta política) como son el Instituto de vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (3% del presupuesto) y la Secretaria de Integración social y Urbana (2% del presupuesto). Para urbanizar los 48 *barrios* se debería destinar el 15% del presupuesto.



7.6 | Comparativa de costos

Siendo \$33.034.000.000 el costo promedio de urbanización de barrios informales, se pueden observar las siguientes comparativas:



Fuente: Presupuesto 2018, Economía y Finanzas, Ciudad de Buenos Aires

Diagnóstico

SELECCIÓN DE 8 BARRIOS INFORMALES EN CABA

8. Resultados específicos por barrio

Para abordar los objetivos propuestos por este trabajo, se optó por una estrategia metodológica cuantitativa. La unidad de análisis de la presente investigación es el barrio informal.

Se determinó una muestra representativa estratificada por comuna, del universo total de barrios informales en la Ciudad de Buenos Aires. Los *barrios* seleccionados para el análisis fueron aquellos que presentan mayor cantidad de habitantes dentro de la comuna.

Los datos obtenidos a través de la base de datos de Techo (2016), permitieron realizar una selección de las variables más representativas frente a la problemática referida al déficit de servicios de infraestructura urbana para elaborar el diagnóstico de priorización. Una vez seleccionadas las cinco variables a analizar, se elaboró un sistema de medición basado en la asignación de valores con una escala de 0 a 1. Este valor representa un puntaje según las condiciones que se presentan en cada *barrio*. Una vez obtenidos todos los puntajes se conformó la estrella final (a partir del promedio de las variables) que será utilizada para el ranking comparativo y posteriormente la elaboración de una matriz de priorización de necesidades. Este sistema de priorización, tiene como objetivo colaborar en la generación de un plan de acción estratégico, que resuelva las situaciones críticas de cada *barrio*, con una asignación de recursos más eficiente.

BARRIOS INFORMALES A ANALIZAR

Comuna 1 | Barrio Carlos Mugica Villa 31 Bis

Comuna 2 | Saldías

Comuna 4 | Villa 21.24 Original

Comuna 5 | Zavaleta

Comuna 7 | Villa 1.11.14

Comuna 8 | Villa 20

Comuna 9 | Cildañez

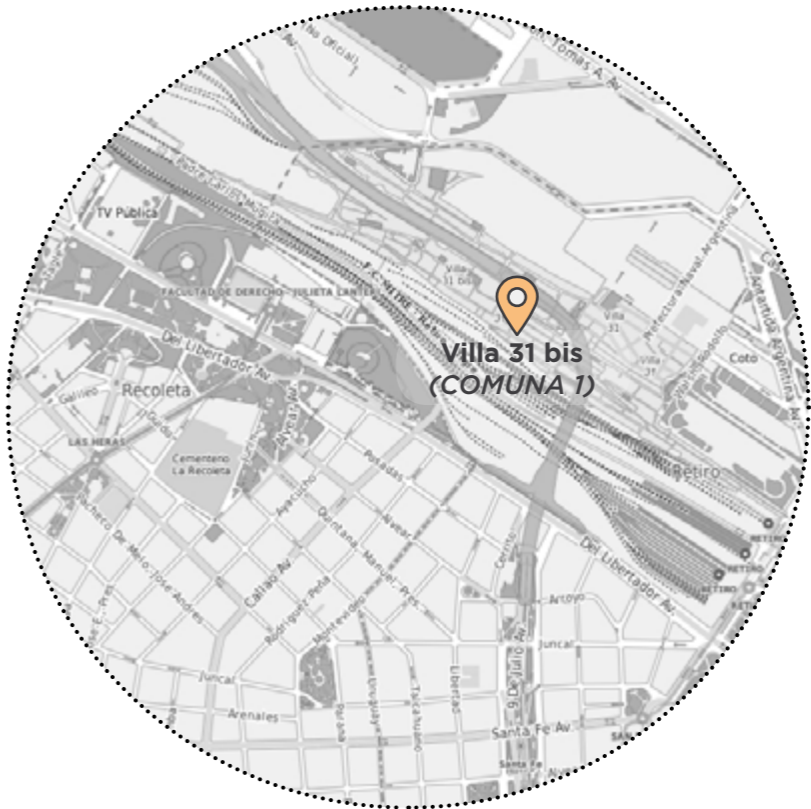
Comuna 15 | Playón de Chacarita Fraga



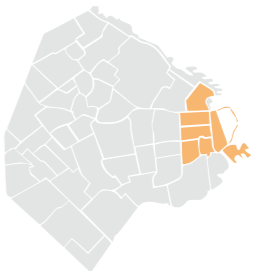


Comuna 1

BARRIO CARLOS MUGICA VILLA 31 BIS



Ubicación



COMUNA 1



14 años
(2004)
ANTIGÜEDAD



22.500
CANTIDAD
DE PERSONAS



5.000
CANTIDAD
DE FAMILIAS

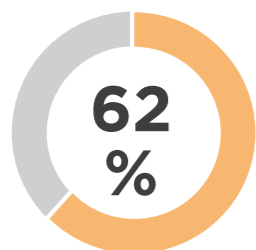


11,40%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 1

Relevamiento Techo 2016. Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

CONDICIONES DE ACCESO

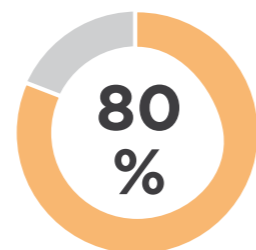
Se desarrolló un sistema de medición basado en la asignación de valores (escala: 0 a 1) según cada una de las variables a analizar. Este valor representa un puntaje según las condiciones que se presentan en cada *barrio*. En base al relevamiento de Techo 2016, se seleccionaron las cinco variables más representativas para



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

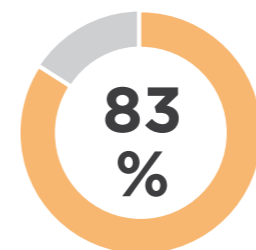
Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

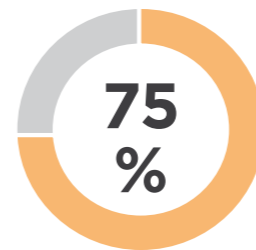
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

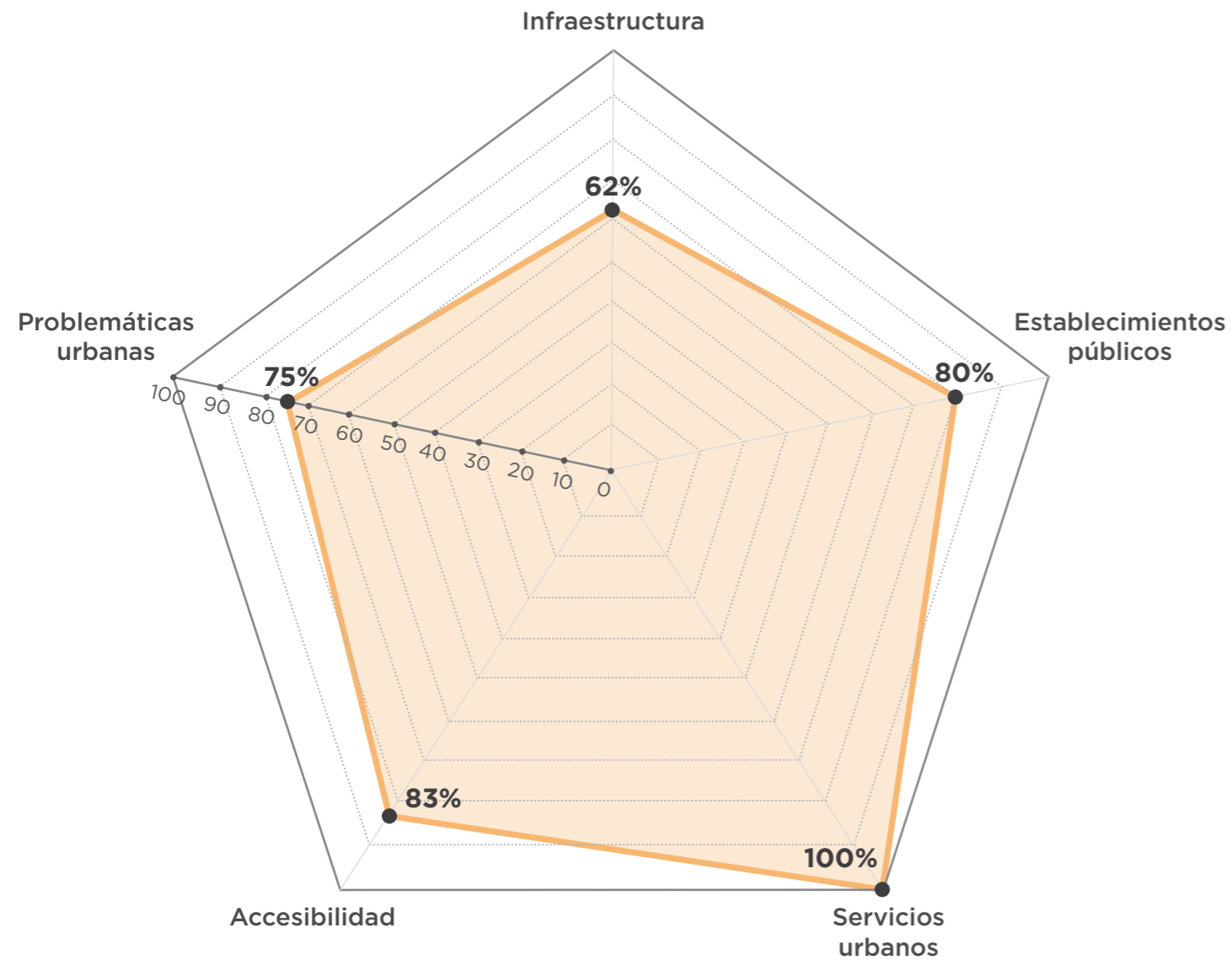
Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



el desarrollo de este análisis, que tiene como objetivo cuantificar las dificultades que atraviesan los habitantes de estos *barrios* en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos. Una vez obtenidos los puntajes de las cinco variables, se conformó la estrella final (a partir del promedio de las variables) que será utilizada para el ranking comparativo. El objetivo final es la construcción de una matriz de indicadores de acceso que permita generar un sistema de priorización dependiendo de la situación particular de cada *barrio*.

RESULTADO FINAL DEL BARRIO

A continuación se puede observar la estrella final del *barrio*, que se encuentra conformada por las cinco variables analizadas anteriormente. Cada una de las puntas esta representada por el porcentaje que se obtuvo de la medición. Cuando los extremos de la estrella se acercan al 100%, esto quiere decir que el *barrio* se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad, a medida que las puntas se van alejando de los extremos el *barrio* comienza a presentar deficiencias de sus condiciones de habitabilidad. Ninguna variable fue ponderada por encima de otra, ya que todas fueron consideradas como requisitos mínimos de habitabilidad.



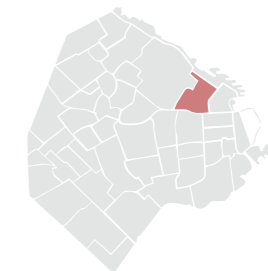


Comuna 2

SALDÍAS



Ubicación



COMUNA 2



85 años
(1933)
ANTIGÜEDAD



810
CANTIDAD
DE PERSONAS



180
CANTIDAD
DE FAMILIAS

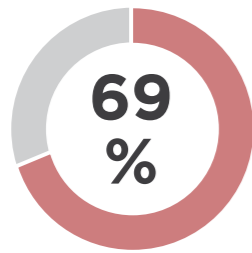


0,5%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 2

Relevamiento Techo 2016.
Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

CONDICIONES DE ACCESO

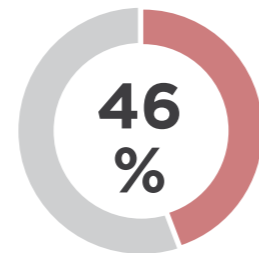
A través de las cinco variables más representativas para el desarrollo de este análisis, se cuantifican las dificultades que atraviesan los habitantes del *barrio* en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos.



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

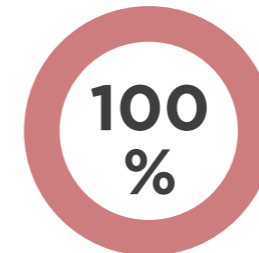
Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

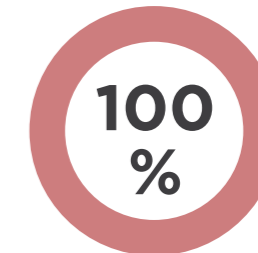
Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

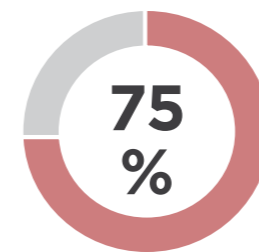
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

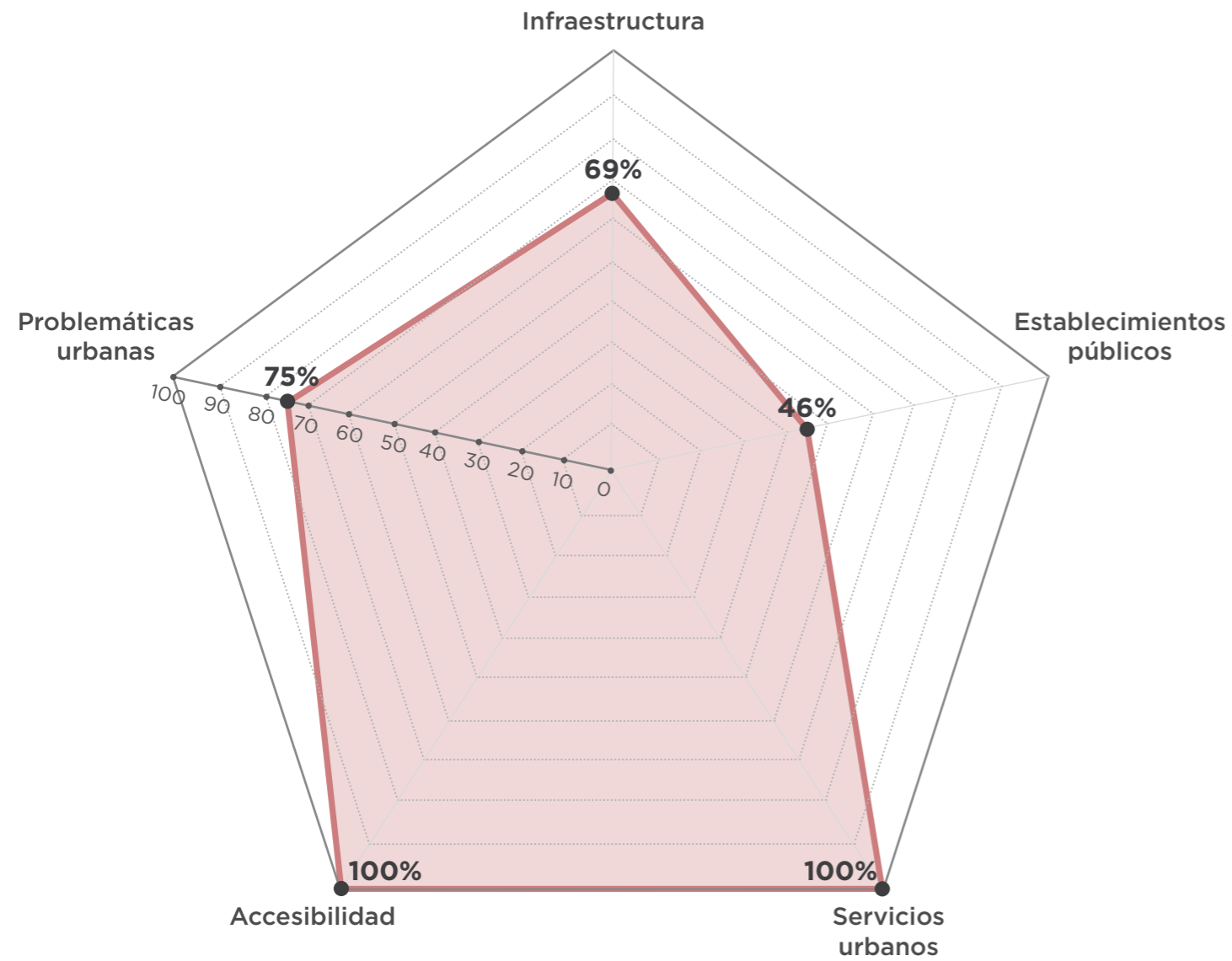
CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



RESULTADO FINAL DEL BARRIO

Como se observa en la estrella final del *barrio*, este cuenta con buenos niveles de accesibilidad y servicios urbanos, alcanzando el 100%, en comparación a establecimientos públicos el cual obtuvo el porcentaje más bajo obteniendo solo el 46%.



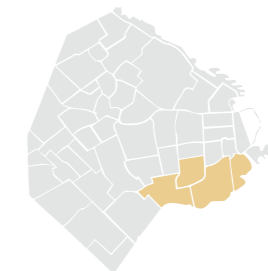


Comuna 4

VILLA 21.24
ORIGINAL



Ubicación



COMUNA 4



58 años
(1960)
ANTIGÜEDAD



27.000
CANTIDAD
DE PERSONAS



6.000
CANTIDAD
DE FAMILIAS



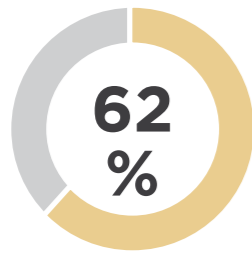
12,40%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 4

Relevamiento Techo 2016.

Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

CONDICIONES DE ACCESO

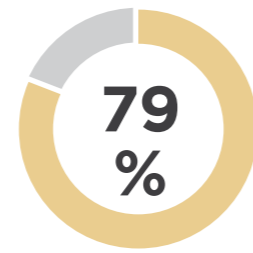
A través de las cinco variables más representativas para el desarrollo de este análisis, se cuantifican las dificultades que atraviesan los habitantes del barrio en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos.



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

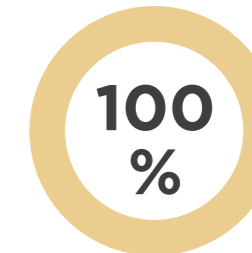
Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

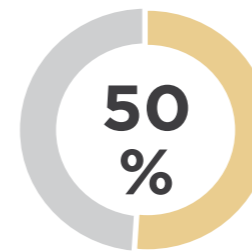
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

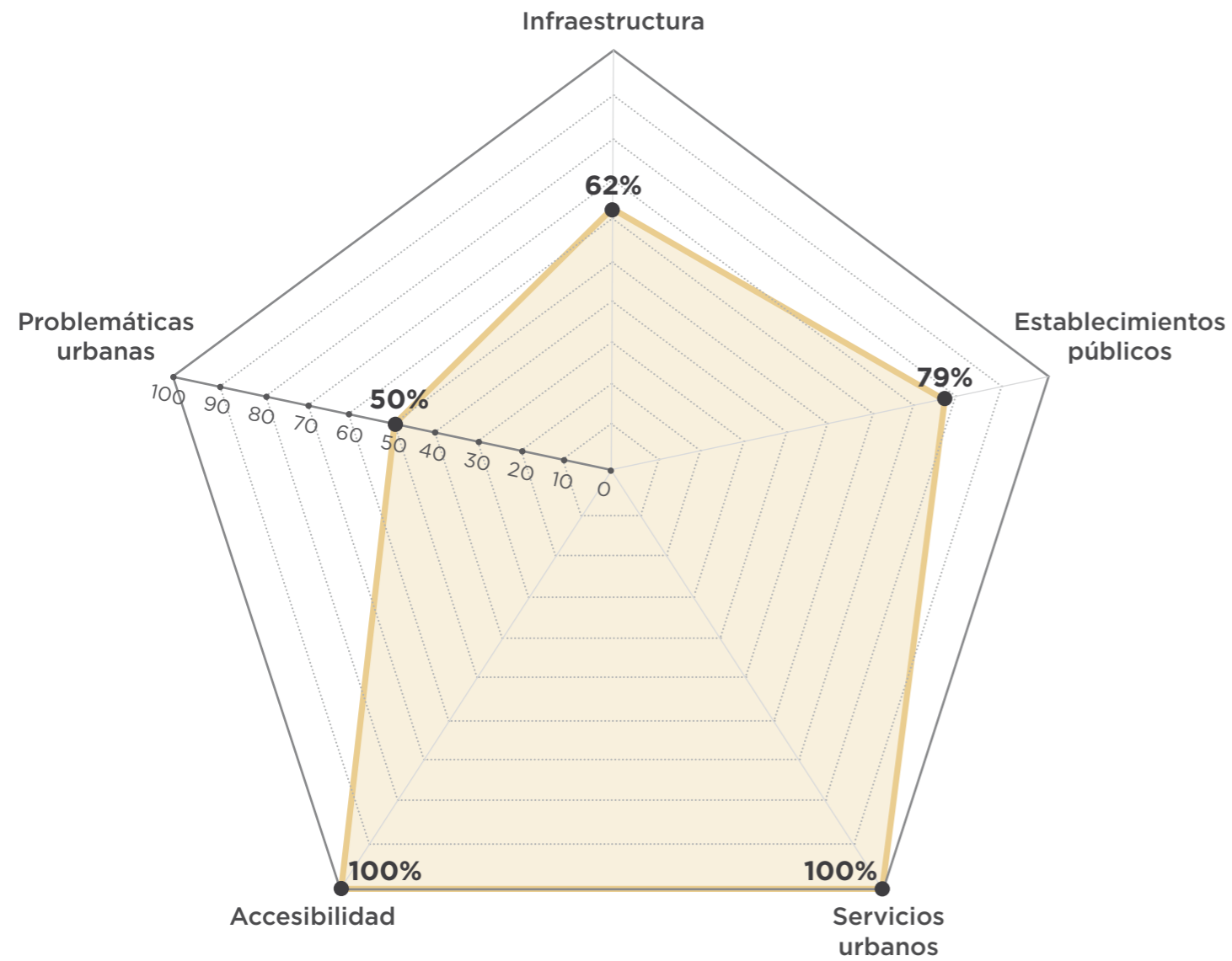
CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



RESULTADO FINAL DEL BARRIO

Este *barrio* alcanza niveles altos de accesibilidad y servicios urbanos, en relación a su condición de problemáticas urbanas que obtuvo el porcentaje más bajo alcanzando solo un 50%.



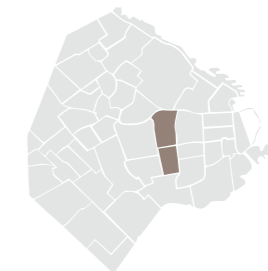


Comuna 5

ZAVALETA



Ubicación



COMUNA 5



49 años
(1969)
ANTIGÜEDAD



4.500
CANTIDAD
DE PERSONAS



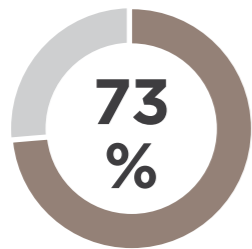
1.000
CANTIDAD
DE FAMILIAS



2,52%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 5

CONDICIONES DE ACCESO

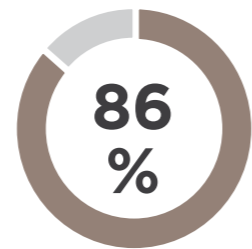
A través de las cinco variables más representativas para el desarrollo de este análisis, se cuantifican las dificultades que atraviesan los habitantes del *barrio* en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos.



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

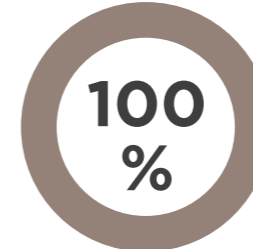
Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

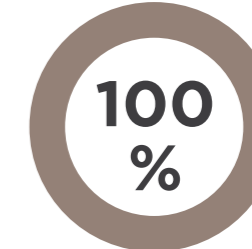
Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

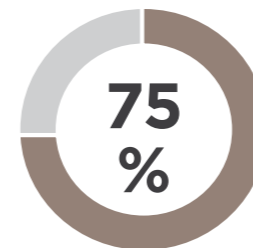
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

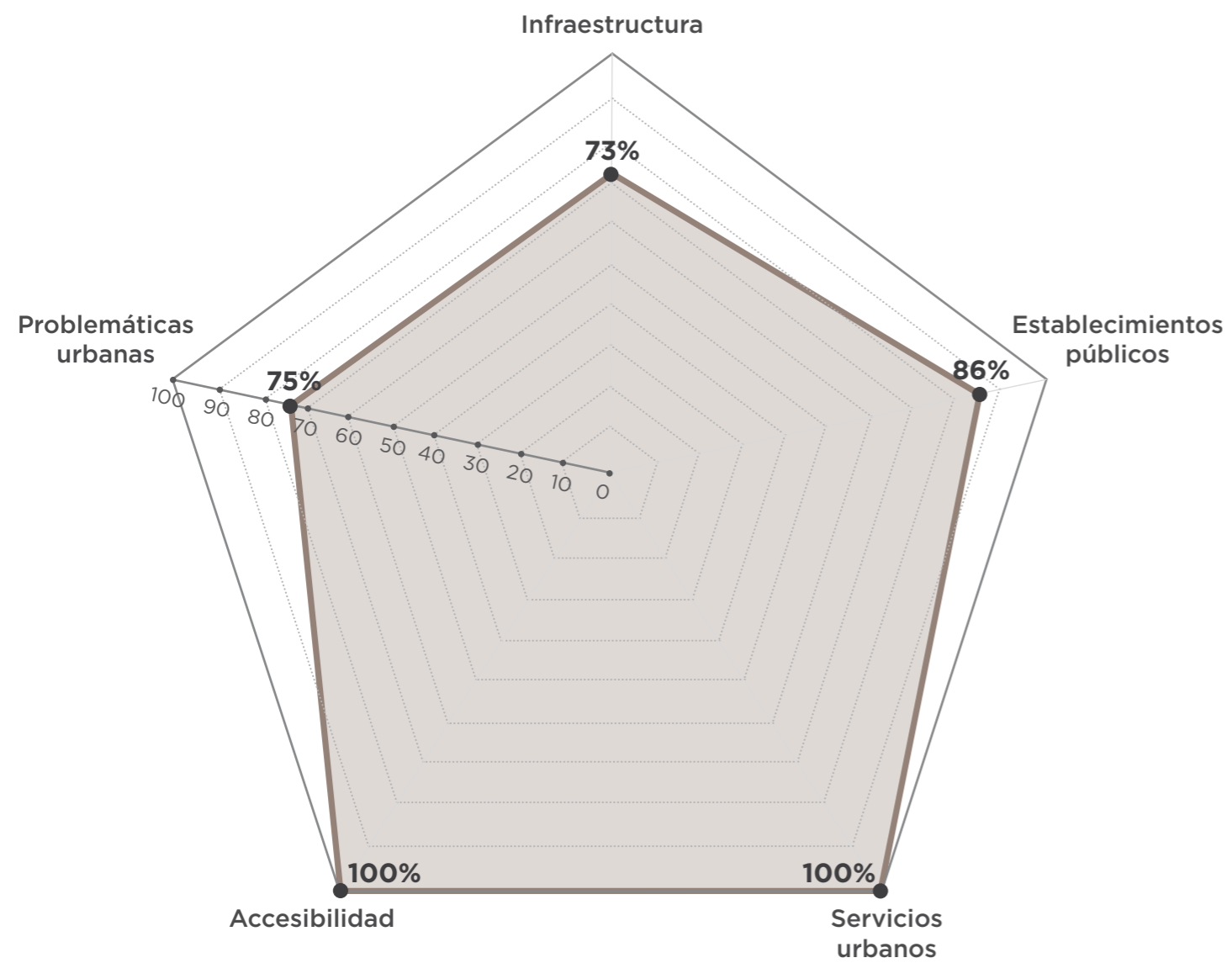
CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



RESULTADO FINAL DEL BARRIO

En este *barrio* se puede observar altos niveles de accesibilidad en relación a las 5 variables analizadas, a pesar de que no llega al 100% en todos los casos.

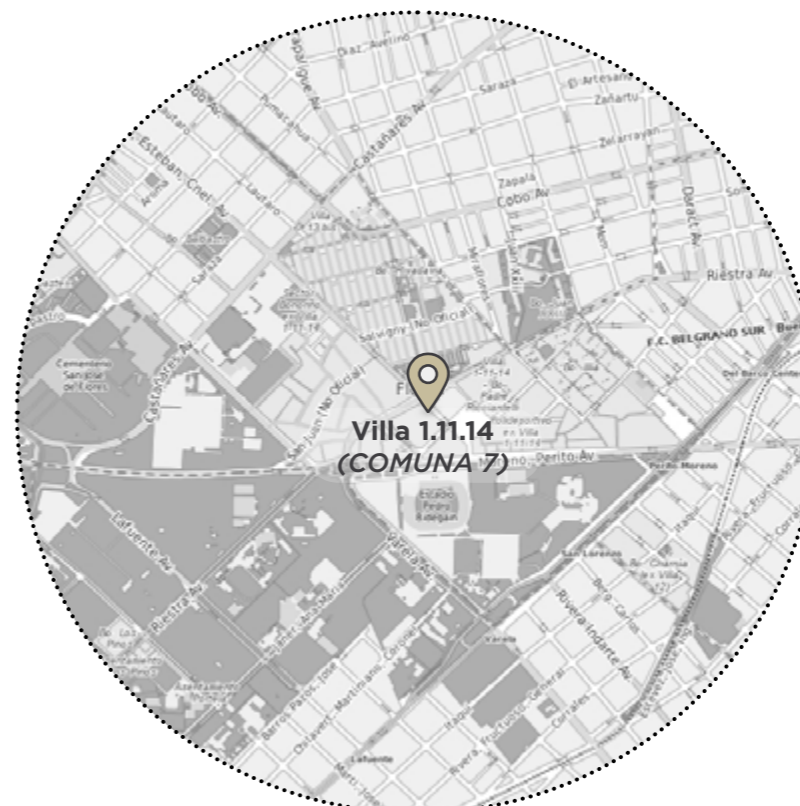




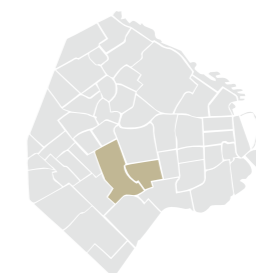
Comuna 7

VILLA 1.11.14

8.5 | Datos generales: Análisis del barrio



Ubicación



COMUNA 7



38 años
(1980)
ANTIGÜEDAD



58.500
CANTIDAD
DE PERSONAS



13.000
CANTIDAD
DE FAMILIAS

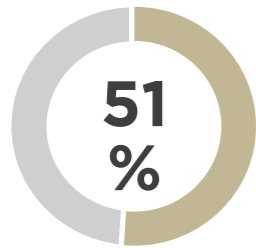


26,51%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 7

Relevamiento Techo 2016.
Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

CONDICIONES DE ACCESO

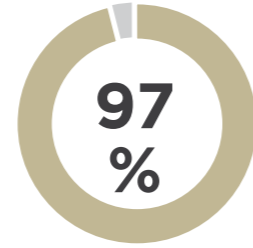
A través de las cinco variables más representativas para el desarrollo de este análisis, se cuantifican las dificultades que atraviesan los habitantes del *barrio* en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos.



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

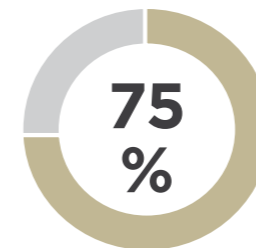
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

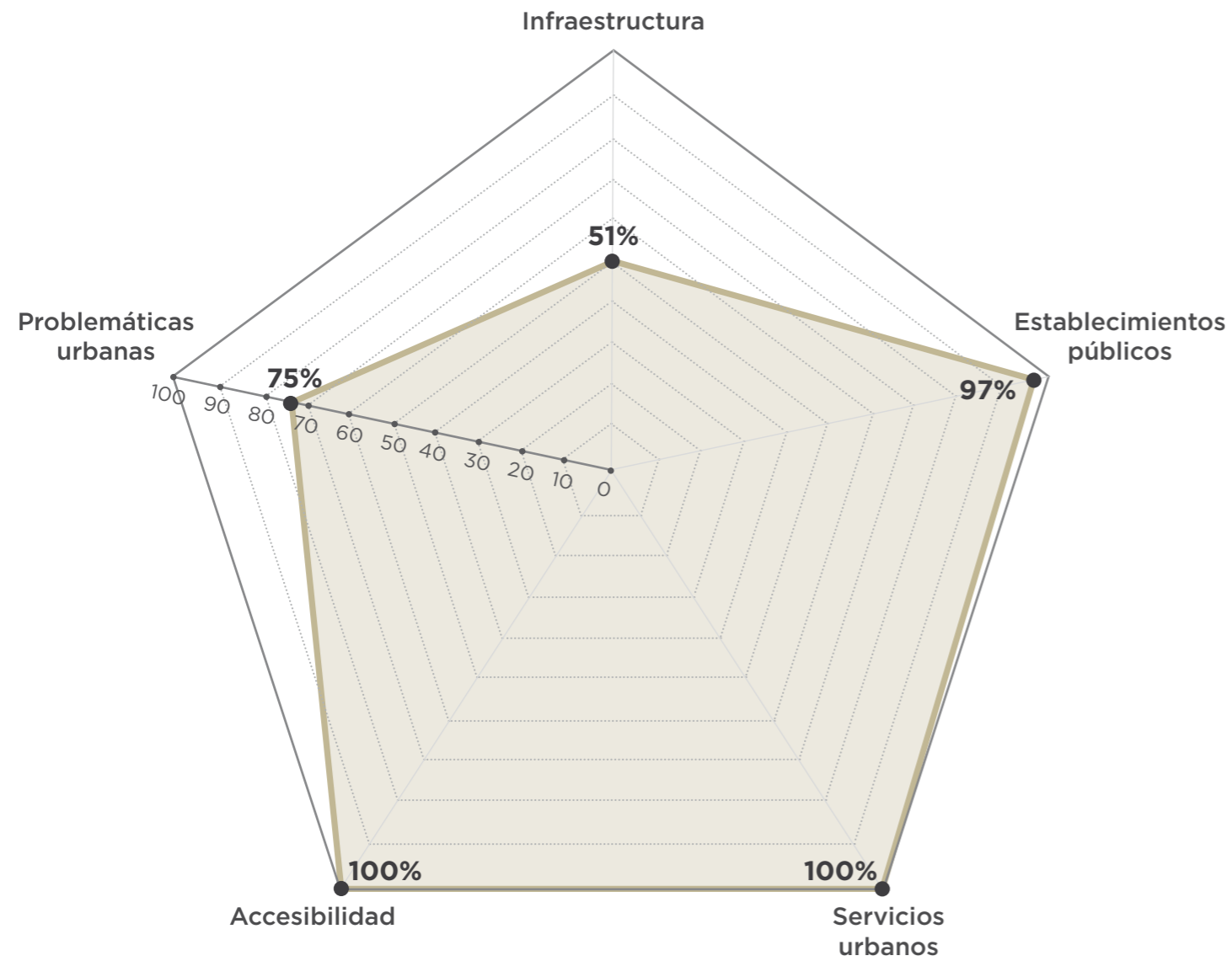
CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



RESULTADO FINAL DEL BARRIO

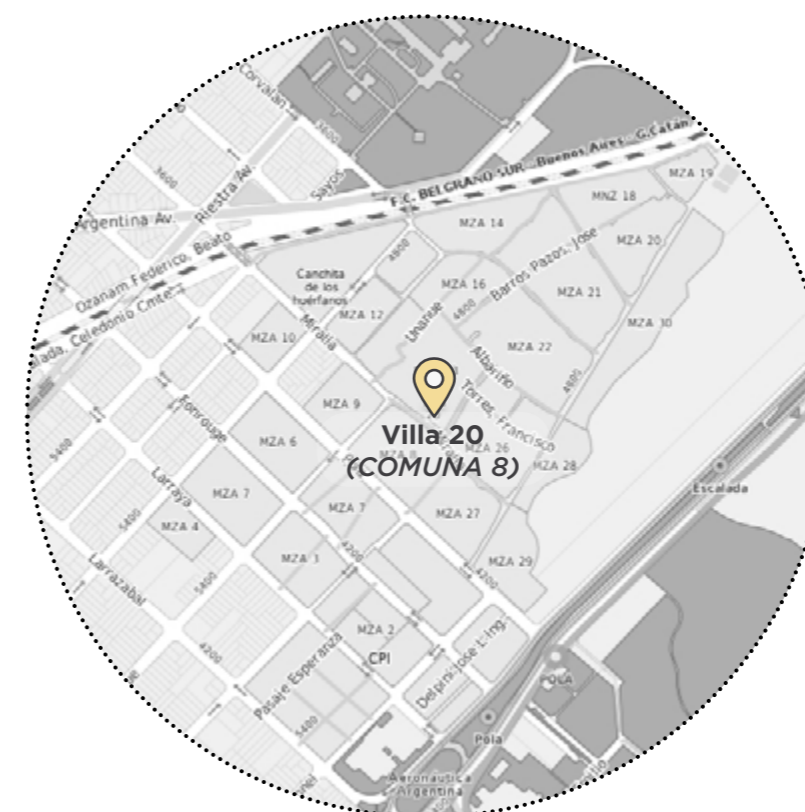
Como se observa en el gráfico de la estrella final, este *barrio* cuenta con buenas condiciones de accesibilidad y servicios urbanos, pero presenta deficiencias en la provisión de infraestructura.



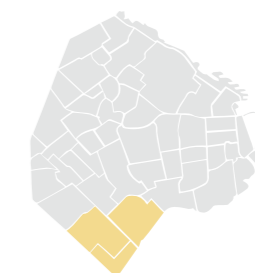
Comuna 8

VILLA 20

8.6 | Datos generales: Análisis del barrio



Ubicación



COMUNA 8



69 años
(1949)
ANTIGÜEDAD



27.990
CANTIDAD
DE PERSONAS



10.000
CANTIDAD
DE FAMILIAS

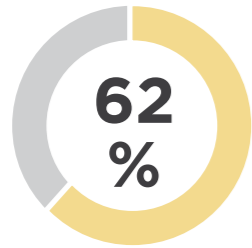


14,94%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 8

Relevamiento Techo 2016.
Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

CONDICIONES DE ACCESO

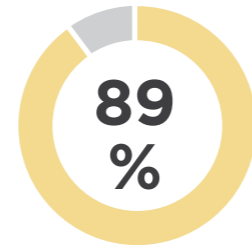
A través de las cinco variables más representativas para el desarrollo de este análisis, se cuantifican las dificultades que atraviesan los habitantes del *barrio* en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos.



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

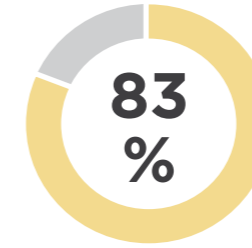
Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

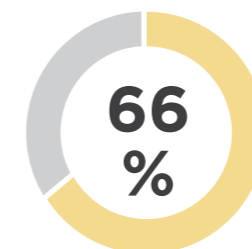
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

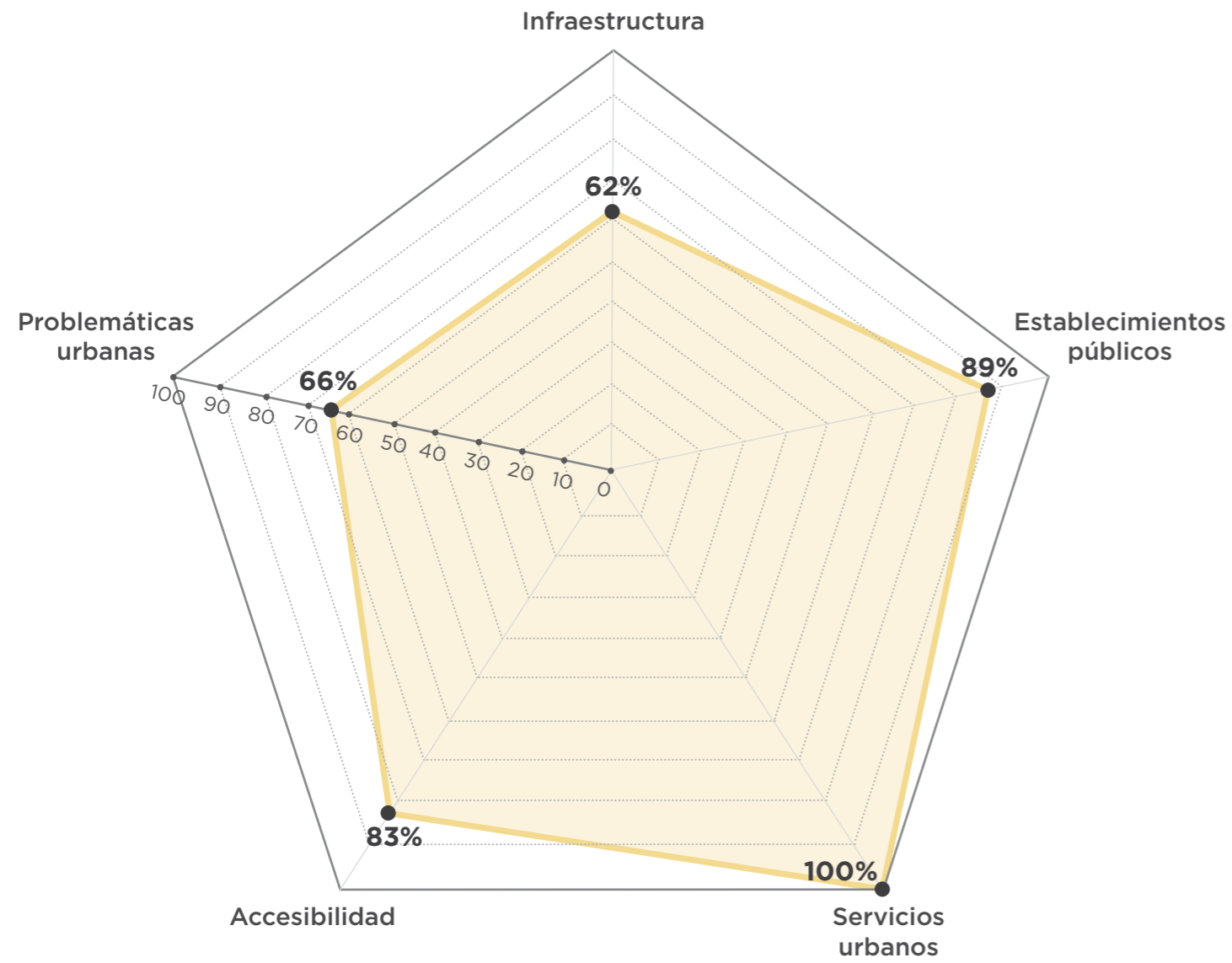
CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



RESULTADO FINAL DEL BARRIO

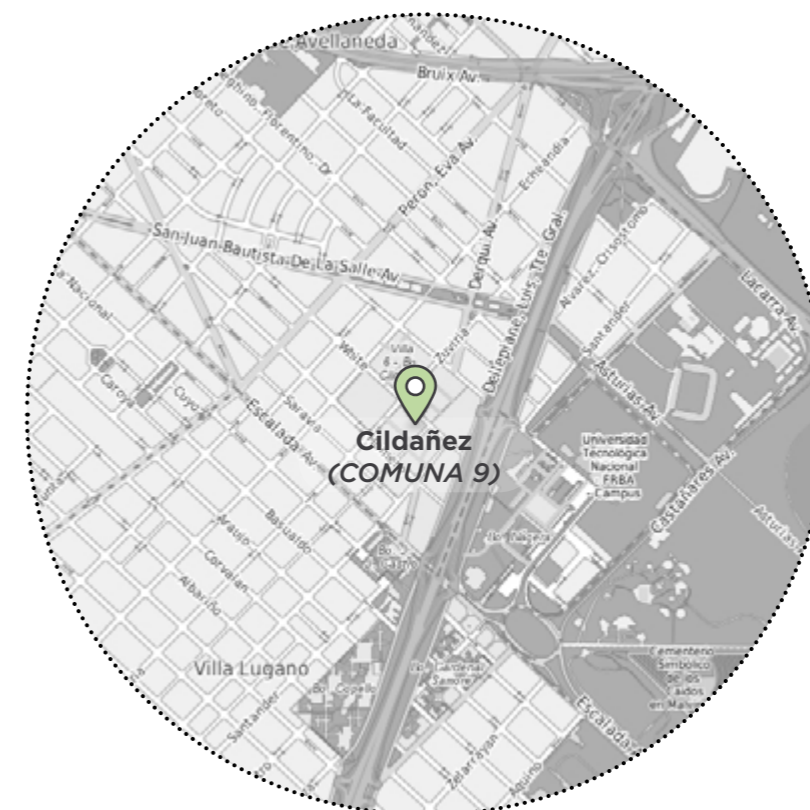
Este *barrio* obtuvo el porcentaje mas alto en el acceso a servicios urbanos, y presenta dificultades en relación a la provisión de infraestructura con el porcentaje mas bajo.



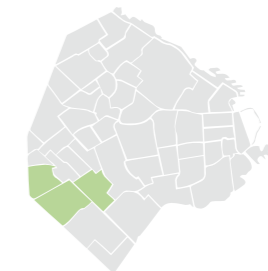


Comuna 9

CILDAÑEZ



Ubicación



COMUNA 9



78 años
(1940)
ANTIGÜEDAD



15.750
CANTIDAD
DE PERSONAS



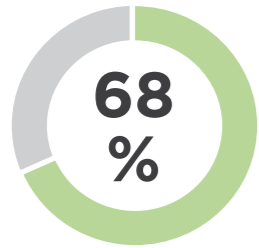
3.500
CANTIDAD
DE FAMILIAS



9,13%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 9

CONDICIONES DE ACCESO

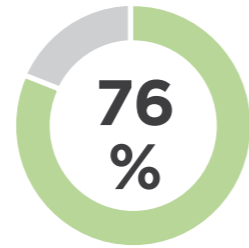
A través de las cinco variables más representativas para el desarrollo de este análisis, se cuantifican las dificultades que atraviesan los habitantes del *barrio* en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos.



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

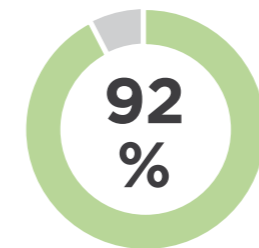
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

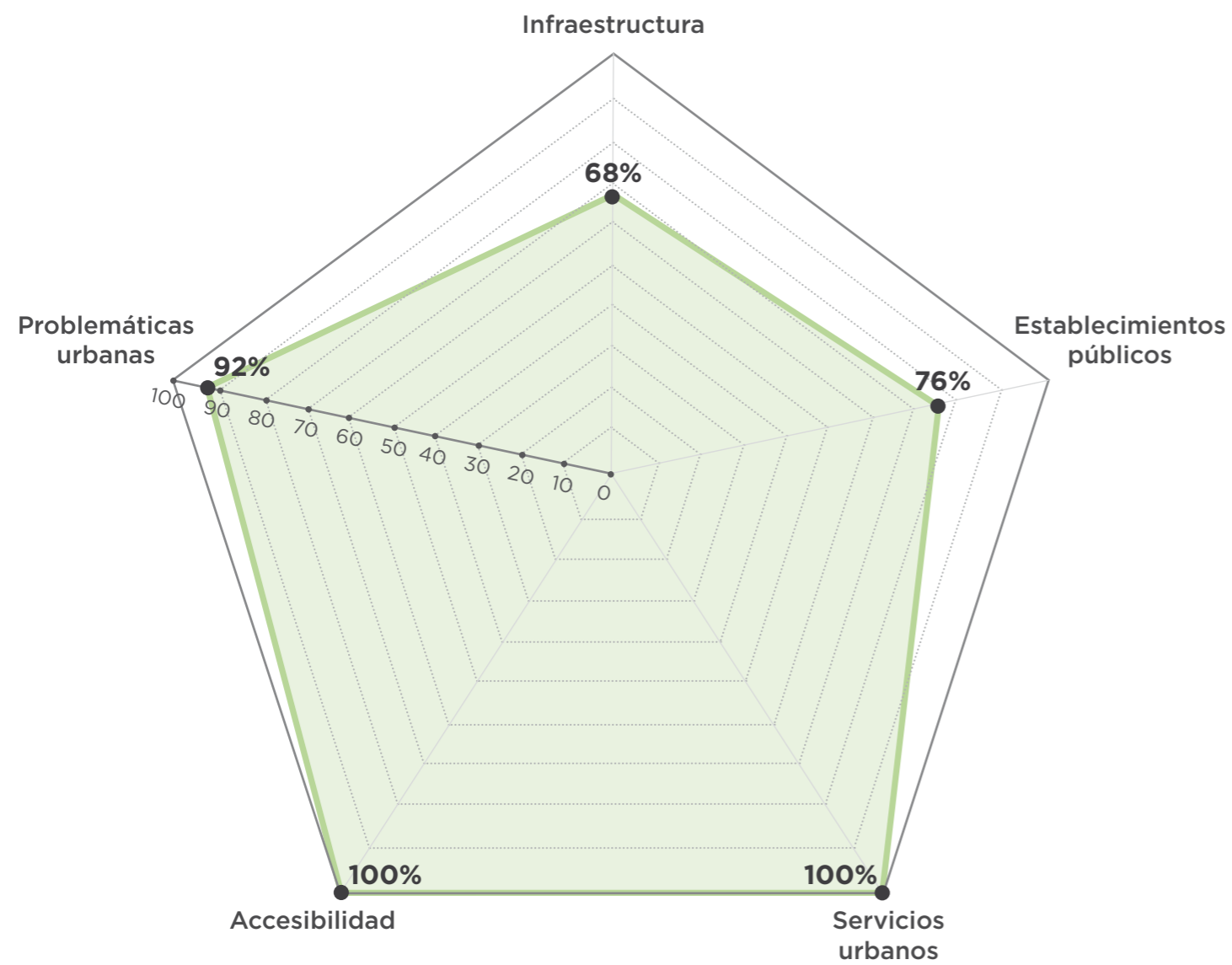
CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



RESULTADO FINAL DEL BARRIO

Este *barrio* obtuvo porcentajes elevados en la mayoría de las variables, a excepción de la infraestructura que obtuvo el menor porcentaje.



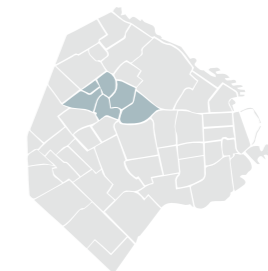


Comuna 15

PLAYÓN DE CHACARITA
FRAGA



Ubicación



COMUNA 15



21 años
(1997)
ANTIGÜEDAD



4.950
CANTIDAD
DE PERSONAS



1.100
CANTIDAD
DE FAMILIAS

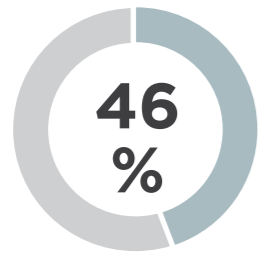


2,50%
OCUPACIÓN EN RELACIÓN
A COMUNA 4

Relevamiento Techo 2016.
Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento. Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

CONDICIONES DE ACCESO

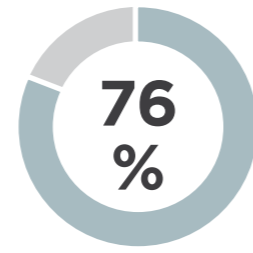
A través de las cinco variables más representativas para el desarrollo de este análisis, se cuantifican las dificultades que atraviesan los habitantes del *barrio* en relación a la provisión de infraestructura y servicios urbanos.



INFRAESTRUCTURA

CONDICIONES DE ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS

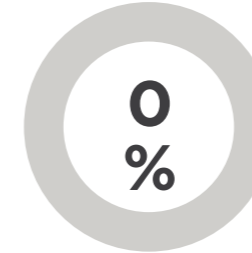
Condición eléctrica	Puntaje
Red pública medidor domiciliario (cada familia con su medidor)	1
Red pública medidor comunitario (sin factura individual)	0,66
Conexión irregular a red pública (enganchados)	0,33
Red cloacal	
Red cloacal pública (conexión formal)	1
Desagüe cámara séptica y pozo ciego	0,75
Red cloacal pública conectada a pluvial	0,50
Desagüe a pozo ciego, excavación tierra	0,25
Acceso al agua potable	
Agua corriente de red pública (paga factura)	1
Conexión irregular a red pública (hecho por vecinos no paga factura)	0,66
Camión cisterna (no hay conexión)	0,33
Energía para calefaccionar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (estufa)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
No tiene	0
Energía para cocinar	
Gas natural de red pública	1
Energía eléctrica (horno eléctrico)	0,75
Gas en garrafa	0,50
Leña / carbón	0,25
Alcantarillado	
Provisto por el Estado	1
Provisto por los vecinos	0,50
No tiene	0



ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

CONDICIONES DE ACCESO A LA CIUDAD

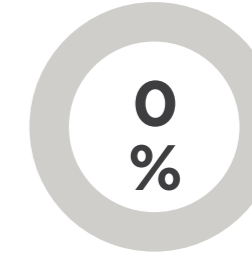
Jardín de infantes	Puntaje
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Primaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Escuela Secundaria	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Hospital	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Sala Médica	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,75
Entre 11 y 30 cuadras	0,50
Entre 31 y 50 cuadras	0,25
Comisaría	
Menos de 10 cuadras	1
Entre 11 y 30 cuadras	0,75
Entre 31 y 50 cuadras	0,50
Más de 50 cuadras	0,25
Transporte público	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33
Plaza	
Dentro del barrio	1
Menos de 10 cuadras	0,66
Entre 11 y 30 cuadras	0,33



ACCESIBILIDAD

CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD ANTE EMERGENCIAS

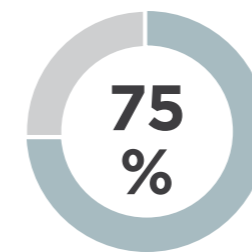
Policía	Puntaje
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Bomberos	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0
Ambulancia	
Siempre	1
A veces	0,50
Nunca	0



SERVICIOS URBANOS

CONDICIONES DE LOS SERVICIOS

Asfalto	Puntaje
Si	1
No	0
Alumbrado	
Hecho por el Estado	1
Hecho por vecinos	0,50
No tiene	0
Recolección de residuos	
Si	1
No	0



PROBLEMÁTICAS URBANAS

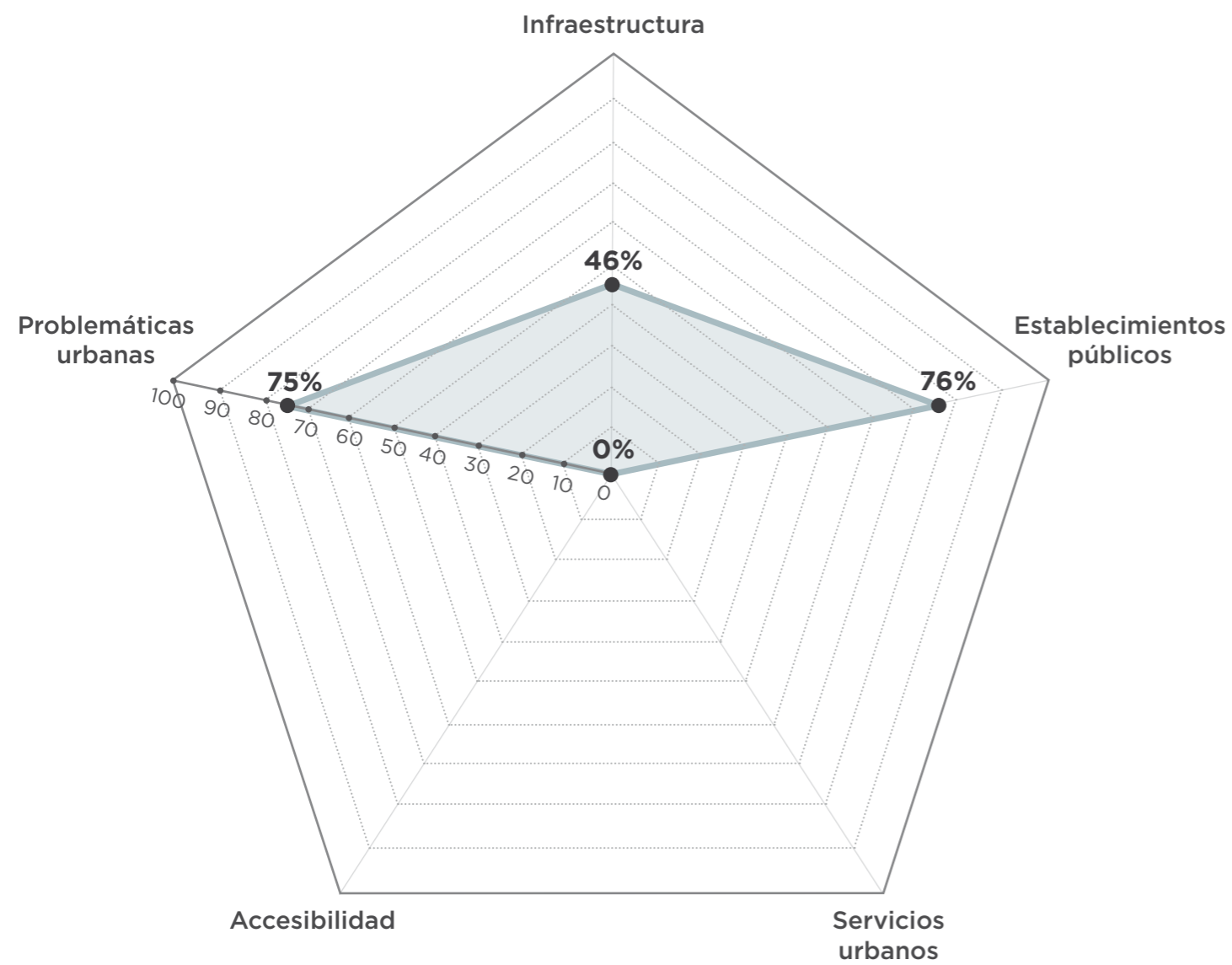
CONDICIONES FRENTE A PROBLEMÁTICAS

Inundaciones	Puntaje
No se inunda	1
Ocasionalmente	0,75
Solamente cuando diluvia (pocas veces al año)	0,50
Cada vez que llueve fuerte (muchas veces al año)	0,25
Basural	
No hay	1
A menos de 10 metros	0,66
Dentro del barrio	0,33
Desechos industriales	
No hay	1
A menos de 100 metros	0,75
A menos de 50 metros	0,50
Dentro del barrio	0,25



RESULTADO FINAL DEL BARRIO

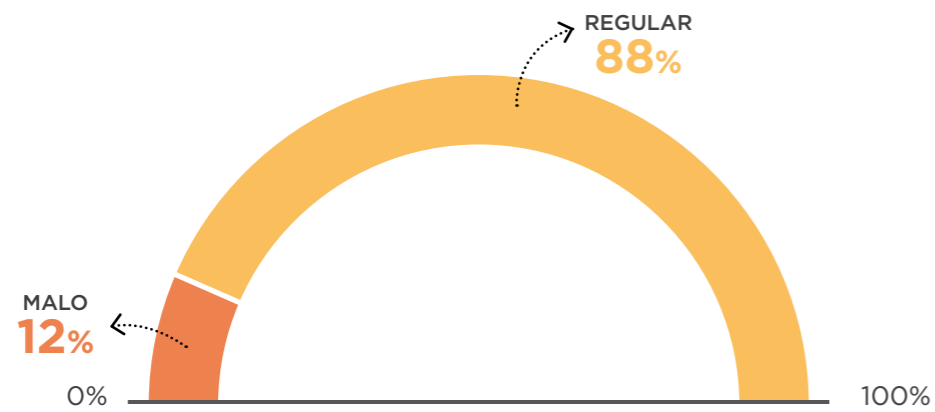
Este *barrio* es el que presentó los mayores niveles de déficit en relación a las 5 variables analizadas. Obteniendo un porcentaje final de solo 39% en relación al resto de los *barrios* que presentan porcentajes superiores.



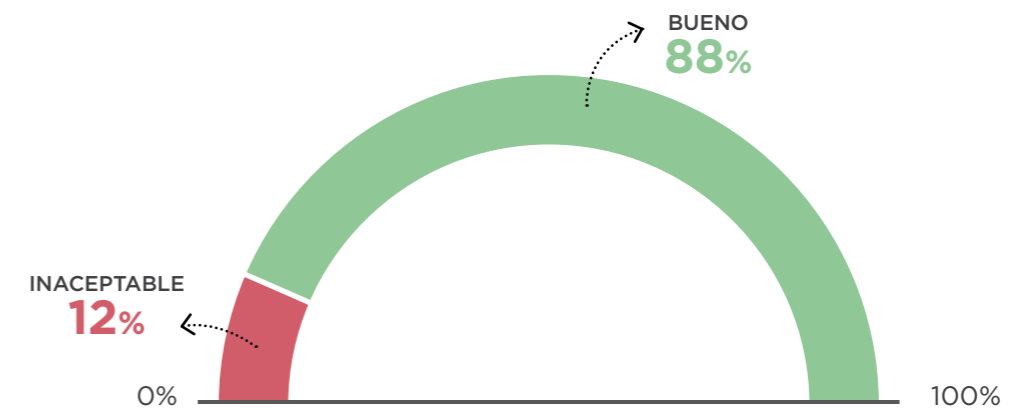
8.9 | Resumen de resultados

A continuación se observan los resultados de las cinco variables analizadas. La variable de infraestructura es la que presenta mayores niveles de dificultad con un 88% de los *barrios* en estado regular y un 13% en un estado malo de acceso a los servicios básicos. Por otro lado, el acceso a establecimientos públicos muestra altos niveles de accesibilidad con un 88% de los *barrios* en estado bueno. Estos resultados contribuyen a la generación de un plan de mejora en base a las condiciones y prioridades de cada *barrio*.

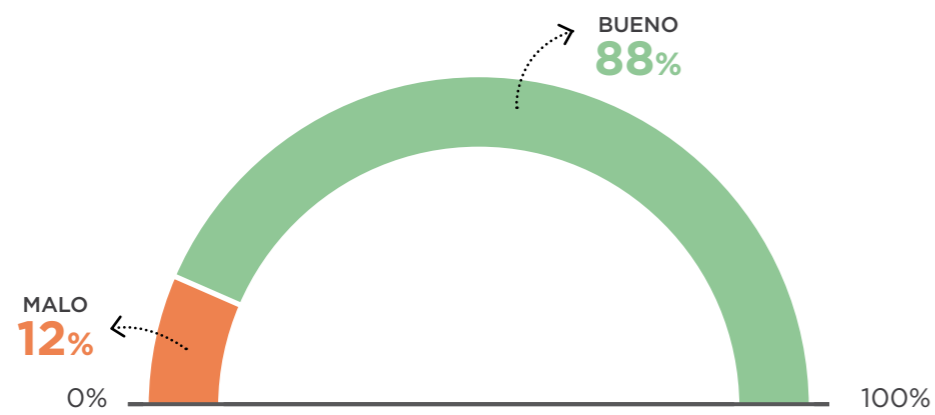
CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA



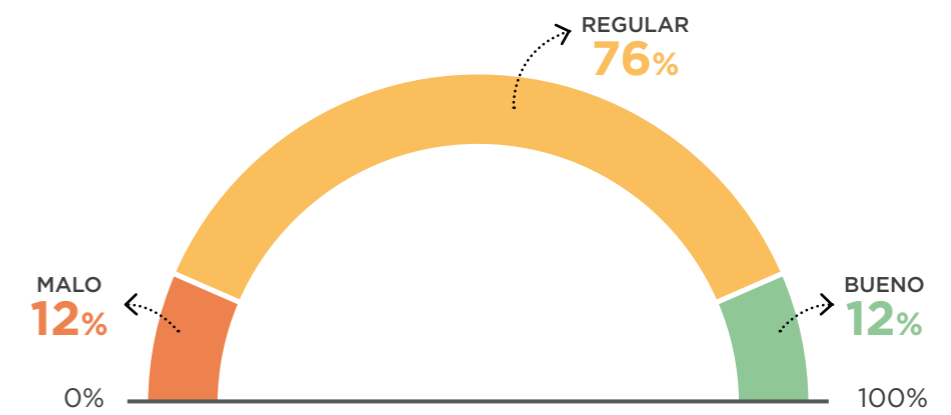
SERVICIOS URBANOS



ACCESO A ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS



PROBLEMÁTICAS URBANAS



ACCESIBILIDAD

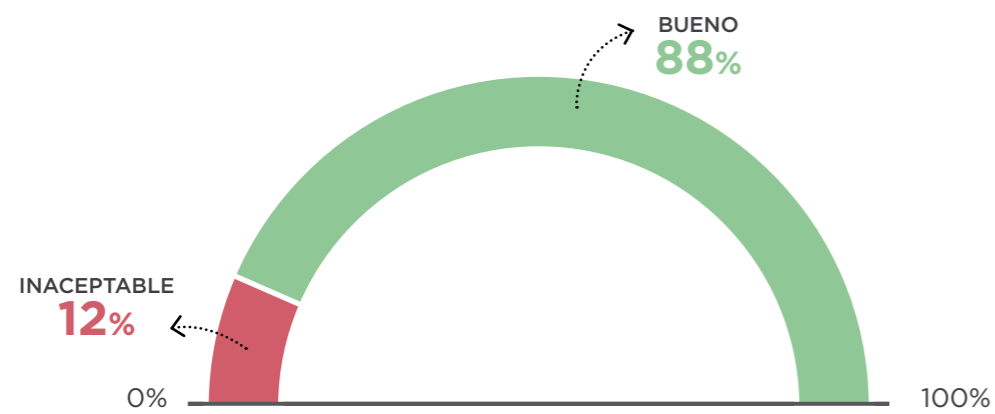
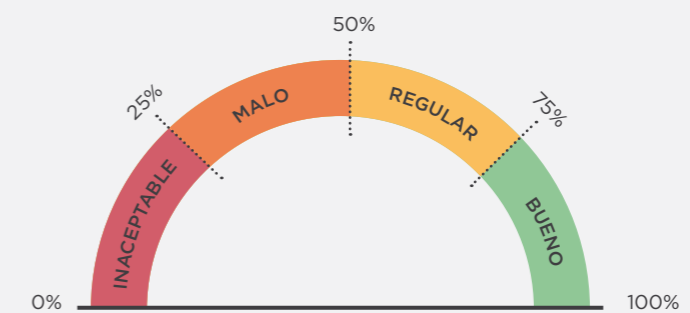
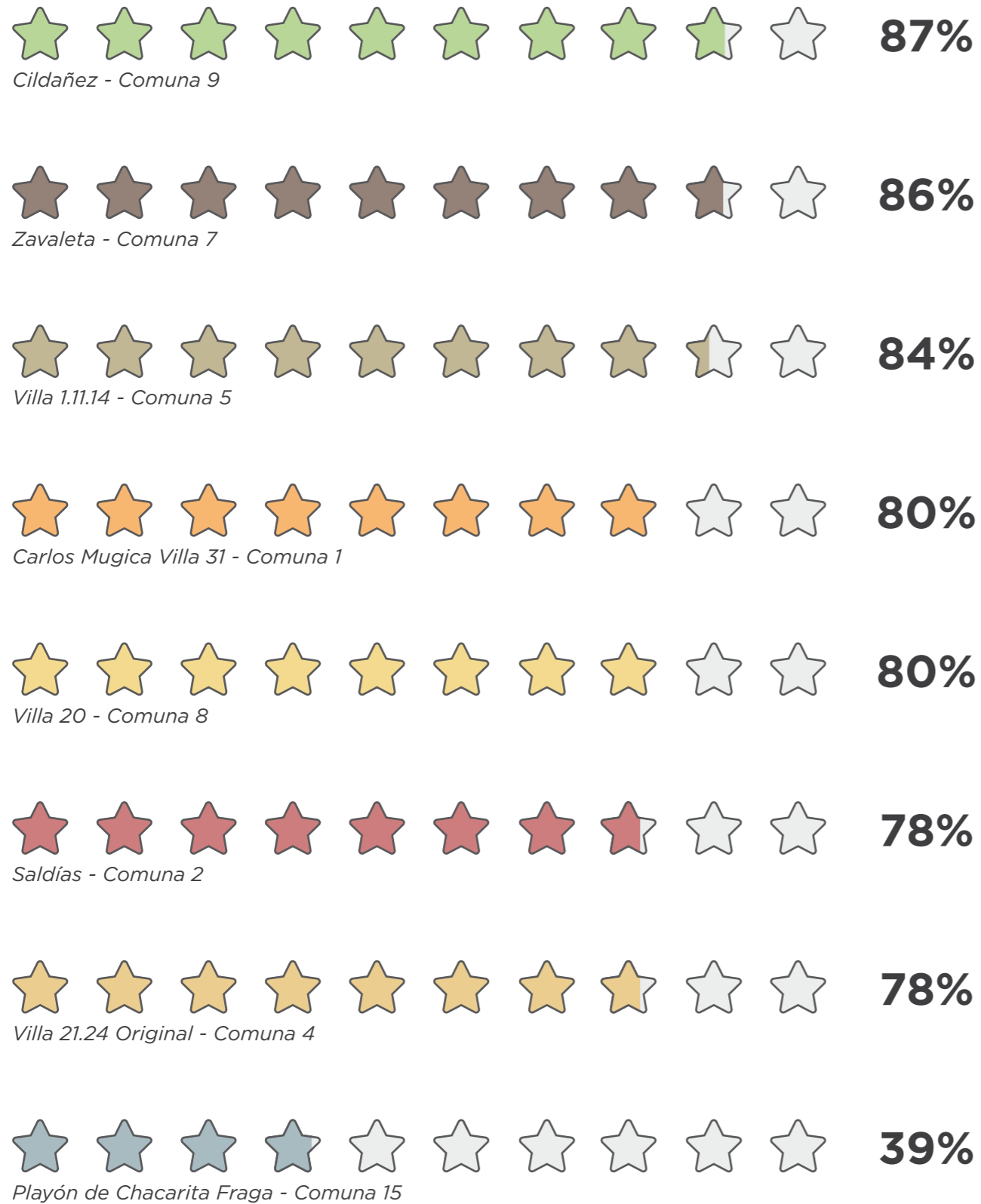


Gráfico de referencia



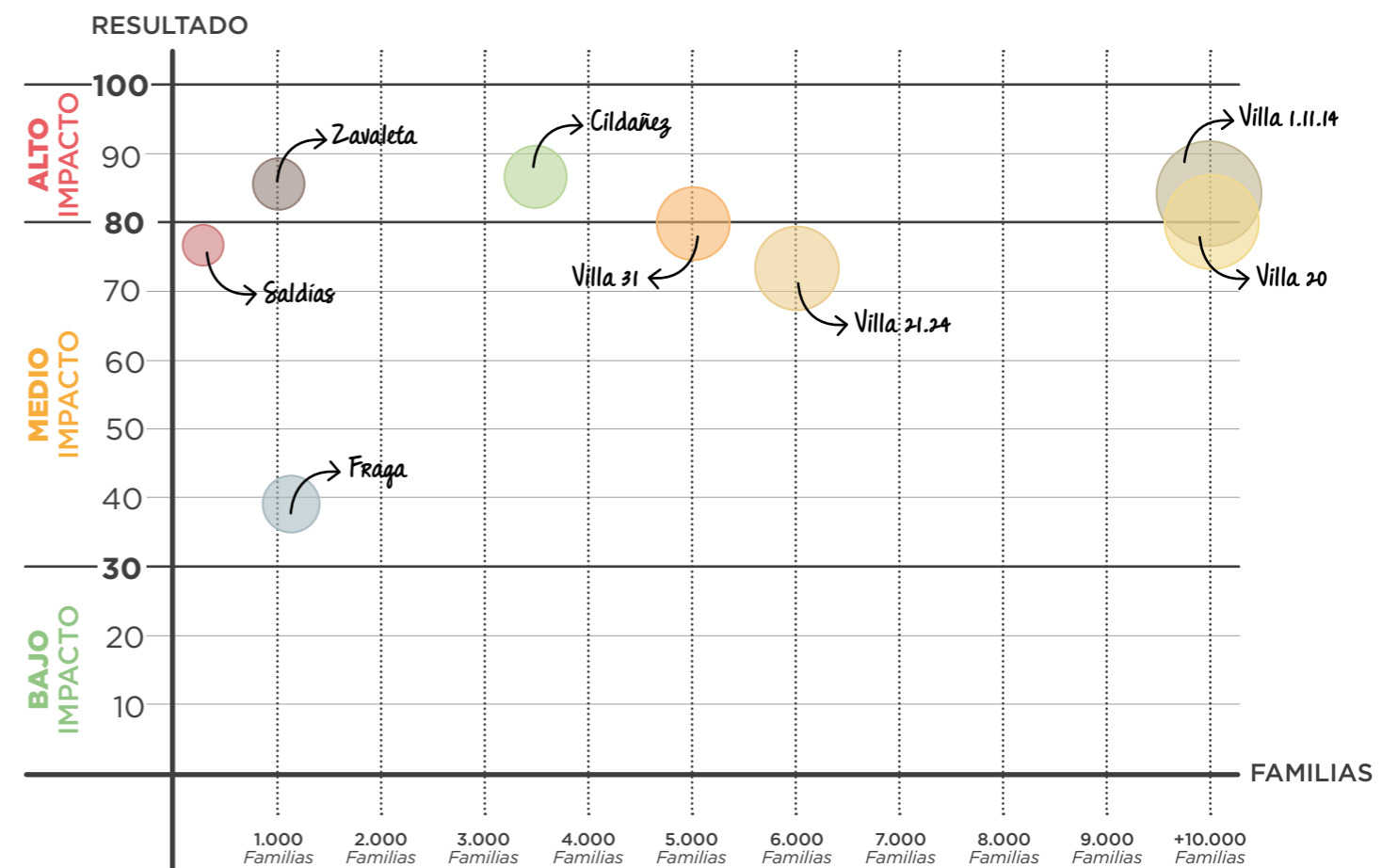
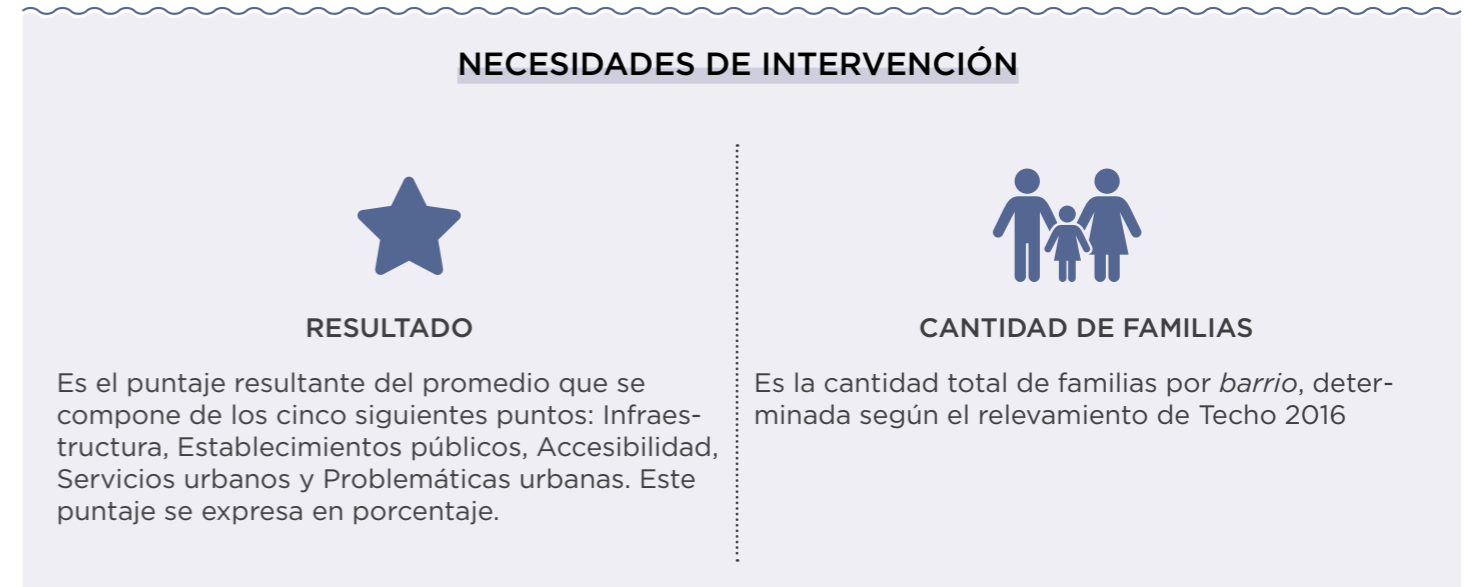
8.10 | Ranking comparativo

Conocido el estado de situación de cada *barrio*, se realizará un Ranking comparativo que otorgará prioridad de acción sobre aquellos *barrios* cuyo estado se encuentre más deficiente y que al mismo tiempo, nuclea la mayor cantidad de habitantes. Se establecerá un sistema de priorización para colaborar a la generación de un plan de acción estratégico, que resuelva en primer lugar las situaciones críticas de cada *barrio*. Se persigue el objetivo de la optimización de los procesos, respondiendo a los lineamientos de este análisis, que apunta a utilizar los recursos de un modo más eficiente.



8.11 | Gráfico de priorizaciones

La priorización de necesidades de cada *barrio* permite establecer un plan de mejora continua a lo largo del tiempo. El desarrollo de variables desagregadas por problemática, permitirá obtener el porcentaje individual de cada *barrio*, con el objetivo de asignar mejor los recursos. La construcción de esta matriz permitirá priorizar los distintos *barrios* a ser mejorados según su nivel de dificultad en el acceso de infraestructura y servicios urbanos. El gráfico expresa la relación entre la estrella final del *barrio* y la cantidad de familias a ser intervenidas por las mejoras, con los niveles de impacto que estas transformaciones puedan alcanzar.



9. Conclusión

Este trabajo ha presentado una serie de resultados empíricos con respecto al tema de la informalidad de los hogares y sus condiciones de acceso a la infraestructura urbana dentro de la Ciudad de Buenos Aires.

Si bien esta condición de vivienda, proporciona la mejor opción a muchos hogares de bajos ingresos, los barrios informales son costosos, tanto para los habitantes como para toda la sociedad. Si bien la pobreza y los factores macroeconómicos desempeñan un papel importante en el proceso del desarrollo informal, la informalidad es también un problema de gestión del mercado de suelos. Las respuestas de políticas públicas a estas problemáticas han sido en su gran mayoría de carácter curativo. Si bien algunos programas mitigan los efectos negativos de la informalidad, no abordan las causas fundamentales de esta. Un desafío fundamental está en el diseño de alternativas que aumenten la capacidad de las familias de menores ingresos para acceder a una vivienda, fortaleciendo el desarrollo de instrumentos financieros de largo plazo que faciliten la generación de un equilibrio entre las cuotas y la capacidad de pago de la población. Por otro lado, generar mejoras en el transporte, viviendas asequibles (generando incentivos con beneficios adicionales a desarrolladores), suelo con estándares menos restrictivos (zonificación inclusiva), reducción de los costos de transacción, recuperación de plusvalías para el financiamiento de obras de infraestructura, usar sistemas de titulación apropiados, son algunas alternativas para reducir los niveles de informalidad.

Como los recursos son escasos, se debería comprender mejor los procesos de producción informal para poder enfrentarlos de un modo más efectivo. Este estudio, que se basa en un análisis sobre el acceso a servicios urbanos, proporciona una fuente de información comparable y sistemática sobre las condiciones de acceso de los barrios informales en la Ciudad de Buenos Aires.

La investigación proporcionó una serie de conclusiones en relación a las cinco variables analizadas. De acuerdo a la variable de infraestructura, el 88% de los *barrios* analizados se encuentran en estado regular, mientras que los niveles de acceso a los distintos establecimientos públicos presenta altos niveles de accesibilidad con el 88% de los *barrios*. Las peores situaciones se evidencian en el acceso de servicios de emergencias (ambulancia, bomberos, policía) con el 13% en condiciones inaceptables y en las condiciones de servicios urbanos (calles asfaltadas, alumbrado público y recolección de residuos).

Este sistema de análisis, tiene como objetivo colaborar en la generación de un plan de acción, que resuelva las situaciones críticas de cada *barrio*, con una asignación de recursos más eficiente, pudiendo determinar las prioridades de cada uno. El desarrollo de variables desagregadas por problemática, permite obtener el porcentaje individual de cada *barrio*, optimizando los procesos de mejora a lo largo del tiempo.

10. Bibliografía consultada

- Goytia, C; De Mendoza, C y Pasquini R. (2010). Regulación del suelo en aglomerados urbanos de Argentina y su relación con la condición de tenencia residencial de los hogares, Lincoln Institute of Land Policy.
- Goytia, C. y Lanfranchi, G. (2007). Barrios informales en la región metropolitana de Buenos Aires: Los efectos de la regulación del suelo en el bienestar de los hogares de menores ingresos.
- Lanfranchi, G. (2017). ADN Urbano - Aglomerado Gran Buenos Aires
- Techo (2016). Relevamiento de asentamientos informales. Año 2016.
- Smolka, M. y Biderman, C. (2011). Vivienda informal: una perspectiva de economista sobre el planeamiento urbano, Lincoln Institute of Land Policy.
- Bouillon, C. (2012). Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe, Banco Interamericano de Desarrollo.
- Di Virgilio, M. (2009). La Geografía del proceso de formación de la Región Metropolitana de Buenos Aires.
- Turner, J. (1977). Housing by people, New York.
- Kozak, D. (2016). John F.c. Turner y el debate sobre la participación popular en la producción de hábitat en América Latina en la cultura arquitectónico-urbanística, 1961-1976, Centro de Estudios Urbanos y Regionales (CEUR-CONICET).
- Gargantini, D. (2014). Hábitat, acceso al suelo y financiamiento. Experiencias alternativas de producción sociohabitacional.
- Smolka, M. (2013). Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano, Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, M. y Amborski, D. (2003). Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana, Santiago de Chile.
- CAF (2017). Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina.
- Muzzini, E; Puig, B; Anapolsky, S; Lonnberg, T y Mora, V. (2016). Liberao el potencial de las ciudades argentinas, Grupo Banco Mundial.
- Goytia, C; Dorna, G. Y Cohen, J. (2013). Determinantes socioeconómicos de la informalidad en la condición de tenencia de los hogares en Argentina, CIPUV, Universidad Torcuato Di Tella.
- Fernandes, E. (2011). Regularización de asentamientos informales en América Latina, Lincoln Institute of Land Policy.
- Di Virgilio, M; Arqueros Mejica, M; Guevara, T. (2010). Veinte años no es nada: Procesos de regularización de villas y asentamientos informales en la Región Metropolitana de Buenos Aires, Revista de geografía y ciencias sociales.
- Soldano, D. (2008). Vivir en territorios desmembrados. Un estudio sobre la fragmentación socio-espacial y las políticas sociales en el área metropolitana de Buenos Aires (1990-2005).
- Cristini, M. y Bermudez, G. (2014). El mercado de vivienda en América Latina: características y acceso al financiamiento.
- Fernandes, E. (2008). Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina. Revista Eure, Vol. XXXIV, No 102, pp. 25-38, agosto 2008.
- Clichevsky, N. (2000). Informalidad y segregación urbana en América Latina: Una aproximación, CEPAL, Santiago de Chile.
- Donald, J. (2004). Pobreza y precariedad del hábitat en Ciudades de América Latina y el Caribe, CEPAL, Santiago de Chile.
- Clichevsky, N. (2006). Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe: Una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas, CEPAL, Santiago de Chile.
- Clichevsky, N. (2006). Previendo y regularizando la informalidad del suelo en América Latina: Marco legal, CEPAL, Santiago de Chile.
- Gelder, J; Cravino, M y Ostuni, F. (2013). Movilidad social espacial en los asentamientos informales de Buenos Aires.
- Clichevsky, N. (2000). Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano, Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 14, núm. 1, enero-junio, pp. 63-88 Universidad Nacional de Colombia Bogotá, Colombia.
- CESBA. (2018). Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma Buenos Aires, Integración urbanística y social de villas en agenda. Un abordaje a su intervención. 1 a ed ampliada. Buenos Aires : Consejo Económico y Social de la CABA, 2018.
- Di Virgilio, M. y Guevara, T. (2014) Gentrificación liderada por el estado y empresarismo urbano en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Ziccardi, A. (2008). Pobreza y exclusión social en las ciudades del siglo XXI.
- OECD. (2008). Ciudades divididas: las desigualdades comprensión intra-urbana, París.
- Aymerich, J. (2004). Segregación urbana y políticas publicas con especial referencia a América Latina, Revista de sociología, N 8, 2004, Universidad de Chile, pp 170-130).
- Auyero, J. (2001). Claves para pensar la marginación.
- Costa, A. y Hernández, A. (2010). Análisis de la situación actual de la regularización urbana en América Latina, revista Invi N 68, pp 121 - 152.
- Galiani, S. y Schargrodsy, E. (2010). Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling.
- Goytia, C y Dorna, G. (2016). What is the role of urban growth on inequality, and segregation? The case of urban Argentina's urban agglomerations, caf - Working paper N° 2016/12.
- Goytia, C. (2017). Metropolitan governance for land use: revisiting current practices and alternative approaches to face the new challenges.
- Goytia, C. (2016). Informality, land markets and land use regulation in Latin América. Lincoln Institute of Land Policy.

Imágenes: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

Páginas web consultadas

Techo.

Disponible: <https://www.techo.org>

Ministerio de Desarrollo Urbano, Subsecretaría de Planeamiento.

Disponible: <http://ssplan.buenosaires.gov.ar/dmdocuments>

Presupuesto de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma De Buenos Aires.

Disponible: <https://www.buenosaires.gob.ar/sites/gcaba>

Relevamiento Techo 2016.

Disponible: <http://relevamiento.techo.org.ar>

Observatorio Metropolitano.

Disponible: <http://www.observatorioamba.org/planes-y-proyectos/rmba>

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Disponible: <https://www.indec.gov.ar>

Dirección de Estadísticas de la CABA.

Disponible: <http://www.estadisticaciudad.gob.ar>



Indicadores y variables para la integración de la ciudad
Diagnóstico para definir criterios de priorización

Arq. Sheila Belinky

Escuela de Gobierno - Universidad Torcuato Di Tella