



Maestría en Economía Urbana

Trabajo de Tesis

Profesor Tutor: Ricardo Pasquini

Alumna: María del Rosario Alioto

“La Mensura de Interés Social en viviendas informales: Impactos e implicancias”

Buenos Aires, julio de 2017

Índice:

Introducción.....	pág. 3
Sección I: Antecedentes de Investigación.....	pág. 7
Sección II: Descripción programa de mensura de Interés Social.....	pág. 3
Sección III: Impactos esperados de la política pública.....	pág. 13
Sección IV: Diseño metodológico.....	pág. 19
Sección V: Implementación - cuestionario y trabajo de campo.....	pág. 24
Sección VI: Análisis de los Resultados	pág. 28
Conclusiones.....	pág. 42
Anexo I.....	pág. 44
Anexo II.....	pág. 49
Anexo III.....	pág. 51
Bibliografía.....	pág. 55

Introducción

La falta de titularidad de la propiedad por parte de sectores vulnerables de Argentina ha llevado a diferentes políticas de gobierno para intentar dar solución a la informalidad en la tenencia de la vivienda y el terreno en la provincia de Buenos Aires. Sin embargo, los requisitos que exigen las normativas como la ley nacional N° 24.374 son de muy dificultoso cumplimiento. Específicamente el caso de estudio de este trabajo es la mensura y consecuente subdivisión de los lotes, requisito sine qua non para el otorgamiento del acta-escritura por parte de las autoridades provinciales. Los costos asociados a dicha mensura, tanto económicos como de tiempo y de acuerdo entre vecinos, representan un grave problema para el cumplimiento de la normativa vigente y para la obtención de soluciones por parte de un sector de la ciudadanía vulnerable.

La mayor parte de la bibliografía sobre el tema se refiere a los efectos, tanto positivos como negativos, del otorgamiento de títulos de propiedad como solución a la irregularidad dominial. Hernando de Soto (1986) es uno de los defensores máximos de los beneficios de la entrega de títulos de propiedad individuales en el progreso económico de los países. Otros referentes en el tema como Shlomo Angel (2006) y Edesio Fernández (2009) establecen una serie de pre-requisitos para el correcto funcionamiento de dichos programas, a la vez que introducen aspectos complementarios a las titulaciones para dar una solución integral. Smolka y Biderman, por otro lado, amplían el concepto de informalidad y los definen en función de la tenencia, el acceso a servicios públicos y el cumplimiento con las regulaciones sobre el uso de suelo.

En los estudios sobre casos de asentamientos del conurbano bonaerense, se destacan los hallazgos de Galiani-Schargrodsky (2010) respecto a los efectos de la titulación de la vivienda, donde se demostró que la titulación llevó al aumento en la inversión en la vivienda, la reducción de los integrantes de la misma, y la mejora del nivel educativo de los hijos.

No obstante a las investigaciones mencionadas, prácticamente no se han encontrado estudios rigurosos respecto a los trámites previos a la titulación, y si las políticas locales benefician el cumplimiento de la normativa. En consecuencia, se desconoce la existencia de programas municipales y los efectos que tienen en la obtención de la titulación, además de otras consecuencias positivas que puedan conllevar.

En este sentido, La Municipalidad de San Miguel es la única en la provincia de Buenos Aires que tiene una política pública local de Mensura de Interés Social, la cual consiste en la división formal de los lotes con el consecuente reconocimiento municipal y provincial. De esta manera, posibilita a los ciudadanos la obtención del Acta-Escritura, los acompaña en todas las etapas a

la vez que colabora en el reordenamiento de los barrios.

Teniendo en cuenta que se trata de una política local innovadora en el tema, se elaboró la pregunta de investigación del presente trabajo: *¿Qué efectos a corto plazo tiene el Programa de Mensura de Interés Social del Municipio de San Miguel en la población beneficiaria?* La hipótesis principal de investigación es que el Programa de Mensura de Interés Social del Municipio de San Miguel acelera el proceso de regularización dominial y conlleva efectos positivos a corto plazo en la calidad de vida de los beneficiarios.

A partir de allí se elaboraron seis hipótesis que son analizadas estadísticamente: A) *Existe un mayor pago de tasas e impuestos por parte de las familias beneficiarias de la mensura;* B) *Las familias beneficiarias de la mensura observan menos preocupación acerca de la posesión futura de la propiedad por parte de sus hijos;* C) *La Mensura de Interés Social acelera la realización de trámites para la obtención del Acta-Escritura definitiva;* D) *La Mensura de Interés Social aumenta el Capital Social entre vecinos;* E) *La Mensura Social impulsa la mejora física de las viviendas en el corto plazo;* F) *Las mujeres tienen participación más activa en el proceso de tramitación de la Mensura de Interés Social que los hombres.*

Para la comprobación de las hipótesis, se llevó a cabo una evaluación de impacto en San Miguel comparando dos barrios con características equivalentes, uno beneficiario de la política y otro que la demanda pero aún no ha podido recibirla. Para ello se realizaron más de 120 encuestas en ambos barrios relevando los posibles efectos de la mensura social. Se tomaron los recaudos y realizaron los tests pertinentes para asegurar la rigurosidad en la elaboración de la muestra. Se llevaron a cabo entrevistas con los actores locales involucrados y se revisó la bibliografía para determinar las variables a medir, a la vez que se geo-referenciaron datos estadísticos municipales y del INDEC para verificar que no haya diferencias entre los grupos a estudiar.

Los principales efectos que se buscaron medir sobre la población beneficiaria a partir de la obtención de la mensura de interés social fueron: el aumento de pago de tasas, la variación en la percepción del derecho sobre la propiedad, el aumento del capital social entre vecinos, el avance en los trámites de la escritura definitiva, las diferencias de género en la participación del proceso, y las mejoras realizadas en la vivienda.

Principales Hallazgos

En primer lugar, la encuesta corroboró la vulnerabilidad del público al que va direccionado la política, ya que casi el 60% de los entrevistados solo alcanzó sus estudios primarios. Asimismo, se comprobó la diversidad en la adquisición del terreno, dado que el 36% alegaron haberlo comprado legalmente, el 32% a través de una venta engañosa, mientras que el 18% había ocupado el terreno ilegalmente. Más del 55% de los entrevistados habitan en sus viviendas hace

más de 16 años, por lo que se trata de hogares consolidados. Respecto a la cuestión de género, se muestra que 6 de cada 10 gestores del trámite de mensura de interés social fueron mujeres, denotando una alta participación femenina sobre la masculina.

En cuanto a las diferencias entre el grupo experimental y el control, se validaron cuatro de las seis hipótesis inicialmente planteadas. Se realizaron tests de diferencia de medias, posteriormente a lo cual se realizaron modelos econométricos de probabilidad sobre tres de las variables que presentaron diferencia. Dichos modelos econométricos fueron ajustados por la incorporación de diversas variables para incrementar la robustez de los datos.

Como resultado, se comprueba que el porcentaje de pago de tasas o impuestos aumenta considerablemente de acuerdo a si obtuvieron la mensura, en una diferencia significativa de más de 50 puntos. Asimismo, el modelo estimó que obtener la mensura aumenta la probabilidad de pago de tasas e impuestos en casi un 40%. Del mismo modo, el porcentaje de entrevistados que tienen previsto pagar tasas en los próximos meses es mayor en aquellos que realizaron la mensura.

Por otro lado, se mostró la extrema dificultad de avanzar con los trámites de escritura para aquellos que aún no han realizado la mensura, pasando de un 55% en aquellos que realizaron el trámite a un 16% en aquellos que lo demandan. Los entrevistados expresaron el costo económico, de tiempo y social de realizar el trámite de mensura por cuenta propia. El modelo econométrico señala para esta hipótesis que recibir la mensura aumenta probabilidad de avanzar con las tramitaciones también en un 30%.

Asimismo, el estudio muestra cómo la preocupación de poder continuar viviendo en el hogar o que sus hijos puedan hacerlo aumenta considerablemente en aquellos que demandan la mensura, pasando de un 33% en el grupo experimental al 68% en el grupo control. En este caso, el estudio econométrico verificó que recibir la mensura disminuye la probabilidad de preocuparse por el futuro en la tenencia de la vivienda de los hijos en un 30%.

Por el contrario, no se encontraron efectos de la mensura social en la mejora de la vivienda, el aumento del capital social entre vecinos, o el aumento en las ventas de las propiedades. Esto se da porque no se hallaron diferencias significativas entre el grupo experimental y el grupo control.

Organización del documento

La Sección I versa sobre los antecedentes del problema de investigación, al mismo tiempo que se realiza un análisis de la bibliografía y se explica la motivación de la pregunta de investigación. En la Sección II se realiza una explicación del programa municipal de Mensura de Interés Social.

Se describen a su vez las entrevistas realizadas a funcionarios y beneficiarios para profundizar en el contenido de la política pública.

La Sección III consiste en una descripción de los principales aspectos a relevar en la medición de impacto. Se incluyen también las hipótesis a validar o refutar a través del relevamiento. En la Sección IV se recopila la modalidad de elaboración de la muestra y se detallan los pasos seguidos para la comparación entre el grupo tratamiento y el grupo control.

La Sección V incluye la Implementación que se compone del cuestionario y trabajo de campo llevado a cabo en el mes de febrero. En Sección VI se describe el Análisis estadístico y econométrico de los resultados. Por último, la Sección VI establece algunas consideraciones finales, y se incorpora un anexo con documentos originales.

SECCIÓN I Antecedentes de la Investigación

Problema de Investigación

El conurbano bonaerense ha experimentado en las últimas décadas un proceso de ocupación informal del suelo, producido en parte por la venta engañosa de terrenos, por la ocupación de terrenos fiscales y por ventas entre privados que no se han llegado a escriturar o a realizar la correspondiente división regulatoria. Como señala Shlomo Angel: *“There is no doubt that cities were not prepared for the century-long flood of migrants into their midst (...). As a result, new migrants were driven in increasing numbers outside the formal planning and settlement process (...) this growth has mainly taken two forms: squatter invasions on the one hand and informal land subdivisions on the other. The former involves invasion of land and its illegal occupation. The latter involves settlement on land with the permission of the land owner, but without conformance to land subdivision and zoning regulations or building codes.”*¹ Esto ha derivado en la posesión de viviendas de forma precaria, lo cual implica una situación de incertidumbre constante de las familias, imposibilidad de pagar tasas e impuestos, falta de servicios adecuados, a la vez que se hace imposible a los hijos heredar la propiedad.

Frente a este problema el estado ha intervenido a través de diferentes normativas y medidas para procurar dar solución la situación. En la actualidad, *“existen diversos instrumentos normativos en la Región Metropolitana de Buenos Aires para regularizar y/o transferir el dominio de las tierras a sus ocupantes (...) La provincia de Buenos Aires cuenta con cuatro instrumentos principalmente: el Decreto Nº 3.736/91, orientado a la urbanización de villas y asentamientos, y las leyes de expropiación, de posesión veinteañal y la Ley Nº 24.374, referidas a la regularización dominial”*².

La Ley nacional Nº 24.374, más conocida como “Ley Pierri”, *“se dictó con el objetivo, aún vigente, de aportar una solución al problema social de la falta de título de los poseedores de una única vivienda económica destinada a casa habitación. Se trata de un problema sufrido por una gran cantidad de personas de bajos recursos, imposibilitadas de acceder a los remedios tradicionales que permiten obtener el título de propiedad, a saber, la escritura traslativa de dominio, el juicio de escrituración el de prescripción adquisitiva”*³. En todos los casos la normativa se refiere a la

¹ Página 22, Angel, Shlomo, Egypt Brown, Dessislava Dimitrova, David Ehrenberg, Jim Heyes, Peter Kusek, Giancarlo Marchesi, Viany Orozco, Lauren Smith, and Ernesto Vilchis. 2006. Secure tenure in Latin America and the Caribbean: Regularization of informal urban settlements in Peru, Mexico and Brazil.

² DI VIRGILIO, María Mercedes; María Soledad ARQUEROS MEJICA y Tomás GUEVARA. Veinte años no es nada. Procesos de regularización de villas y asentamientos informales en la Region Metropolitana de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.

³ Bravo D'André, Ignacio. La Ley 24.374 sobre regularización del dominio en la práctica. *Revista El derecho*. 22/10/2009.

transferencia del dominio a sus ocupantes. Sin embargo, la cuestión es que en la práctica existen trámites previos de difícil implementación para cumplir los requisitos de la ley, como es el caso de estudio de esta tesis, la mensura.

Existen municipios que tienen oficinas provinciales en sus distritos para tratar el tema, pero el personal no da abasto para desarrollar una política pública adecuada, ya que tiene recursos económicos y humanos limitados, además de desconocimiento del territorio. En este sentido, si bien desde la provincia existen agrimensores que realizan el trámite, éstos no alcanzan a satisfacer la amplia demanda, ya que generalmente hay un solo profesional para abarcar más de un municipio.

Por otro lado, existen municipios que realizan convenios con el colegio de agrimensores, pero el trámite es mucho más complejo y costoso. Para comenzar, se cobran altos honorarios que deben pagarse al contado, lo cual resulta muy difícil de afrontar para los sectores de menores recursos, que son en general los que se encuentran en situación de informalidad. Por otro lado, los particulares deben ponerse de acuerdo con sus vecinos de parcela respecto a los límites de los lotes, lo cual en muchos casos resulta tan dificultoso que no se avanza con el trámite. De esta manera, resulta extremadamente difícil a los ciudadanos poder llegar al Acta- Escritura que otorga la ley 24.374, dado que exige los planos reglamentados de mensura. En efecto, la ley citada en su artículo 6° establece: *“Los beneficiarios deberán presentar ante la autoridad de aplicación, una solicitud de acogimiento al presente régimen, con sus datos personales, las características y ubicación del inmueble, especificando las medidas, linderos y superficies, datos domiciliarios y catastrales si los tuviese, y toda documentación o título que obrase en su poder (...)No contándose con estos antecedentes se dispondrá la confección de los planos pertinentes y su inscripción.”*

Análisis de Bibliografía

Diversos autores han estudiado los beneficios y problemas de la regularización dominial, ya sea desde un enfoque teórico o empírico a través de estudios de casos o evaluaciones de impacto. Hernando de Soto (1986) establece que los derechos sobre la propiedad entendidos como la posesión de un título formal son un factor que benefician al progreso económico en países en desarrollo. *“There is no individual proponent of giving property titles to the poor more influential than Hernando de Soto. His best seller, The Mystery of Capital, highlights the role of property rights as one of the crucial tools for poverty alleviation, economic development, and consolidation of a market-based economy”*.⁴ En este sentido, sostiene que los títulos de

⁴ Página 23, Angel, Shlomo, Egypt Brown, Dessislava Dimitrova, David Ehrenberg, Jim Heyes, Peter Kusek, Giancarlo Marchesi, Viany Orozco, Lauren Smith, and Ernesto Vilchis. Secure tenure in Latin

propiedad en viviendas individuales aumentan los valores de los hogares, mejoran el acceso al crédito, incrementan la movilidad laboral, empoderan al género femenino, dado que el derecho sobre la propiedad les permite ingresar al mercado laboral, y mejoran la recaudación de impuestos. De esta manera, profundiza la idea original de John Turner en los 60s quien afirmaba que el poseer una tenencia segura sobre la vivienda, sin título de propiedad pero sin temor al desalojo, produce una mayor inversión en el hogar y en la comunidad.

Sin embargo, Shlomo Angel (2006) evalúa la cuestión y determina una serie de requisitos para hacer efectiva la regularización dominial. Al respecto realiza una serie de recomendaciones en tres dimensiones: instituciones y condiciones políticas que deberían tener los países a la hora de implementar una programa de titulación, aspectos de implementación, y estrategias de largo plazo para regular las presentes y futuras formas de informalidad.⁵ Las recomendaciones referidas a los aspectos instrumentales del programa, definen que la agencia implementadora de la política debería tener jurisdicción legal sobre la tierra que regula. Por otro lado, la ausencia de un sistema catastral complica el monitoreo de la tierra a regularizar, y sus efectos de los retornos fiscales. La agencia otorgadora de títulos debería facilitar el proceso y minimizar el número de aprobaciones requeridas. Asimismo, la titulación debería ser accesible económicamente, y debería generarse mecanismos para evitar la especulación. Por último, los programas deben tender a la resolución de las disputas entre vecinos.

Edesio Fernández (2009) por su lado, estudia los distintos tipos de regularización dominial de América Latina, y establece otras recomendaciones: la evaluación de los programas, la generación de enfoques customizados, el otorgamiento del modo adecuado de titulación (ya sea individual, cooperativa, arrendamiento, etc), la igualdad de género en la participación, la auto sustentabilidad de los programas, así como también la investigación y el análisis.

Smolka y Biderman amplían el concepto de informalidad y los definen en función de la tenencia, el acceso a servicios públicos y el cumplimiento con las regulaciones sobre el uso de suelo. Respecto a la postura de Soto, se muestran escépticos respecto a los efectos positivos de la entrega de títulos de propiedad a largo plazo: *“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. Es más, pensamos que los programas de titulación han aumentado los incentivos económicos que afectan la decisión de ocupar el suelo informalmente, alentando así más ocupación informal del suelo”*⁶.

En los estudios sobre casos de asentamientos del conurbano bonaerense, se destacan los

America and the Caribbean: Regularization of informal urban settlements in Peru, Mexico and Brazil.

⁵ Página 116, Ídem.

⁶ Página 7, Martim O. Smolka y Ciro Biderman. Vivienda informal: una perspectiva de economista sobre el planeamiento urbano. Lincoln Institute of Land Policy Documento de trabajo.

hallazgos de Galiani-Schargrodsky respecto a los efectos de la titulación de la vivienda, desarrollados a través de una evaluación de impacto en el municipio de Quilmes que comparó dos barrios con iguales características, uno beneficiario de un programa de tramitación de escrituras de la viviendas y otro que se mantuvo en la informalidad. Se demostró que la titulación llevó al aumento en la inversión en la vivienda, la reducción de los integrantes de la misma, y la mejora del nivel educativo de los hijos. No se encontraron efectos sin embargo en el acceso al crédito o el incremento de los salarios de aquellos que obtuvieron el título de su vivienda.

Respecto a los aspectos cualitativos de los derechos sobre la vivienda, un estudio de caso argentino a través de un focus-group señala los efectos positivos: *“Sin propiedad legal, los participantes de los diferentes grupos se consideraban a sí mismos como “en el aire” “al no tener nosotros ningún papel, como que tampoco existimos”. De este modo, la mera ilegalidad tiene un impacto psicológico negativo en los residentes en términos de autoestima y bienestar. La escritura era percibida como capaz de proveer una identidad, como una forma de vivir como un ser humano pleno y no ser empujado hacia la exclusión”*⁷.

En conclusión, existen diferentes posturas acerca de si la entrega de títulos de propiedad es la solución más adecuada. Mientras que De Soto alega que la titulación en sí misma trae efectos positivos en la prosperidad económica de los países, otros autores como Angel sostienen que la política debe ir acompañada de otros programas integrales y asegurar una eficiencia para tornarse en una solución adecuada. No obstante, los estudios empíricos como el de Galiani-Schargrodsky muestran que los efectos positivos de la titulación son irrefutables, por lo que por la política sí resulta efectiva, más allá de que puedan complementarse de otros programas para asegurar las repercusiones beneficiosas para la sociedad en su conjunto a largo plazo.

Por otro lado, la evidencia empírica muestra que una de cada cuatro familias sin título de propiedad posee algún grado de NBI, mientras que con título de propiedad el número desciende a un mero 6%. Estos datos son un claro indicio que el título de propiedad no es solo la regularización dominial, sino el camino para la verdadera y definitiva mejora social. Respecto a la calidad de conexión a los servicios públicos en el caso de los propietarios sólo de la vivienda, un 53% es insuficiente (ni pozo ni cloacas), el 13% básica (agua corriente y pozo), y el 33% satisfactoria (agua corriente y cloacas). A modo comparativo, de los propietarios de la vivienda y del terreno, el 51% tiene conexión satisfactoria, 19% básica y 30% insuficiente.

⁷ Jean-Louis van Gelder ,Fernando Ostuni y Tashy Endress. Estar ‘en el aire’: seguridad en la tenencia e inversión en el hogar en cinco barrios informales de Buenos Aires 1 y 2.

Motivación de la pregunta investigación

Si bien la discusión académica acerca de los beneficios y efectos de la entrega de títulos de propiedad es extensa, pocas han sido las menciones respecto de los procesos previos a la titulación, y prácticamente no existen estudios rigurosos al respecto.

En la literatura argentina hay escasa mención del tema, como es el estudio de un caso cordobés: “En referencia al procedimiento de usucapión regulado por el Código Civil, ADROGUÉ ha observado los inconvenientes que conlleva la aplicación del instituto de la prescripción adquisitiva para sanear los títulos de los sectores sociales que carecen de recursos económicos. Podemos resumir las críticas en las siguientes: altos costos del proceso judicial y consiguiente necesidad de acompañar los planos de mensura; en referencia a la pruebas: se critica la insuficiencia de la prueba de testigos y que sea "especialmente considerada" la presentación de comprobante de pagos de impuestos y tasas (ADROGUÉ, 1995)”.⁸ Si bien se trata de la ley de posesión veinteañal, el texto muestra que los problemas de aplicación de las normativas en la regularización dominial son comunes a las provincias.

La mensura es un requisito para la tramitación del título de propiedad, y resulta un trámite costoso de afrontar para las familias, tanto en términos económicos, de tiempo, y de consenso con los vecinos de parcela. Si bien es un problema común a los municipios de la provincia, se desconocen los efectos que tienen las pocas políticas municipales respecto de la colaboración en los trámites previos para alcanzar el acta-escritura según la ley N° 24.374.

La Municipalidad de San Miguel lleva a cabo desde 2013 el Programa de Mensura de Interés Social a través Decreto Municipal 432/13, cuya finalidad es tanto la regularización dominial de las familias como el reordenamiento urbano en los Barrios. La herramienta consiste en recopilación de datos específicos de cada zona que estaría en condiciones de ser beneficiaria de la ley N° 24.374, entrevistas con cada familia beneficiaria, trabajos de medición, asesoramiento integral, división y loteo, con el consecuente reconocimiento del plano catastral tanto en el municipio como en la provincia.

El Municipio de San Miguel es el único en la Provincia de Buenos Aires que cuenta con esta herramienta, por lo cual el trabajo de tesis estudió los efectos a corto plazo de la intervención municipal en la temática. Al tratarse de una política pública municipal novedosa, el estudio resulta un aporte como evaluación del programa para conocer si cumple con los objetivos previstos y determinar los efectos no contemplados originalmente. Asimismo, la investigación servirá como modelo para otros municipios que presentan un problema similar en la

⁸ Laura Barrionuevo, Ludmila Garbellotto, María Florencia Pasquale. Políticas habitacionales y de regularización dominial en Argentina. Problemáticas en su aplicación a partir del estudio de caso de Villa La Tela. Ciudad de Córdoba, Argentina. 2009-2011.

regularización dominial. De cumplirse en la práctica los objetivos previstos, se estaría dando una solución a las familias que ven limitado su derecho de acceder a la ley.

De esta manera, se elaboró la pregunta de investigación del presente trabajo: ***¿Qué efectos a corto plazo tiene el Programa de Mensura de Interés Social del Municipio de San Miguel en la población beneficiaria?*** Se trata de una política que tiene menos de cinco años de vigencia, por lo que aún no se pueden medir efectos a mediano o largo plazo.

La hipótesis principal de investigación es que el Programa de Mensura de Interés Social del Municipio de San Miguel acelera el proceso de regularización dominial y conlleva efectos positivos a corto plazo en la calidad de vida de los beneficiarios.

Para dar respuesta la pregunta de investigación, se realizó un estudio de impacto de la política pública de la mensura de interés social, comparando dos barrios con características similares, uno beneficiario de la política y otro no. Para ello se realizaron encuestas en ambos barrios relevando los posibles efectos de la mensura social.

Sección II Descripción programa de mensura de Interés Social

Descripción General

La Mensura de Interés Social consiste en la división de lotes según plano originario para la creación de parcelas catastralmente independientes. Se contempla asimismo la apertura de partidas, tanto a nivel provincial como nivel municipal, a partir de Acciones Posesorias en el marco de la Ley 24.374. Esto es, la política pública está destinada a aquellas familias que comparten un único lote catastral aunque se traten de viviendas separadas e independientes, por las razones mencionadas en las secciones anteriores.

La totalidad del trámite tiene una duración de un año desde el momento que se inicia el expediente en la Municipalidad. Para llevar a cabo la mensura, es requisito la firma de un convenio Marco entre los beneficiarios y la Municipalidad. En el convenio se determina el pago único de tasa fija sobre derechos de Mensura Social a abonar una vez generada la parcela. El costo a junio de 2017 es de \$ 1519, abonable hasta en 6 cuotas sin interés. Cabe destacar que realizar el trámite con un agrimensor particular supera los \$15.000.

Una vez que la Dirección de Tierras y Vivienda de la Municipalidad realiza la mensura del predio, se solicita la aprobación ante la Dirección de Fiscalización Parcelaria, correspondiente al área de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Cuando se aprueba el plano, se confecciona el legajo parcelario ante la Agencia Recaudatoria ARBA y el Ministerio de Economía Provincial, a los fines de la apertura de las partidas inmobiliarias domésticas. Posteriormente, retornan los expedientes al Municipio donde se genera la apertura de partidas locales.

Por su lado, a través de la ley 24.374 se genera un acta- escritura inscripta en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, para lo cual es necesaria la mensura de las parcelas.

Entrevistas a funcionarios locales y beneficiarios del programa

A los fines de obtener una noción certera y detallada de los objetivos, metodología y resultados de la política pública, se diagramaron reuniones con las autoridades que han planificado y ejecutado el programa. Asimismo, se entrevistaron a ciudadanos beneficiarios del programa con el objetivo de conocer la percepción local de la medida, a partir de lo cual se consideró agregar algunas variables importantes que se hayan omitido. A razón de las entrevistas a los distintos actores involucrados, se instrumentaron las variables para determinar qué aspectos se medirían en la encuesta.

De acuerdo con el avance de los puntos tres y cuatro del esquema de trabajo de tesis, se realizaron cuatro entrevistas en el Municipio de San Miguel y dos reuniones que se resumirán en la siguiente sección.

Entrevista 1: Héctor Calvente, Secretario de Gobierno de la Municipalidad

Señaló que muchos vecinos del distrito habían adquirido los terrenos a través de compras engañosas hace décadas, y que por ello no tenían la titularidad de la propiedad. En otros casos el proceso de ocupación de suelo se había dado por tomas de terrenos fiscales.

Por ello se aprobó un Decreto Municipal 432/13 que creó el Programa de Mensura de Interés Social, habilitó la utilización de fondos para dicho programa, establece objetivos y procedimientos.

Determinó que los objetivos de la política son la regularización dominial y el reordenamiento de los barrios. Señaló que el efecto inmediato de la mensura de interés social es que los beneficiarios sienten que ya tienen derechos reconocidos por el estado sobre la parcela, lo que les proporciona tranquilidad y seguridad.

Entrevista 2: Julián Segovia, Director de Tierras de la Municipalidad

Explicó en líneas generales la política pública, estableciendo que se trata de una gestión subvencionada por el Poder Ejecutivo Municipal. Consiste en la división de un lote según plano original para la creación de parcelas catastralmente independientes, con apertura de partidas, tanto a nivel municipal como provincial, a partir de acciones posesorias en el marco de la ley 24.374.

Determinó que el proceso de selección de las familias se dio por demanda, y no hubo ningún criterio para seleccionar los primeros beneficiarios y dejar los que todavía se encuentran en espera sino que la diferencia se radica en la capacidad de gestión de la Dirección.

Dividió a la población objetivo en tres: aquellos que ya cuentan con la aprobación definitiva de la mensura, aquellos que tienen el trámite del proceso, y aquellos que demandan y por una cuestión de capacidad operativa aún no han comenzado el proceso.

Las parcelas de aquellos que tienen aprobación definitiva con las que aún se encuentran en demanda o en proceso pertenecen en muchos casos al mismo barrio, por lo que están distribuidos de forma bastante uniforme, ubicándose la mayor parte en el sector oeste del Municipio, aquel que presenta indicadores socio económicos más bajos. No obstante, indicó que la necesidad de la mensura se da en todo el distrito.

Entrevista 3. Cristina Divella, Agrimensora de la Dirección de Tierras de la Municipalidad

Profundizó sobre los aspectos técnicos de la mensura social, y mencionó que uno de los impactos principales es el pago de tasas de los beneficiarios, ya que a partir de la mensura se generan partidas que permiten que cada parcela pague sus impuestos municipales y provinciales.

Por otro lado, estableció que hubieron dos etapas hasta el momento de la entrega de mensuras

definitivas: las primeras se entregaron en diciembre de 2014 y las últimas en diciembre de 2016. Asimismo, comparó la política pública con otras medidas que realizan otros municipios, ya que San Miguel es el único que lleva a cabo el programa de Mensura de Interés Social. Existen municipios que realizan convenios con el colegio de agrimensores, pero el trámite es mucho más complejo y costoso. Esto se da porque en esos casos el estado no interviene como mediador entre los vecinos, sino que éstos deben ponerse de acuerdo solos. Asimismo, los honorarios son mucho más elevados ya que son los particulares los que realizan el trabajo de mensura.

De esta manera, resulta extremadamente difícil a los ciudadanos poder llegar al Acta Escritura que otorga la ley 24.374, dado que exige los planos reglamentados de mensura y los correspondientes pagos de tasas. Por el contrario, con la mensura de interés social las familias pueden obtener el Acta Escritura a los dos años del inicio de trámite de mensura, otorgándoles derechos irrevocables sobre la parcela. Luego de diez años pueden obtener la “Consolidación” otorgada por la ley 25.797.

Existen municipios que tienen oficinas provinciales en sus distritos, pero el personal no da abasto para desarrollar la política pública de la manera que lo realiza San Miguel, ya que tiene recursos económicos y humanos limitados y desconocimiento del territorio.

Entrevista 4: Ricardo Ortiz, beneficiario del programa de Mensura Social

Se seleccionó al entrevistado de forma aleatoria, y resultó ser un caso atípico dado que los vecinos con los que debía subdividir eran en su totalidad familiares y pagaba la tasa municipal de la parcela indivisa por todos ellos. Había adquirido el terreno a través de una compra en cuotas hace 20 años aproximadamente, pero únicamente recibió el boleto de compra-venta que se había vencido por lo que no tenía la titularidad sobre la propiedad. En el lote vivían su hermano y sus hijos con sus familias.

Recibió la mensura social en diciembre de 2016, y expresó la agilidad del trámite. Señaló que tenía problemas dado que las boletas se habían subdividido pero seguían viniendo a su nombre. Esperaba hablar con el director de Tierras para que se solucione el problema.

Se mostró agradecido con la ayuda del municipio, y señaló que realizó el trámite para poder separar los lotes de su hermano e hijos, y otorgar la tranquilidad de ser propietario para que a futuro sus hijos no tengan ese problema. Procuraba avanzar lo antes posible con el trámite de escritura.

Por otro lado, indicó que siempre pagó las tasas que venían a nombre el anterior propietario, y estableció quejas con otros vecinos que habían adquirido los terrenos ilegalmente y que no pagaban ninguna tasa o impuesto. Por último, indicó que había sido su esposa quien había empujado y seguido el tema, y que ella estaba más al tanto de los detalles del trámite.

Conclusiones de las Entrevistas

A. El grupo experimental se compone por aquellos que cuentan con la aprobación definitiva de la mensura social (80 familias aproximadamente) y el grupo control serían aquellos que la demandan pero que no han recibido el beneficio (son 1422 familias por lo que se seleccionarían 80).

B. Según indicó el Director de Tierras, ambos grupos tendrían las mismas características dado que:

1. El criterio de selección de las familias ya beneficiarias fue dado porque había que comenzar por algunos lotes, sin ninguna característica intrínseca que los diferenciara de los que aún demandan el beneficio.
2. Espacialmente se encuentran mezclados ambos grupos, lo que favorece la aleatoriedad en la selección de los grupos. Si bien la mensura social se realiza en todo el distrito, la tesis se enfocaría en el sector oeste para respetar la paridad de condiciones socio-económicas y barriales.
3. Se constataría la igualdad de condiciones de ambos grupos a partir del análisis de los datos socio-económicos censales a nivel radio censal.

Cuestiones a evaluar

- Según indicaron en las entrevistas, no se percibieron mejoras edilicias en las viviendas a corto plazo a partir de la mensura, por lo que se procurará verificar la existencia o no del impacto.
- En cuanto a la mejora de la accesibilidad no se realizan importantes aperturas de calles, sino que se reconocen oficialmente aquellos “pasillos” que existían de hecho. Consecuentemente, no habrían mejoras sustanciales en la accesibilidad a corto plazo.
- Al haber dos etapas de la entrega de mensura lo puede significar diferencia en el impacto y en la percepción de la política.
- Se debería evaluar si la distribución de las parcelas entre el grupo experimental y control efectivamente cumplen los requisitos para hacer válido el estudio de impacto.

Sección III Impactos esperados de la política pública

Luego de analizar la bibliografía y realizar las entrevistas, se reconfiguraron las variables a estudiar de acuerdo a los impactos esperados de la Mensura de Interés Social del municipio de San Miguel. A través de la definición de las hipótesis, se busca conocer si existen diferencias entre el grupo experimental y el grupo control entre las variables mencionadas a continuación.

Hipótesis A: ***Existe un mayor pago de tasas municipales e impuestos provinciales por parte de las familias beneficiarias de la mensura de Interés Social respecto a aquellas que aún no recibieron la mensura.***

La mensura de interés social implica la subdivisión de las parcelas y la subsecuente división de la partida catastral para el pago de tasas municipales e impuestos provinciales. De esta manera, por la mensura cada familia tiene posibilidad de pagar sus propias tasas, cuando previo a la mensura existe una única partida para todas las parcelas dificultando enormemente el pago. Efectivamente, según indicaron los entrevistados previamente a la subdivisión de la parcela generalmente no se pagaban tasas. A partir de la obtención de una parcela por cada lote los vecinos pagan a gusto sus tasas. Por esta razón, se busca conocer si existen diferencias entre el grupo experimental y el grupo control en el pago de tasas. Esto se relacionaría no solo con un retorno a la municipalidad de las inversiones realizadas, sino que mostraría un síntoma de pertenencia y percepción de derechos para las familias, como se indicó.

Hipótesis B: ***Las familias beneficiarias de la mensura observan menos preocupación acerca de la posesión futura de la propiedad por parte de sus hijos en comparación con aquellos que aún no han recibido la mensura.***

Tanto en las entrevistas como en la bibliografía se presenta el problema del miedo de las familias que no tienen ninguna documentación que acredite sus derechos sobre la propiedad de poder continuar viviendo en su vivienda en el futuro. Igualmente importante, es una preocupación frecuente la incertidumbre respecto a la posibilidad de que sus hijos hereden el terreno y la vivienda. Es por ello que la Hipótesis B busca corroborar que la mensura reduce la incertidumbre y el temor de las familias acerca de la posesión futura de su propiedad.

Hipótesis C: La ***Mensura de Interés Social acelera la realización de trámites para la obtención del Acta-Escritura definitiva.***

Este aspecto a relevar es fundamental ya que es el motivo principal por el que muchas familias solicitan el trámite, y se buscará indagar a su vez en el nivel de necesidad de la mensura para

poder obtener la escritura, o si se trata de un proyecto complementario. La mensura es el primer paso para alcanzar la titularidad del lote, por lo que se intenta conocer si la política tiene efecto directo en acelerar los tiempos y posibilidades de obtención del título. Se indaga entonces acerca de la movilización para realizar el acta-escritura a partir de la obtención de la mensura.

Hipótesis D: ***La Mensura de Interés Social aumenta el Capital Social entre vecinos.***

Se procura conocer si el proceso de mensura mejora la calidad de relaciones entre vecinos. La intención es fue releva el efecto del proceso de mensura social, que incluye reuniones y acuerdos entre vecinos, en los vínculos sociales barriales. La hipótesis incluye la relación actual con los vecinos, su evolución en los últimos años, la existencia de conflictos y la razón de los mismos. Se indagan también cuestiones indirectas para corroborar o refutar la hipótesis.

Hipótesis E: ***La Mensura Social impulsa la mejora física de las viviendas en el corto plazo.***

Se busca conocer en qué medida la mensura social impacta en las mejoras físicas de la vivienda y su posterior valorización. Siguiendo la teoría de De Soto y la evaluación de impacto de Galiani-Schargrodsky, la titulación conlleva efectos positivos en la inversión en la vivienda. Como situación análoga, se indagará el mismo efecto pero en el paso previo a la titulación que es la mensura.

Hipótesis F: Las ***mujeres tienen participación más activa en el proceso de tramitación de la Mensura de Interés Social que los hombres.***

A raíz de reiteradas menciones en las entrevistas, se incorpora la cuestión de género como última hipótesis. Específicamente, se busca indagar si hay diferencias de sexo en la participación de los trámites para alcanzar los papeles de la mensura, dado que hubo menciones respecto a la mayor participación en interés de las mujeres en la política pública. De esta manera, se busca corroborar si existen diferencias de género en la participación de los trámites. En esta hipótesis no se establecen diferencias entre el grupo experimental y el control, dado que se trata de una hipótesis que se testea únicamente en el grupo que recibió la mensura.

Sección IV Diseño metodológico: Elaboración de la muestra y Comparación de grupo de tratamiento y grupo control

El diseño consiste en una evaluación de impacto que compara un grupo tratamiento o experimental y un grupo control. El primer grupo lo componen aquellas familias que ya han sido beneficiarias de la política pública de la Mensura de Interés Social, mientras que el segundo grupo lo componen aquellas familias que demandan el trámite pero que aún no lo han recibido. Por las características de la muestra se trata de una selección cuasi aleatoria que resulta válida para una interpretación representativa de los resultados. En la presente sección se describen los pasos seguidos, los resguardos tomados, y los tests realizados para asegurar la igualdad de características de ambos grupos estudiados.

En primer lugar se realizaron reuniones con la Secretaria de Modernización de la Municipalidad Sol Sala, su equipo, el Director de Catastro y distintos técnicos del gobierno local. Se dialogó acerca de la manera de comparar estadísticamente los grupos experimentales y control de la encuesta, para lo cual se analizó la información disponible en el SIG Municipal, y se elaboró un plan de trabajo a partir del cual cruzar la información a nivel radio censal con las parcelas a estudiar. Con el Director de Catastro se estableció un procedimiento para digitalizar los planos, de forma de contar con la información georreferenciada precisa.

Para establecer que ambos grupos presentan iguales características se utilizaron dos mecanismos:

- A. Corroboración a través de entrevistas que las causas de selección del grupo tratamiento haya sido por un criterio exógeno, y no por razones que obedezcan a una cualidad diferenciadora del barrio beneficiario en cuestión. Se tomó como referencia la investigación de Jonathan Conning y Partha Deb titulada “Impact Evaluation for Land Property Rights Reforms”⁹. En el estudio señalan los diferentes tipos de estudios y los problemas que pueden presentarse en la selección del grupo de estudio y el grupo control: La selección no aleatoria del programa y La auto selección de los participantes. El diseño ideal es un experimento aleatorio controlado, sin embargo cuando esto es inviable es posible implementar diseños cuasi aleatorios. Por ejemplo, las listas de espera pueden crear una intervención cuasi aleatoria. En este caso, la selección de los hogares que reciben la intervención temprana (grupo tratamiento) y tarde (grupo control).
- B. Comparación de información estadística: a través de información local respecto al censo y demás datos georreferenciados se realizó un test que verificó la igualdad de condiciones de

⁹ Jonathan Conning y Partha Deb. Impact Evaluation for Land Property Rights Reforms. Department of Economics, Hunter College and The Graduate Center, City University of New York, 26 June 2007

ambos grupos. Para la caracterización de las poblaciones, se utilizaron los datos georreferenciados del sistema SIG municipal, así como también datos estadísticos del censo nacional. Se comprobó que las poblaciones de grupo experimental y del grupo control no presentan diferencias significativas, por lo que es válida la comparación para medir los efectos (VER ANEXO).

Luego de realizar las entrevistas y solicitar la información, se avanzó en la sistematización y búsqueda de nuevos datos para la elaboración de una muestra representativa y que respete la igualdad del grupo experimental y control.

Para ello se elaboraron dos mapas digitalizados con las manzanas que demandan la mensura de interés social y las que la obtuvieron. Estos datos se cruzaron posteriormente con la nomenclatura catastral y datos socios económicos censales.

Gráfico N°1: Manzanas con familias demandantes de la mensura social

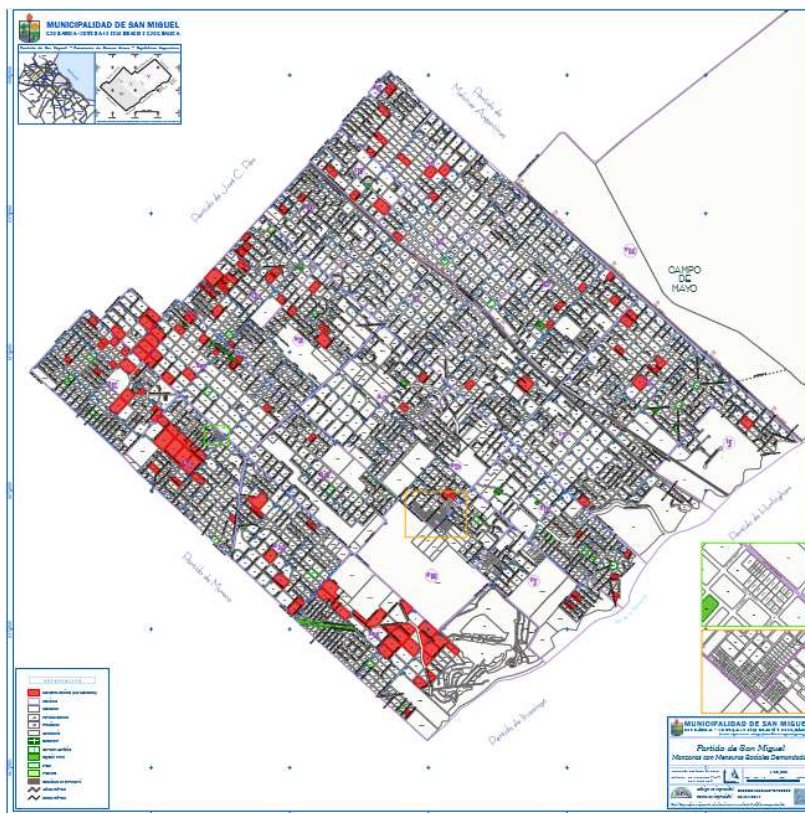
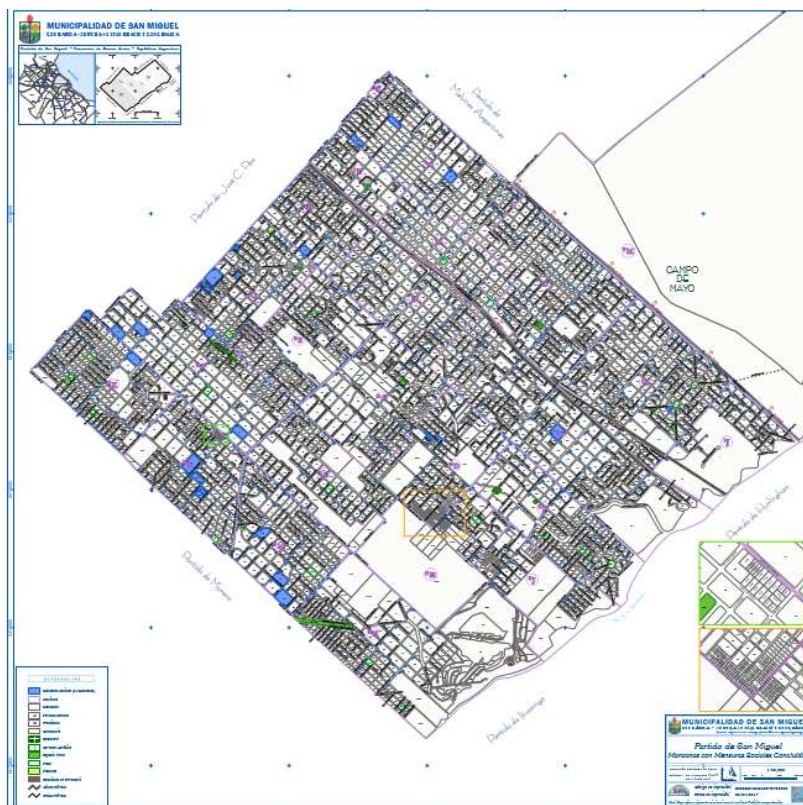


Gráfico N° 2: Manzanas con familias beneficiarias de la mensura de interés social



Como los que demandan la mensura corresponden a un número mayor de barrios que aquellos que lo obtuvieron, se limitó la planificación de campo a aquellos comprendidos por las mensuras de interés social finalizadas. Al mismo tiempo, se concentró el trabajo de campo en aquellos barrios con similitudes internas, correspondientes al sector oeste del municipio.

Para el cruce datos se elaboraron bases de datos a partir de información municipal y del INDEC, a partir de las familias beneficiarias y demandantes del programa, y de la situación socio económica según lugar de residencia. A continuación se presenta e listado de manzanas iniciales contempladas.

De esta manera, se comparó para cada manzana a encuestar la siguiente información: porcentaje de necesidades básicas insatisfechas (NBI), porcentaje de calidad de vivienda insuficiente, porcentaje de analfabetismo, porcentaje de agua de red. Se comprueba que no hay diferencias significativas entre el grupo experimental y el grupo control. Respecto a la calidad de la vivienda, existen tres categorías, “satisfactoria”, “suficiente”, “insuficiente”. Calidad satisfactoria: refiere a las viviendas que disponen de materiales resistentes, sólidos y con la aislación adecuada. A su vez también disponen de cañerías dentro de la vivienda y de inodoro con descarga de agua. Calidad básica: no cuentan con elementos adecuados de aislación o tienen techo de chapa o fibrocemento. Al igual que el anterior, cuentan con cañerías dentro

Tabla N°122

Tabla N°2

Mensura Concluida									
Fracción Censal	Radio Censal	familias	%	Barrio		% NBI	% calidad vivienda insuficiente	% Analfabetismo	% Agua de red
10	12	8	7	don alfonso		20	25	8	0
10	11	16	15	don alfonso		12	33	8	7
10	8	11	10	don alfonso		15	33	6	28
17	6	2	2	san antonio		15	37	7	44
17	2	2	2	sarmiento		12	31	7	1
16	1	4	4	sarmiento		6	16	7	84
17	1	5	5	sarmiento		11	35	8	0
18	5	11	10	santa brigida		12	46	8	1
18	1	5	5	santa brigida		12	49	7	1
16	5	9	8	la estrella		10	30	5	80
16	5	3	3	los paraísos		10	30	5	80
16	10	9	8	los paraísos		16	25	6	71
16	10	1	1	los paraísos		16	25	6	71
15	15	8	7	trujui		6	13	6	51
14	15	5	5	trujui		8	35	7	82
14	14	11	10	trujui		18	43	9	86
PROMEDIO						12	32	7	43
Mensura Demandada									
Fracción Censal	Radio Censal	familias	%	Barrio		% NBI	% calidad vivienda insuficiente	% Analfabetismo	% Agua de red
16	11	3	3	los paraísos		7	18	5	79
14	15	16	14	trujui		8	35	7	82
14	1	4	3	trujui		10	28	7	82
16	5	3	3	los paraísos		10	30	5	80
18	2	4	3	santa brigida		11	39	7	0
10	11	15	13	don alfonso		12	33	8	7
18	1	6	5	santa brigida		12	49	7	1
17	2	4	3	sarmiento		12	31	7	1
10	15	4	3	don alfonso		12	32	7	6
18	5	6	5	santa brigida		12	46	8	1
16	6	8	7	la estrella		14	42	7	91
14	14	8	7	trujui		18	43	9	86
17	8	5	4	san antonio		18	32	9	89
10	12	12	10	don alfonso		20	25	8	0
17	5	6	5	san antonio		18	49	9	1
17	6	3	3	san antonio		15	37	7	44
10	8	8	7	don alfonso		15	33	6	28
PROMEDIO						13	35	7	40

SECCIÓN V: IMPLEMENTACIÓN - CUESTIONARIO Y TRABAJO DE CAMPO

Elaboración del cuestionario:

En base a la bibliografía estudiada y a las variables definidas a medir se elaboró un cuestionario que midió todos los aspectos que determinan el impacto a corto plazo de la mensura social.

Se adaptaron los aspectos a medir a variables cuantificables y/o medibles. Se buscó abarcar la totalidad de las variables a evaluar en un cuestionario conciso por las limitantes del trabajo de campo. En general se establecieron preguntas de tipo cerradas, pero se incluyeron algunas abiertas para conocer en profundidad algunas percepciones sin sesgar la respuesta con categorías pre- establecidas. A continuación se presentan las principales variables a medir y su operacionalización hasta lograr las preguntas del cuestionario.

En primer lugar, según indicaron diversas autoridades locales, no se percibieron efectos en las mejoras de la vivienda a partir de la mensura social. A diferencia de lo indicado en la bibliografía, parecería no encontrarse este efecto, por lo menos a corto plazo. Se realiza igualmente una pregunta para corroborar la hipótesis. En este sentido el cuestionario contiene dos preguntas respecto a la cuestión. “¿Realizó alguna mejora en la vivienda o el terreno en los últimos dos años?” Y aquellos que respondieran afirmativamente le sigue una pregunta de tipo cualitativa donde podrán detallar el tipo de mejora. En este sentido se incorporaron las posibles mejoras en el terreno, dado que la política pública estudiada trata justamente sobre el terreno y no sobre el interior de la vivienda. Cambiar el estilo no agregar las preguntas

Por otro lado, la medición de la variable capital social es el apartado que contiene la mayor cantidad de preguntas por la complejidad de la medición y la necesidad de operacionalizar la variable más abstracta que la anterior. En términos generales se procurará conocer si la mensura social tiene efectos positivos en la calidad de relación entre los vecinos. Para ello, se preguntará sobre la relación actual con los vecinos, su evolución en los últimos años, la existencia de conflictos y la razón de los mismos. Asimismo, se realizarán preguntas más indirectas para percibir el nivel de confianza, como es la posibilidad de solicitar ayuda económica a los vecinos de parcela.

Se decidió eliminar la variable de accesibilidad por no ser significativa en la política pública. Efectivamente, según indicó el director de Tierras y Vivienda de la Municipalidad, Julián Segovia, lo que se realiza es reconocer los “pasillos” o calles informales existentes, no se crea apertura de nuevos accesos. Al mismo tiempo, la mejora del transporte público no está contemplada en esta etapa del proyecto, por lo que carece de sentido la medición del efecto.

Se incorporó la variable de percepción sobre el “derecho sobre la propiedad” dado que fue una cuestión mencionada de forma recurrente tanto por autoridades municipales como por

funcionarios. Se buscaron cuestionarios modelos para operacionalizar la variable, y se tomaron preguntas del Observatorio de la Deuda Social de la Universidad Católica Argentina sobre el temor a perder la vivienda y la posibilidad de vender la propiedad. Igualmente, se consultará sobre la mejora de la posición social en los últimos años y la preocupación de que los hijos no puedan vivir en la misma propiedad en el futuro, cuestión remarcada como relevante entre las razones para realizar la mensura y buscar el título de propiedad.

La variable que se mantiene es el nivel de progreso en los trámites para obtener la escritura de la propiedad. Este aspecto a relevar es fundamental ya que es el motivo principal por el que muchas familias solicitan el trámite, y se buscará indagar a su vez en el nivel de necesidad de la mensura para poder obtener la escritura, o si se trata de un proyecto complementario.

Un nuevo tema que se incorpora es la cuestión de género. Específicamente, se buscará indagar si hay diferencias de sexo en la participación de los trámites para alcanzar los papeles de la mensura, dado que hubo menciones respecto a la mayor participación en interés de las mujeres en la política pública.

Por último, se incorpora una variable considerada de las más importantes para el estudio, que se trata del pago de tasas municipales. La mensura de interés social implica la subdivisión de las parcelas y la subsecuente división de la partida catastral para el pago de tasas municipales e impuestos provinciales. De esta manera, por la mensura cada familia tiene posibilidad de pagar sus propias tasas, cuando antes de la mensura existe una única partida para todas las parcelas dificultando enormemente el pago. Por esta razón, se buscará conocer si existen diferencias entre ambos grupos en el pago de tasas. Esto se relacionaría no solo con un retorno a la municipalidad de las inversiones realizadas, sino que mostraría un síntoma de pertenencia y percepción de derechos para las familias.

Ejecución del trabajo de campo:

Se contó con la colaboración del municipio para la realización del trabajo de campo. Se realizó un sorteo aleatorio de las manzanas a encuestar dentro de los barrios a estudiar.

El trabajo de campo del martes 21 de febrero al sábado 25 de febrero, con un grupo de 10 encuestadores aproximadamente divididos por turnos. Se encuestó tanto por la mañana como por la tarde, en un horario de 9:30 a 17:30. Se realizaron encuestas en todos los barrios previstos: Trujui, San Antonio, Don Alfonso, Sarmiento, Parque San Miguel, Los Paraíso, La Estrella y Santa Brígida.

Se percibió una gran dificultad en encuestar personas en los hogares en todo horario y en la totalidad de los barrios. Únicamente el sábado fue un tanto más fructífero. La ausencia de personas en el hogar o miembros de la familia que estuvieran al tanto de la mensura social obligó a reducir la cantidad de casos de 160 a 120 en total, 60 por cada grupo.

En términos generales cuando se encontraba a la familia correspondiente existía buena predisposición a responder la encuesta. En el caso del grupo control la respuesta fue positiva porque estaban a la espera de poder iniciar los trámites de mensura de interés social. En el caso del grupo experimental se mostraron abiertos a responder porque estaban conformes con los beneficios recibidos y precisaban continuar con los trámites para la obtención de la escritura. En este sentido es importante destacar que las encuestas realizadas actuaron también como entrevistas, donde los encuestadores expresaron posteriormente lo conversado con los encuestados. Esto permitió tener un abordaje más integral que excedió las respuestas a las preguntas, dejando establecidas las opiniones y percepciones más profundas de los beneficiarios del programa y de los demandantes.

Imagen N°1



Imagen N°2



Imagen N°3



Las imágenes seleccionadas muestran la composición de los lotes a subdividir. En gran cantidad de los casos se tratan de “pasillos” generados a partir de una parcela única, por la surgieron las viviendas independientes. En ciertas parcelas se percibe la participación conjunta de los vecinos en mejora del acceso a través de la parquización del pasillo o incorporación de portón común.

Imagen N°4



Imagen N°5



Las imágenes de las viviendas pertenecen a lotes que aún demandan la Mensura de Interés Social. La heterogeneidad en la calidad constructiva es indicio que las mejoras físicas son a corto plazo independientes de la política pública estudiada.

Sección VI Análisis de los Resultados

Principales Hallazgos

La presente sección realiza un análisis descriptivo y econométrico de los principales hallazgos de la evaluación de impacto. En términos generales, los resultados presentados indican la comprobación de cuatro de las hipótesis planteadas. Esto es, las hipótesis A, B, C y F fueron validadas, mientras que las hipótesis D y E fueron refutadas¹⁰.

En primer lugar, se comprueba la existencia de un mayor pago de tasas municipales e impuestos provinciales por parte de las familias beneficiarias de la mensura de Interés Social respecto a aquellas que aún no recibieron la mensura (Hipótesis A). En efecto, la diferencia de medias muestra que mientras un 72% del grupo experimental paga sus tasas o impuestos, mientras que sólo un 14% del grupo control lo hace. Para ahondar en el análisis se realizó un modelo econométrico probabilístico, el cual demostró que recibir la mensura aumenta la probabilidad de pagar tasas en un 38%.

En segundo lugar, se evidencia que las familias beneficiarias de la mensura observan menos preocupación acerca de la posesión futura de la propiedad por parte de sus hijos en comparación con aquellos que aún no han recibido la mensura (Hipótesis B). Los porcentajes de entrevistados que se mostraron preocupados acerca de la tenencia futura de sus hijos aumentan de un 33% para los que recibieron la mensura de Interés Social, a un 68% para aquellos que aún no fueron beneficiarios. En este caso, el estudio econométrico verificó que recibir la mensura disminuye la probabilidad de preocuparse por el futuro en la tenencia de la vivienda de los hijos en un 30%.

En tercer lugar, ser beneficiario de la mensura acelera los procesos de tramitación del Acta-Escritura, tal como señala la hipótesis C. Más de la mitad de los entrevistados beneficiarios de la mensura avanzaron con los trámites para la escritura en el último año, decreciendo la cifra a un 16% en el caso de los demandantes de dicha mensura. El modelo econométrico señala para esta hipótesis que recibir la mensura aumenta la probabilidad de avanzar con las tramitaciones también en un 30%.

Respecto a la cuestión familiar, se observa que el 57% de los entrevistados alegaron que una mujer había sido la protagonista en la realización de los trámites de mensura, mientras que el 37% habían sido realizados por hombres. Si bien en este caso solo se analiza el grupo experimental, se corrobora la hipótesis F.

Por el contrario, no se encontraron diferencias significativas entre el grupo experimental y el

¹⁰ Ver página 16 para la descripción de las hipótesis

grupo control en las variables aumento de capital social y mejora de la vivienda. En estos casos, la mensura social no tiene un efecto en la mejora de la relación entre vecinos ni en la valorización de la vivienda a través de las obras edilicias.

Caracterización de las familias y viviendas

Tabla N°3: Distribución de los barrios

Barrio	%
Trujui	22,3
San Antonio	18,2
Don Alfonso	16,5
Sarmiento	12,4
Parque San Miguel	11,6
Los Paraísos	7,4
La Estrella	5,8
Santa Brígida	5,8
Total	100,0

Tabla N°4: Distribución de sexo y edad

Sexo	%
Hombre	41
Mujer	59
Total	100
Edad	%
16 a 29	10
30 a 44	35
45 a 64	44
65 y más	12
Total	100

Gráfico N° 3:
¿Cuántas personas habitan en la vivienda

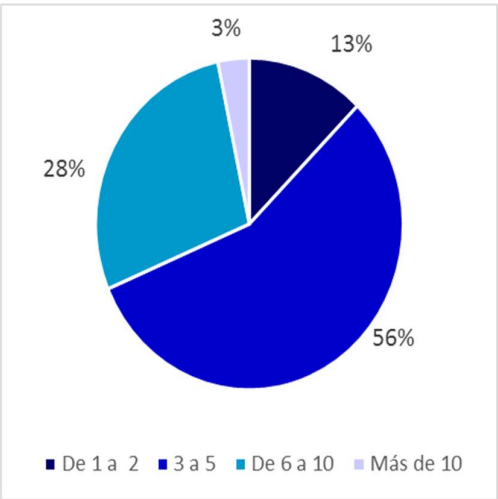


Gráfico N° 4:
Cantidad de hogares en la vivienda

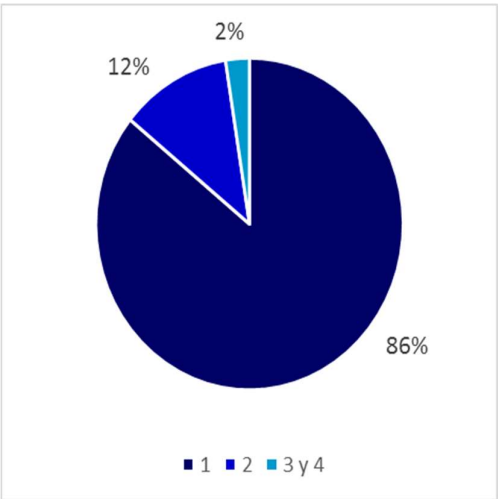


Gráfico Nº 5: ¿Cuántas habitaciones o piezas para dormir tiene la vivienda?

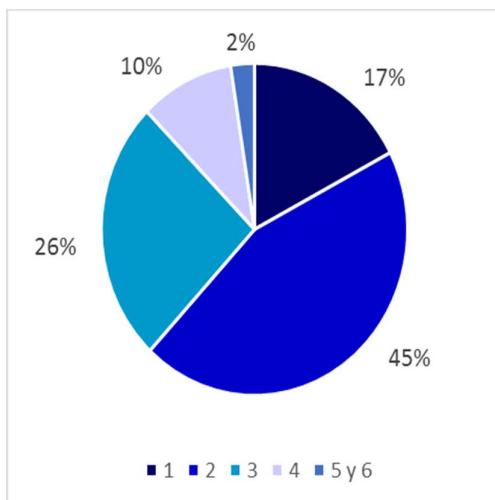


Gráfico Nº 6: ¿Hace cuántos años vive en el terreno?

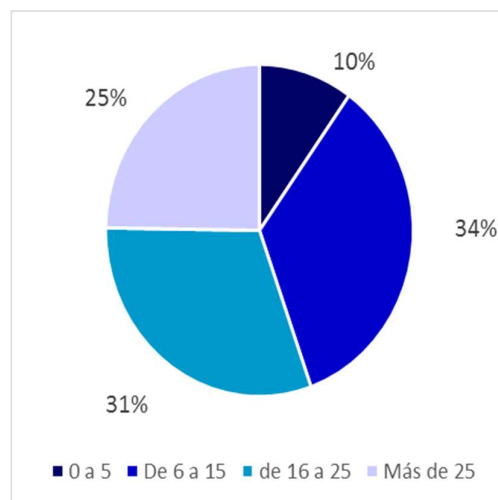


Gráfico Nº 7: ¿Cómo adquirió el terreno?

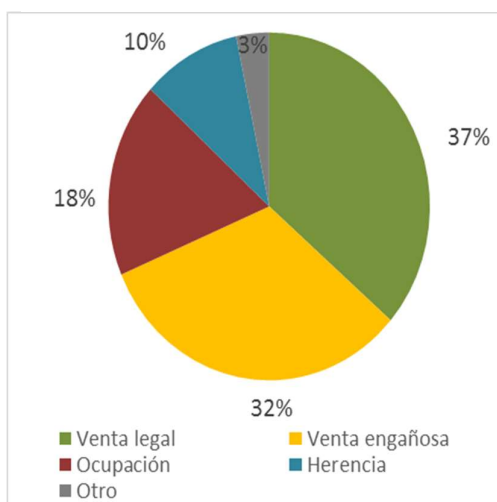
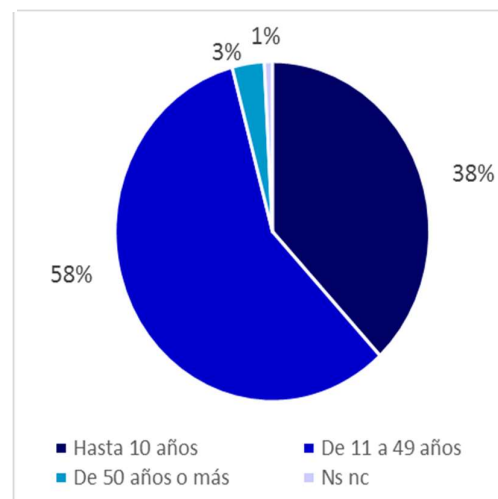


Gráfico Nº 8: ¿Cuál es la antigüedad de construcción de la vivienda?



La venta legal respondida incluyó también aquellos que tienen solo el boleto de compra venta o certificado de pago de cuotas del terreno. Es decir, los encuestados consideraron la venta legal como la legitimidad en la adquisición, pero no incluía la posesión de la escritura.

Gráfico N° 9: Nivel de estudios del Jefe de Hogar

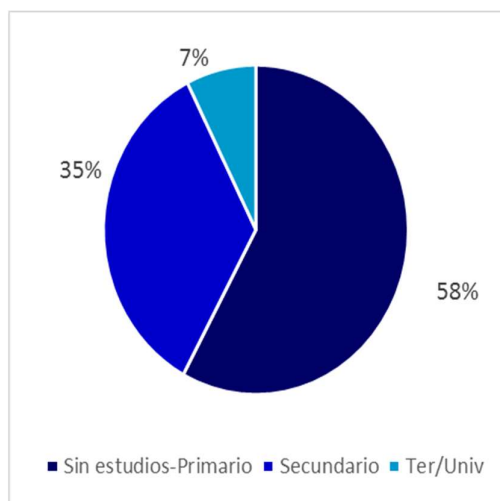
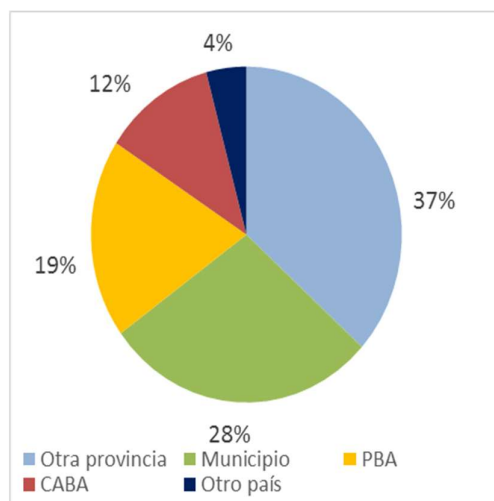


Gráfico N° 10: Lugar de Nacimiento



Es de destacar el alto porcentaje de jefes de hogar sin estudios o con el nivel primario. El resultado es un indicador de la vulnerabilidad de la población objetivo de la política pública. Se resalta asimismo el alto porcentaje de entrevistados nacidos en otras provincias. Predominan las personas provenientes de las provincias del norte argentino, entre las que se remarca Chaco.

Mensura De Interés Social

Gráfico N° 11: ¿En su vivienda realizaron el trámite de mensura social?

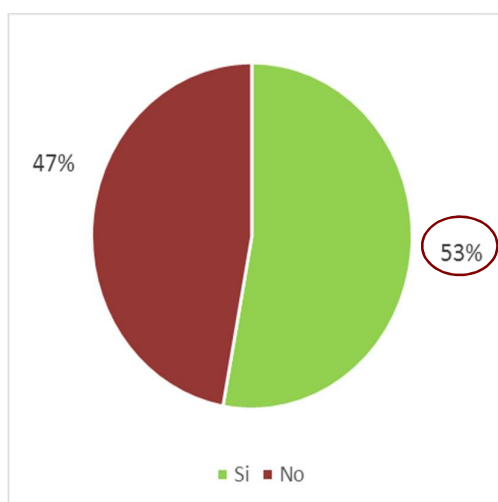
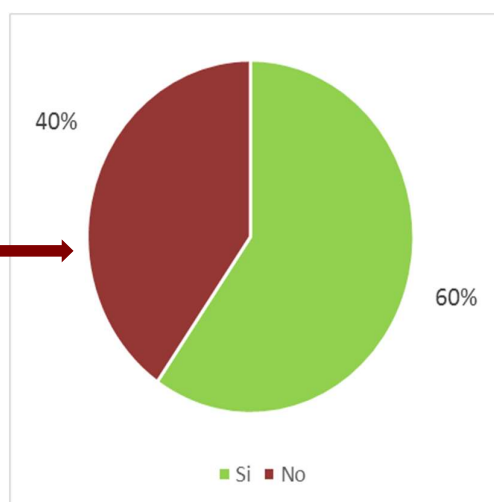
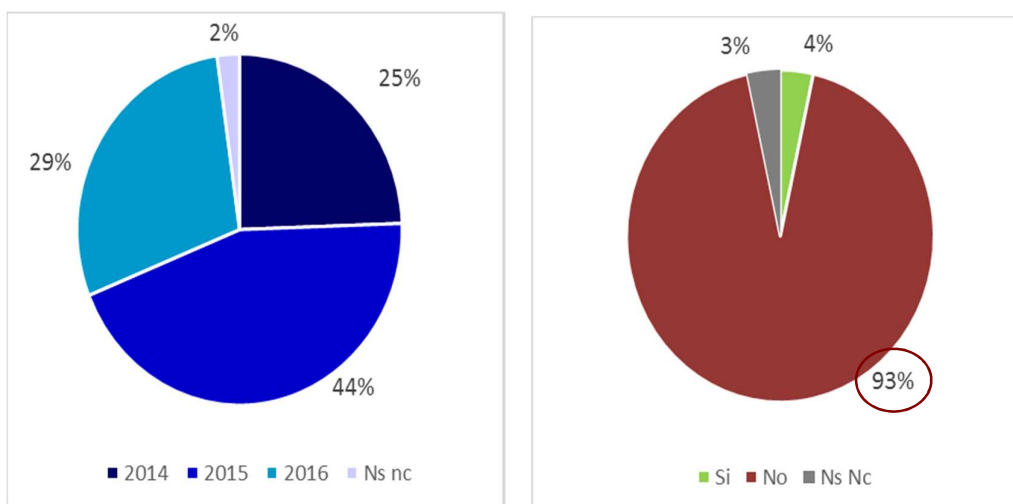


Gráfico N° 12: ¿Finalizó el trámite?



Aquellos que respondieron no haber finalizado el trámite alegaban que no habían realizado el pago de las cuotas correspondientes pero en su mayoría sí tenían los papeles de la mensura.

Descripción familias que realizaron el trámite de mensura



Como muestra el gráfico, el 93% de aquellos que realizaron la mensura social no obtuvieron la escritura. Se debe tener en consideración que los trámites para alcanzar el acta escritura demora entre uno y dos años teniendo en cuenta que las familias presenten la documentación. Se entiende entonces que muchas de estas familias se encuentran en los tiempos estipulados, dado que un 75% obtuvo la mensura a partir del 2015. Más adelante se verá en nivel de avance con los trámites para la realización de la escritura.

Gráfico Nº15: ¿Qué tan satisfecho está con la mensura social?

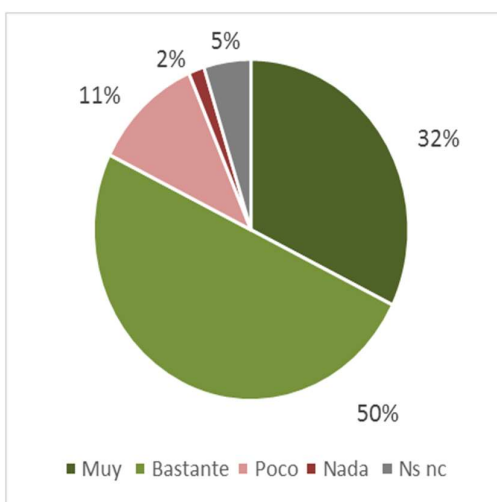
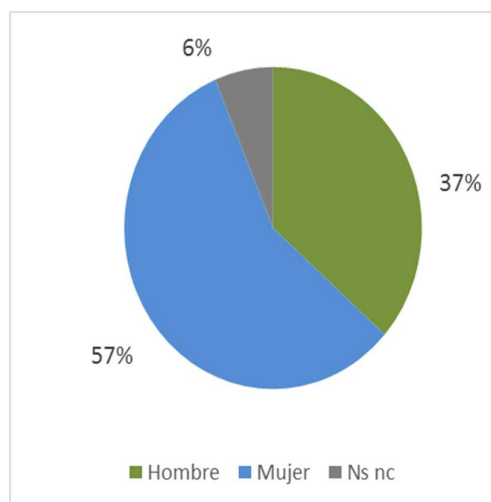


Gráfico Nº 16: ¿La persona principal que llevó a cabo las tramitaciones fue hombre o mujer?



Se observa que en el nivel de satisfacción alcanza un 82%, mientras que el de insatisfacción se ubica en un 13%. Los entrevistados destacaron la predisposición del municipio y la utilidad del

trámite en cuestión.

Uno de los objetivos del estudio era comprobar si existía alguna diferencia de género en cuanto a la intervención para la obtención de la mensura. Se evidencia entonces la preeminencia del género femenino en la realización de los trámites. Si bien pueden existir otros factores influyentes como la disponibilidad de mayor tiempo en algunas familias, se observó en el trabajo de campo una gran cantidad de jefas de hogar mujeres e más involucradas en las cuestiones del hogar.

Razones para la realización de la mensura

Aquellos que obtuvieron la mensura	Aquellos que demandan la mensura
-El mayor número de entrevistados alegó haber realizado la mensura para obtener la escritura. -También se mencionó recurrentemente la división del terreno. "tener terreno propio" fue una frase utilizada por varios encuestados. -La posibilidad de impuestos por el propio terreno surgió como motivo. -Asegurarse la vivienda fue otra razón mencionada. Otras frases fueron "tener el terreno a su nombre" y "poder dejarle a sus hijos" -Se mencionó que era la opción más económica para regularizar su situación, ya que de otra manera no tenían medios para hacerlo.	-El deseo de obtención de la escritura fue en este sector también la razón prioritaria. - La posibilidad de pagar los impuestos propios sin tener que ponerse de acuerdo con los vecinos de parcela fue mencionado de forma recurrente. - La estabilidad y seguridad de sus hijos fue mencionada en varios casos. - La subdivisión en términos generales, "tener cada uno su terreno", es también considerado importante. - "Estar al día con los papeles" y "para estar más tranquilo" fueron frases utilizadas para expresar los motivos de demanda de la mensura.

Diferencias entre el grupo experimental y el grupo control

Gráfico Nº 17: ¿Pagan Impuestos o tasas por el terreno?

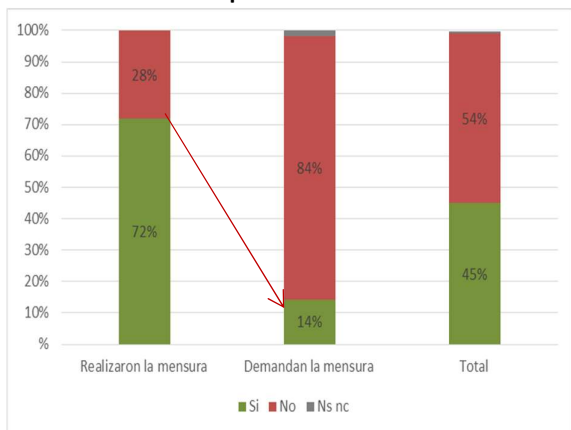
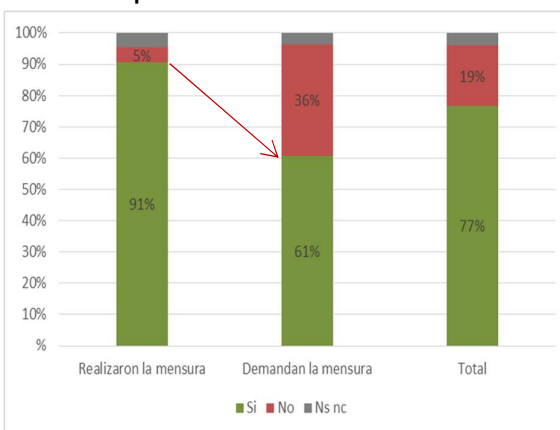


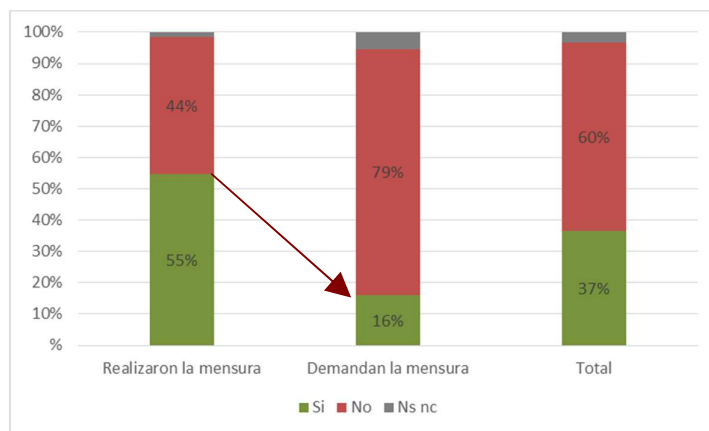
Gráfico Nº 18: ¿Tiene previsto pagar en los próximos meses?



En el gráfico se ve claramente que el porcentaje de pago de tasas o impuestos aumenta considerablemente de acuerdo a si obtuvieron la mensura, en una diferencia significativa de más de 50 puntos. Uno de los aspectos principales a medir en el estudio era el efecto de la mensura en el pago de tasas, lo cual se ve comprobado en los datos del gráfico.

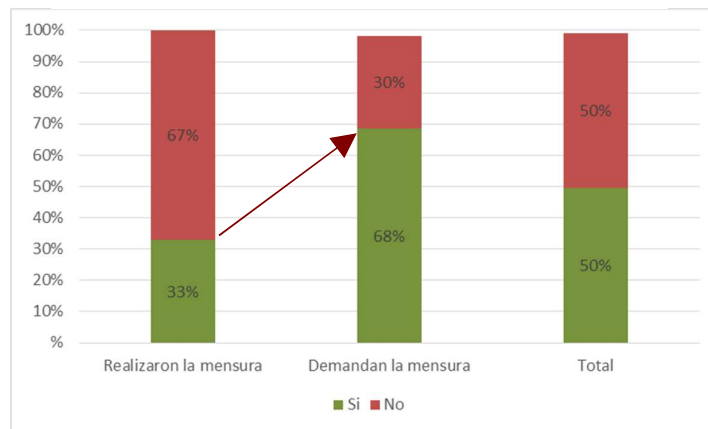
Nuevamente, el porcentaje de entrevistados que tienen previsto pagar tasas en los próximos meses es mayor en aquellos que realizaron la mensura. Asimismo, en el trabajo de campo se percibió que muchos de aquellos que no realizaron la mensura y respondieron tener previsto el pago se referían más a una expresión de deseo que a una previsión realista.

Gráfico Nº 19: ¿Ha avanzado en los trámites para obtener la escritura de la vivienda en el último año?



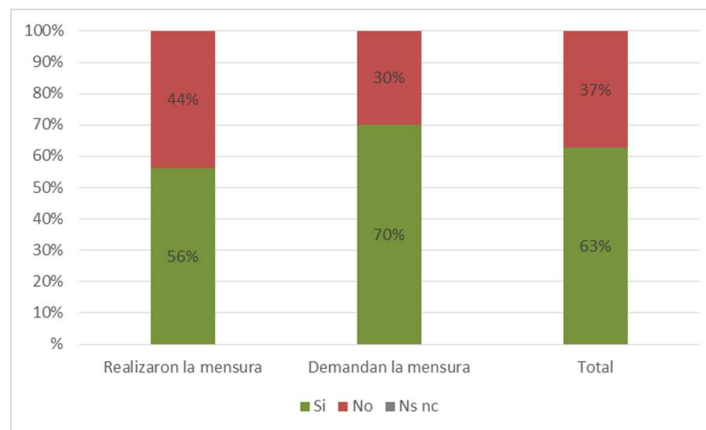
El gráfico expresa la extrema dificultad de avanzar con los trámites de escritura para aquellos que aún no han realizado la mensura, pasando de un 55% en aquellos que realizaron el trámite a un 16% en aquellos que lo demandan. Los entrevistados expresaban el costo económico, de tiempo y social de realizar el trámite de mensura por cuenta propia.

Gráfico N° 20: ¿Le preocupa que usted o sus hijos no puedan vivir aquí en el futuro?



El estudio muestra como la preocupación de poder continuar viviendo en el hogar aumenta considerablemente en aquellos que demandan la mensura, pasando de un 33% en el grupo experimental al 68% en el grupo control. La percepción del derecho sobre la propiedad era otras de las variables a medir, y se ve reflejada en la presente pregunta.

Gráfico N° 21: ¿Realizó alguna mejora de la vivienda o el terreno en los últimos dos años?



Según se percibió en el trabajo de campo, la realización de mejoras en el terreno o la vivienda estaba relacionada con la situación económica personal de cada familia más que con la realización de la mensura. Los encuestados respondían realizar mejoras en la vivienda en cuánto tenían algún dinero extra. La mayoría respondió haber realizado construcciones o ampliaciones dentro de la vivienda como son los pisos, alguna pieza extra o baño. También hubo menciones a la limpieza del terreno, paredón o división con los vecinos.

Gráfico Nº 22: En caso de necesidad económica urgente, ¿recurriría a sus vecinos de la parcela para pedir ayuda?

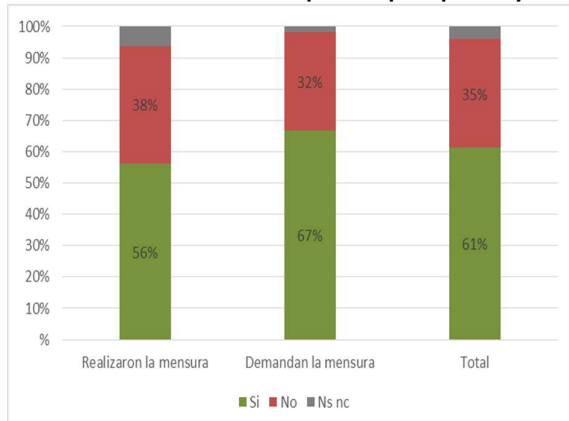
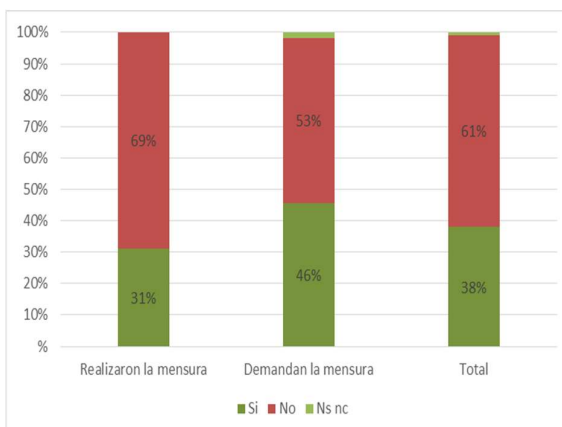


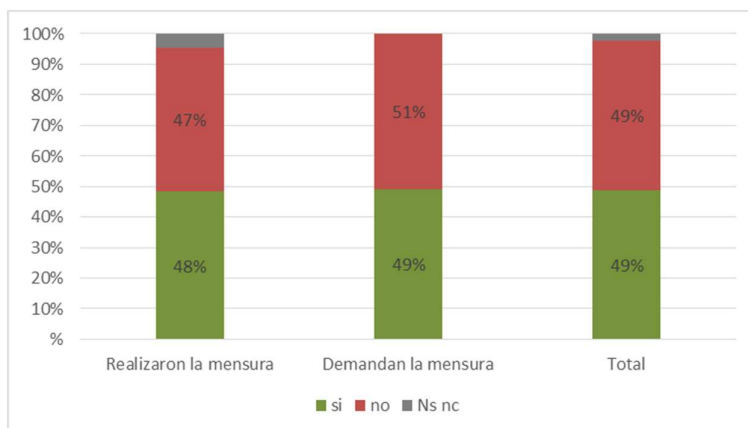
Gráfico Nº 23: ¿tuvo alguna iniciativa o proyecto con sus vecinos en los últimos años?



En este caso no hay diferencias significativas entre los grupos. Tanto el grupo experimental como control expresaron tener una relación positiva con sus vecinos de parcela lo cual también abarca cuestiones económicas como vemos en la presente pregunta. Seis de cada diez encuestados afirmaron que recurrirían a sus vecinos de parcela para solicitar ayuda en caso de necesidad económica urgente.

La intención de las preguntas en relación a la vinculación con los vecinos de parcelas era corroborar si la mensura de interés social tiene un impacto positivo en el capital social entre vecinos. Como muestran las respuestas no se comprueba que haya una correlación positiva entre la política pública y el mayor vínculo entre vecinos. Por el contrario, en la pregunta el porcentaje de encuestados que demandan la mensura con proyectos comunes fue mayor que aquellos que ya realizaron la mensura.

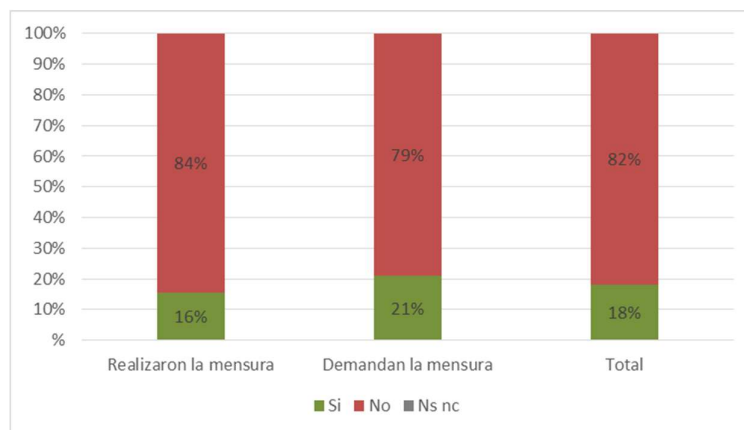
Gráfico Nº 24: ¿Considera que su posición social ha mejorado en los últimos dos años?



Esta pregunta tuvo respuestas casi idénticas entre ambos grupos de estudio. La posición social fue asociada por los encuestados a una situación económica personal, por lo que se analizaba

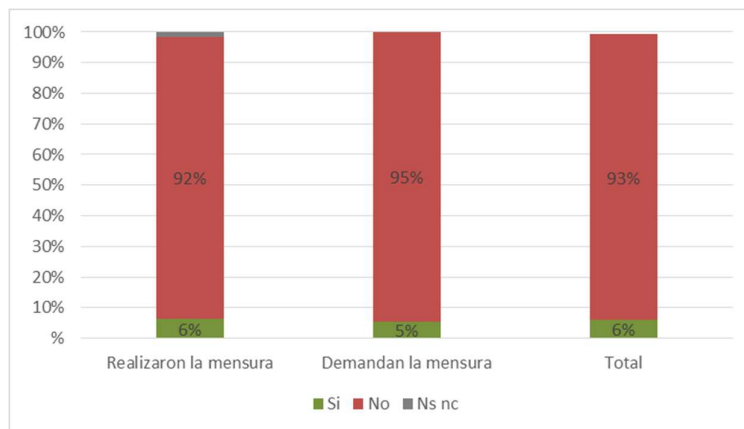
en términos económicos y políticos. Incluso hubieron menciones a figuras políticas para responsabilizar la situación, y hubieron alusiones a la diferencias en los últimos años.

Gráfico Nº 25: ¿Durante el último tiempo, han tenido algún temor a perder la vivienda por algún motivo?



No hay diferencias significativas entre ambos grupos, dado que la mayoría de los entrevistados habitan en sus hogares hace más de 10 años, por lo que sólo los que se encontraban en situación más precaria y habían ocupado expresaron alguna preocupación.

Gráfico Nº 26: ¿Está pensando actualmente en vender su propiedad?



Existen teorías que afirman que la regularización dominial colabora con una mayor transacción de la propiedad. Los sectores relevados no suelen trasladarse sino por el contrario esperan dejar su propiedad sus hijos. En muchos casos la subdivisión es intra familia para legalizar una situación de hecho.

Gráfico N° 27: ¿Considera que ha mejorado la relación con sus vecinos en los últimos dos años?

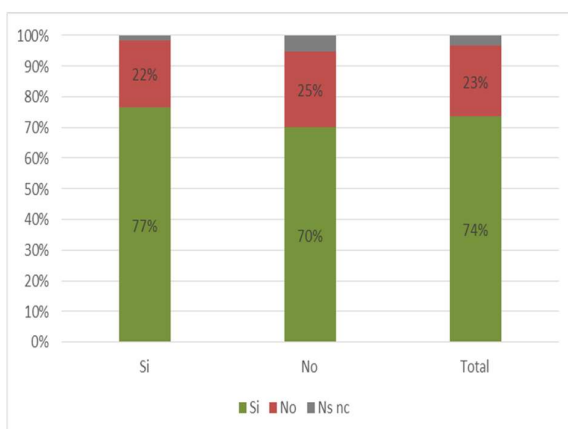
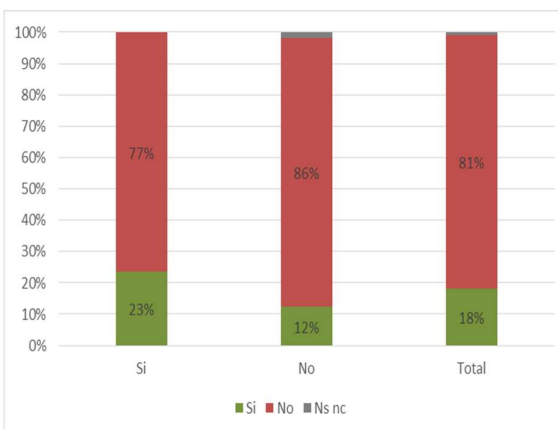


Gráfico N° 28: ¿Tuvo algún tipo de conflicto con sus vecinos en el último año?



Contrariamente a lo que se pretendía verificar, vemos un porcentaje mayor de encuestados que recibieron la mensura que tuvieron conflicto con los vecinos en el grupo experimental, si bien tampoco la diferencia es significativa.

Si bien el porcentaje de encuestados que respondieron haber registrado mejoras en la relación con los vecinos es mayor en el grupo experimental, la diferencia no es significativa. En términos generales hay un 74% de entrevistados que consideran haber mejorado su relación.

Análisis Económico

Inicialmente, se elaboró un test de diferencia de medias, para verificar aquellas variables que presentaban diferencias entre el grupo experimental y el control. Consecuentemente, se avanzó en el estudio econométrico en las siguientes variables: el pago de tasas, la preocupación por la ocupación de la vivienda de los hijos, y el avance en la escritura. Posteriormente, se analizaron las correlaciones y se estimaron modelos probabilísticos que se presentan a continuación.

El modelo “probit” fue ajustado por los efectos marginales promedios. A su vez, se incorporaron diversas variables de control para corroborar la significatividad de los modelos en las tres variables estudiadas y aumentar la robustez de los datos.

Relación entre la obtención de la mensura y el pago de tasas

Tabla Nº 5

```
. correl recibimensura pagotasas
(obs=120)
```

	recibi~a	pagota~s
recibiomen~a	1.0000	
pagotasas	0.5775	1.0000

Como muestra la tabla, la correlación entre las variables “recepción de la mensura” y “pago actual de tasas” es positiva y alcanza casi 60%.

Tabla Nº 6

Dependiente: Pago Tasas				
VARIABLES	(1) probit	(2) efectomarginalpromedio	(3) efectomarginalpromedio	(4) efectomarginalpromedio
recibiomensura	1.678*** (0.304)	0.404*** (0.0377)	0.404*** (0.0377)	0.383*** (0.0434)
npersonas	-0.255*** (0.0802)		-0.0612*** (0.0174)	-0.0569*** (0.0179)
nhogares	0.652** (0.329)		0.157** (0.0756)	0.176** (0.0782)
nhabitaciones	0.513*** (0.150)		0.124*** (0.0320)	0.103*** (0.0358)
antiguedad2				0.0489 (0.0718)
edudummy2				-0.0354 (0.0712)
adqterr1				-0.0707 (0.0742)
adqterr2				-0.121 (0.115)
Constant	-1.900*** (0.565)			
Observations	119	119	119	119
Standard errors in parentheses				
*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1				

La tabla muestra que el modelo “probit” es significativo para la variable de tasas, incluso incluyendo variables de control. En efecto, recibir la Mensura de Interés Social aumenta la probabilidad de pagar tasas es casi de un 40% en el promedio, con un nivel de significatividad de un 99%. El número de personas en la vivienda, el número de habitaciones y el número de hogares fueron otras variables significativas en el modelo. Mientras que el aumento de una persona en la vivienda disminuye la probabilidad de pago de tasas en un 6%, el aumento de un hogar en la vivienda aumenta la probabilidad de pago en un 18%. Asimismo, una habitación más en la vivienda aumenta la probabilidad de pago en un 10%.

Relación entre la obtención de la mensura y la preocupación por los hijos

Tabla Nº 7

```
. correl recibimensura preochijos
(obs=120)
```

	recibi~a preoch~s
recibiomen~a	1.0000
preochijos	-0.3675 1.0000

La tabla muestra una correlación negativa de un 37% entre las variables obtención de mensura y preocupación por la posibilidad de los hijos de habitar en el futuro en la vivienda.

Tabla Nº 8

Dependiente: Preocupación por los hijos				
VARIABLES	(1) probit	(2) efectomarginalpromedio	(3) efectomarginalpromedio	(4) efectomarginalpromedio
recibiomensura	-0.949*** (0.2517)	-0.332*** (0.071)	-0.332*** (.0706)	-.287*** (0.734)
npersonas	0.0601 (0.062)		0.0213 (0.022)	0.015 (0.204)
nhogares	-0.418 (0.276)		-0.146 (0.938)	-0.185* (0.092)
nhabitaciones	-0.021 (0.123)		-0.007 (0.454)	0.036 (0.463)
antiguedad2				-0.045 (0.086)
edudummy2				0.068 (0.084)
adqterr1				0.238*** (0.085)
adqterr2				0.268** (0.121)
Constant	0.762* (0.448)			
Observations	119	119	119	119
Standard errors in parentheses				
*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1				

La tabla comprueba que la significatividad de los resultados se mantiene incorporando otras variables de control. En este sentido, la probabilidad de preocuparse por el futuro de los hijos respecto a su posibilidad de habitar la vivienda disminuye en casi un 30% si reciben la mensura de interés social. Se destaca el dato de que haber adquirido el terreno a través de la ocupación aumenta la probabilidad de temor por lo hijos en un 27%, respecto a haber adquirido el terreno a través de una venta legal. Similarmente, haber adquirido el terreno a través de una venta engañosa también aumenta la probabilidad de miedo por los hijos en un menor 24% respecto a la venta legal. Paradójicamente, el aumento de hogares en la vivienda disminuye la probabilidad de temor por los hijos en un 19%, con un nivel de significatividad de un 90%.

Relación entre la obtención de la escritura y el avance en los trámites de escritura

Tabla Nº 9

```
. correl recibimensura avanceescritura
(obs=117)
```

	recibi~a	avance~a
recibiomen~a	1.0000	
avanceescr~a	0.4002	1.0000

La correlación entre las variables “recepción de la mensura” y “avance en los trámites de escritura en el último año” es positiva de 40%.

Tabla Nº 10

Dependiente: Avance trámites Escritura				
VARIABLES	(1) probit	(2) efectomarginalpromedio	(3) efectomarginalpromedio	(4) efectomarginalpromedio
recibiomensura	1.021 *** (0.269)	0.321*** (0.068)	0.321*** (0.068)	0.305*** (0.073)
npersonas	-0.157** (0.777)		-0.049* (0.023)	-0.046* (0.024)
nhogares	0.207 (0.375)		0.065 (0.117)	0.078 (0.118)
nhabitaciones	0.0329 (0.141)		0.033 (0.141)	-0.007 (0.048)
antiguedad2				0.033 (0.086)
edudummy2				-0.032 (0.082)
adqterr1				-0.075 (0.091)
adqterr2				-0.079 (0.129)
Constant	-0.476 (0.504)			
Observations	116	116	116	116
Standard errors in parentheses				
*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1				

En este último caso se mantiene la significativa de la variable estudiada en el modelo econométrico. Recibir la mensura aumenta la probabilidad de avanzar en el trámite de escritura en un 30%, con una significatividad de 99%. Por el contrario, una persona más en la vivienda disminuye la probabilidad de avanzar en los trámites posteriores un 4%, con una significatividad del 90%. El resto de las variables no resultan significativas por lo que los porcentajes no se pueden interpretar como válidos.

Conclusiones

El trabajo de tesis estudió la política de Mensura de Interés Social que lleva a cabo el municipio de la Provincia de Buenos Aires “San Miguel Arcángel”. Se trata de una política local novedosa que abarca una problemática poco estudiada en el ámbito académico y poco mencionada en la práctica. Efectivamente, diversos autores nacionales e internacionales estudian la titularización de la vivienda, pero casi no se encuentran menciones respecto a los requisitos y pasos previos para alcanzar el Acta-Escritura establecida en la ley nacional N° 24.374. La mensura de los lotes para la subdivisión de las parcelas es uno de los requisitos sine qua non de difícil cumplimiento de dicha ley, a lo cual el gobierno municipal dio repuesta.

La tesis consistió en una evaluación de impacto de la política pública, que comparó dos grupos con iguales características para conocer los efectos reales de la Mensura en el corto plazo. Se realizaron diseños metodológicos rigurosos para asegurar la validez de la evaluación, y se constataron con datos estadísticos a nivel nacional, provincial y municipal. Se llevó a cabo un trabajo de campo a través de una encuesta de más 120 casos tanto en familias beneficiarias del programa como de familias que demandan la mensura, que constituyó una selección cuasi aleatoria.

En términos generales, la política pública cumple con los objetivos iniciales propuestos por los funcionarios municipales que la diagramaron. El objetivo principal era posibilitar a los sectores más humildes del municipio la obtención de su título de propiedad. Adicionalmente, la tesis comprobó otros efectos positivos no mencionados o contemplados por los diseñadores de la política pública. El análisis de los resultados validó la hipótesis principal del trabajo: la Mensura de Interés Social conlleva efectos positivos a corto plazo y acelera el proceso de regularización dominial.

Los principales hallazgos fueron los siguientes: La Mensura de Interés Social aumenta el pago de tasas e impuestos (Hipótesis A), acelera el proceso de tramitación del Acta-Escritura (Hipótesis C) y disminuye el temor de que los hijos no puedan heredar o habitar la vivienda en el futuro (Hipótesis B). Para llegar a las conclusiones se realizó un análisis estadístico exhaustivo, el cual incluyó modelos econométricos de probabilidad. Al mismo tiempo, se corroboró la vulnerabilidad de la población a la cual es apuntada la política pública por las características de las familias de ambos grupos. Por otro lado, se demostró una mayor participación de las mujeres en la tramitación de la mensura por sobre la participación masculina.

Sin embargo, contrariamente a lo que sostiene De Soto y los hallazgos de Galiani y Schargrodsky respecto a la titulación de la vivienda, no se encontraron efectos de la mensura en la mejora edilicia de la vivienda (Hipótesis E). Tampoco se evidenciaron incrementos del capital social o

mejoras de las relaciones entre vecinos de parcela a partir del programa (Hipótesis D). En el primer caso, las mejores correspondieron en general a la situación económica personal, mientras que en el segundo caso respondían a las dinámicas del barrio y características internas de las familias. Por otro lado, tampoco se encontraron diferencias entre el grupo experimental y control respecto al nivel de venta de la propiedad, dado que en ambos casos casi la totalidad de las respuestas fueron negativas respecto a la posibilidad de venta.

Como consideraciones para un estudio posterior, se propone continuar con el análisis de los datos de la encuesta, dado que se hallaron otras variables interesantes a profundizar. La caracterización de los hogares, la modalidad de adquisición de las viviendas y la localización son variables que si bien han sido estudiadas, merecen un análisis más exhaustivo para extraer mayores conclusiones a partir del estudio de impacto. En este sentido, se podrían comparar las variables con otros estudios similares contemporáneos.

Por último, se sugiere la realización futura de un estudio de panel, entrevistando a las mismas familias posteriormente para ver el efecto a mediano y largo plazo de la mensura. El estudio sería sumamente útil para tener una noción más acabada de los impactos de la mensura. Asimismo, aquellos que demandan la mensura tienen posibilidad de ya haber recibido el beneficio en un futuro relevamiento, por lo que resultaría un estudio ideal para comprender las variaciones en las mismas familias.

ANEXO I: Fichaje de la Bibliografía

Di Virgilio, M. M., Arqueros, S., & Guevara, T. (2011). Veinte años no es nada. Procesos de regularización en villas y asentamientos informales en la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Ciudad y Territorio*, 167, 109-129.

La tesis de Hernando de Soto de 1986 entendió que la regularización dominial, por sí sola, tendría efectos beneficiosos en las condiciones de vida de la población promoviendo su inserción social y facilitando la integración en otras esferas tales como laboral, educativa, entre otras.

No obstante, los procesos no necesariamente se han desarrollado de manera positiva y tampoco han provocado los efectos previstos originalmente. Asimismo, en numerosas situaciones que décadas atrás lograron ser regularizadas se observan nuevos procesos de informalización asociados a problemas de sucesión, de subdivisión, de venta y/o alquilar en el mercado inmobiliario informal, etc. En este marco, cabe interrogar los procesos de regularización a fin de comprender qué tipo de integraciones a la ciudad efectivamente facilitaron y qué efectos han tenido en las urbanizaciones populares loteos informales.

Clichevsky (2003), distingue tres tipos de políticas de regularización: i. aquellas que tienen por objetivo sanear la situación dominial; ii. Aquellas que tienen por objetivo sanear la situación urbano-ambiental y iii. las integrales que articulan i. y ii.

En la actualidad, existen diversos instrumentos normativos en la Región Metropolitana de Buenos Aires para regularizar y/o transferir el dominio de las tierras a sus ocupantes, mientras que las intervenciones para regularizar la situación urbano-ambiental fueron mucho más acotadas. En términos territoriales, este tipo de normativa tiene una presencia mayor en la provincia de Buenos Aires, mientras que en la Ciudad, la mayor parte de los instrumentos vigentes tienden a obstaculizar la regularización de la urbanización y, sobre todo, el traslado del dominio, por la complejidad de la misma y su inadecuación a los procesos de urbanización informal.

La provincia de Buenos Aires cuenta con cuatro instrumentos principalmente: el Decreto Nº 3.736, orientado a la urbanización de villas y asentamientos, y las leyes de expropiación, de posesión veinteañal y la Ley Nº 24.374, referidas a la regularización dominial.

Asimismo, la Ley nacional Nº 24.374, más conocida como “Ley Pierri”, permite la transferencia

del dominio a sus ocupantes bajo las mismas condiciones que la ley veinteañal pero reduciendo a diez la cantidad de años exigidos. El alcance de la ley se limita a la transferencia del dominio a sus ocupantes.

Estar ‘en el aire’: seguridad en la tenencia e inversión en el hogar en cinco barrios informales de Buenos Aires 1 y 2

Jean-Louis van Gelder ,Fernando Ostuni y Tashy Endress

En palabras del Banco Mundial: la tenencia precaria conduce a la subinversión en las viviendas y reduce la calidad de las mismas (World Bank, 1993). El análisis del argumento sobre los “frutos de la inversión” revela dos supuestos sobre los cuales se articula: a) Existe una relación positiva entre legalización de la tenencia y seguridad de tenencia y, b) los derechos legales individuales son una precondition esencial para estimular la inversión. En conjunto, el argumento sostiene que los derechos de propiedad son necesarios para establecer la seguridad de tenencia, y una vez que la seguridad es realizada, subsecuentemente la inversión esperada y el despegue económico sobrevendrán.

Como señala Gilbert: “...la mayor parte de los hogares auto - construidos de América Latina mejoran con el tiempo. Una vez que los habitantes saben que los van a dejar en paz, comienzan a consolidarse” (Gilbert 1994:88). Lo que es importante para el proceso de consolidación, se sostiene, es que exista algún tipo de seguridad percibida. La conexión necesaria entre títulos de propiedad y seguridad de tenencia es básicamente negada y substituida por el concepto psicológico de seguridad, por ejemplo la seguridad percibida por los residentes. Cita evidencia de Karachi, Pakistán, donde a partir de la mera oferta de títulos, los residentes ilegales consideraron que serían libres de disfrutar la ocupación permanente de su porción de terreno y, consecuentemente, solo el 10% de sus ocupantes tomó la oferta.

La orientación del estudio (recuperar la perspectiva y ahondar en las percepciones de los habitantes de los barrios) requirió el uso de técnicas de investigación cualitativa. Como método principal de construcción de la información empleamos grupos focales, permitieron documentar las percepciones de los integrantes acerca del proceso de ocupación y su situación de tenencia, su relación con el gobierno local (y viceversa), las relaciones entre vecinos del barrio y el nivel de organización del mismo.

Percepciones sobre la seguridad en la tenencia:

-En ninguno de los cinco vecindarios indagados la eventualidad de una expulsión era considerada muy posible

-Importancia relativa de la seguridad en la tenencia. Las respuestas indican un consenso acerca de importancia de la permanencia en los hogares y barrios. Cuando los residentes percibían su situación ya como más segura en términos de tenencia, el problema era visto como un estadio pasado, y otras cuestiones eran consideradas más relevantes o parecían ser más urgentes.

-Importancia del título de propiedad: la mayoría deseaba tener título legal sobre su propiedad, pero también que una parte no lo consideraba necesario o incluso deseable. Algunos participantes que consideraban estar en una situación muy segura, remarcaban que el título les daría “el último cachito” de seguridad que querían. Otro argumento mencionado era que querían brindar seguridad a sus hijos y ser capaces de dejar algo. Esencialmente, el argumento consistía en que la propiedad con título legal es hereditaria, mientras que el “boleto de compra y venta” no ofrece la posibilidad de jure. Quizás lo más llamativo fue la presencia del efecto psicológico de sentirse ilegal. **Sin propiedad legal, los participantes de los diferentes grupos se consideraban a sí mismos como “en el aire” “al no tener nosotros ningún papel, como que tampoco existimos”. De este modo, la mera ilegalidad tiene un impacto psicológico negativo en los residentes en términos de autoestima y bienestar. La escritura era percibida como capaz de proveer una identidad, como una forma de vivir como un ser humano pleno y no ser empujado hacia la exclusión.**

-Relación entre seguridad en la tenencia e inversión en mejoras. La mayoría de los participantes tendió a coincidir en que invertirían e invierten en sus casas (cuando los medios y las circunstancias lo permiten) independientemente del título de propiedad. Con respecto a la relación entre título e inversión, “No vas a poner plata en algo que no es tuyo”

- Aunque la mayoría de los residentes quería el título, esto no ocurre por los motivos económicos atribuyeron a su falta de legalidad como la discriminación y el bajo (o la ausencia de) estatus social fueron dados como razones para querer la escritura. También, cuestiones íntegramente legales como la imposibilidad de heredar una propiedad no registrada dominialmente fueron razones para desear el título.

En suma, los resultados indican que el título de propiedad debería analizarse con una mirada más amplia y no solo en términos económicos o monetarios, ya que también tiene significación social y efectos psicológicos.

Políticas habitacionales y de regularización dominial en Argentina. Problemáticas en su aplicación a partir del estudio de caso de Villa La Tela. Ciudad de Córdoba,

Argentina. 2009-2011.

Laura Barrionuevo, Ludmila Garbellotto, María Florencia Pasquale

En referencia al procedimiento de usucapión regulado por el Código Civil, ADROGUÉ ha observado los inconvenientes que conlleva la aplicación del instituto de la prescripción adquisitiva para sanear los títulos de los sectores sociales que carecen de recursos económicos. Podemos resumir las críticas en las siguientes: altos costos del proceso judicial y consiguiente necesidad de acompañar los planos de mensura; en referencia a la pruebas: se critica la insuficiencia de la prueba de testigos y que sea "especialmente considerada" la presentación de comprobante de pagos de impuestos y tasas (ADROGUÉ, 1995).

Aun en el caso de que fuera posible salvar el obstáculo de la dificultad económica de los costos del proceso (por ejemplo, recurriendo al beneficio de litigar sin gastos), la dificultad se presenta a la hora de aplicar la usucapión (en tanto herramienta pensada para problemas individuales) a la solución de "problemas comunitarios y complejos". En la práctica esta dificultad se vería, por ejemplo, al tener que acreditar la *accesión de posesiones* de cada ocupación individual, prueba muy dificultosa para sectores de bajos recursos que no suelen documentar sus operaciones jurídicas.

Impact Evaluation for Land Property Rights Reforms

Jonathan Conning Partha Deb

Analizan los estudios de impacto en las reformas de los derechos de propiedad.

Determina los efectos que generalmente se miden en el otorgamiento de derechos sobre la propiedad:

- Efecto sobre la demanda de inversión: sostiene que aquellos que tienen más seguridad sobre la propiedad van a tener mayores incentivos para invertir que aquellos que tienen miedo de la expropiación.
- Una respuesta en el otorgamiento de créditos: por el aumento de la transferibilidad y la utilización del suelo como colateral.
- Aumento del comercio: por la seguridad otorgada por los derechos de propiedad aumentará el volumen de los alquileres y ventas.

Señalan los diferentes tipos de estudios y los problemas que pueden presentarse en la selección del grupo de estudio y el grupo control:

- La selección no aleatoria del programa: si el programa en cuestión empieza por los barrios más organizados, entonces puede haber una diferencia entre ambos grupos
- La auto selección de los participantes: si se compara una población que demanda una política pública de una población que no la demanda entonces pueden haber diferencias intrínsecas entre ambas.

El diseño ideal es un experimento aleatorio controlado, sin embargo cuando esto es inviable es posible implementar diseños cuasi aleatorios. **Por ejemplo, las listas de espera pueden crear una intervención cuasi aleatoria.** En este caso, la selección de los hogares que reciben la intervención temprana (grupo tratamiento) y tarde (grupo control). El diseño puede ser eficiente como un juicio aleatorio. Cuando la aleatoriedad no es posible, la auto selección se presenta y esos diseños se llaman “observacionales”.

ANEXO II CUESTIONARIO

Cuestionario N°

Nombre del encuestador:

Familia encuestada:

ENCUESTA Mensura Social

Saludo inicial: Hola, mi nombre es... Estamos realizando una breve encuesta (desde una universidad) a las personas que recibieron o buscan recibir la mensura social de la (municipalidad). ¿Se encuentra en la vivienda el jefe de hogar o alguien que esté al tanto del tema y pueda responder unas preguntas al respecto?

Barrio
Dirección
Circunscripción **Sección** **Etiqueta** **Parcela**

1. ¿Cuántas personas habitan en la vivienda? (Indicar N°)

2. Cantidad de hogares en la vivienda (Indicar N° preguntando si comparten gastos de comida) (1 hogar es aquel donde los integrantes comparten los gastos de comida)

3. ¿Cuántas habitaciones o piezas para dormir tiene la vivienda?

4. ¿Hace cuánto vive? (Indicar en años, si es menos de un año marcar 0)

5. ¿Cómo adquirieron el terreno? Galata

Venta engañosa	1
Ocupación	2
Herencia	3
Venta legal	4
Otro (especificar)	5
Ns nc	9

6. ¿Cuál es la antigüedad aproximada de la construcción de la vivienda? Galata

Hasta 10 años	1
De 11 a 49 años	2
De 50 años o más	3
Ns nc	9

Caracterización del entrevistado y jefe de hogar

7. Cuota	Sexo	1. Varón		2. Mujer	
		Edad	1. 16 a 29	2. 30 a 44	3. 45 a 64

8. Edad

9. Último nivel educativo alcanzado del jefe de hogar... ESPONTÁNEA

Sin estudios	1
Primario (incompleto y completo)	2
Secundario (incompleto y completo)	3
Superior (incompleto y completo)	4

10. ¿Dónde nació? Galata

En el municipio	1
En otro municipio de la provincia	2
En capital federal	3
En otra provincia (especificar)	4
En otro país (especificar)	5
Ns nc	9

Mensura Social

11. ¿En su vivienda realizaron el trámite de mensura social de la Municipalidad?

Si (Pasa a P. 12)	1
No (Pasa a P. 15)	2
Ns nc	9

12. A los que recibieron la mensura social ¿Finalizó el trámite?

Si (Pasa a P. 13)	1
No (Pasa a P. 14)	2
Ns nc	9

13. A los que finalizaron el trámite ¿En qué año obtuvo la mensura?

2014	1
2015	2
2016	3
2017	4
Ns nc	9

14. A los que recibieron la mensura social ¿Obtuvo la escritura?

Si	1
No	2
Ns nc	9

15. A los que recibieron la mensura social ¿Qué tan satisfecho está con la mensura social?

Muy Satisfecho	1
Bastante Satisfecho	2
Poco Satisfecho	3
Nada satisfecho	4
Ns nc	9

16. A los que recibieron la mensura social ¿La persona principal que llevó a cabo las tramitaciones para la obtención de la mensura fue hombre o mujer?

Hombre	1
Mujer	2
Na nc	9

17. A los que recibieron la mensura social ¿Pagaban tasas o impuestos por el terreno antes de obtener la mensura?

Si	1
No	2
Na nc	9

18. A los que recibieron la mensura social ¿Por qué realizó la mensura social?

--	--

19. A los que NO recibieron la mensura social ¿Por qué quiere realizar la mensura social?

--	--

Pago de tasas

20. ¿Pagan en la vivienda impuestos o tasas por el terreno?

Si	1
No	2
Na nc	9

21. ¿Tiene previsto pagar en los próximos meses?

Si	1
No	2
Na nc	9

Percepción de derecho sobre la propiedad

22. ¿Durante el último tiempo, han tenido algún temor a perder la vivienda por algún motivo?

Si	1
No	2
Na nc	9

24. ¿Está pensando actualmente en vender su propiedad?

Si	1
No	2
Na nc	9

23. ¿Considera que su posición social ha mejorado en los últimos dos años?

Si	1
No	2
Na nc	9

25. ¿Le preocupa que usted o sus hijos no puedan vivir aquí en el futuro?

Si	1
No	2
Na nc	9

Capital social entre vecinos

26. ¿Qué relación tiene con sus vecinos de parcela? (respuesta múltiple)

Familiares	1
Amigos	2
Conocidos	3
Desconocidos	4
Na nc	9

27. Del 1 al 10 ¿cómo evaluaría la relación con sus vecinos de la parcela? Donde 1 es muy mala y 10 es muy buena?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

28. ¿Considera que ha mejorado la relación con sus vecinos en los últimos dos años?

Si	1
No	2
Na nc	9

29. ¿En considerar la mensura, tuvo alguna iniciativa o proyecto con sus vecinos en los últimos años?

Si	1
No	2
Na nc	9

30. En caso de necesidad económica urgente, ¿recurriría a sus vecinos de la parcela para pedir ayuda?

Si	1
No	2
Na nc	9

31. ¿Tuvo algún tipo de conflicto con sus vecinos en el último año?

Si (pasa a P.32)	1
No (pasa a p.32)	2
Na nc	9

32. A los que tuvieron conflicto. ¿Cuál?

--	--

33. ¿Ha avanzado en los trámites para obtener la escritura de la vivienda en el último año?

Si	1
No	2
Na nc	9

34. ¿realizó alguna mejora de la vivienda o el terreno en los últimos dos años?

Si (pasa a p.35)	1
No (fin de la encuesta)	2
Na nc	9

35. A los que realizaron mejoras. ¿Cuál?

--	--

ANEXO III Test de Medias

Medias y tests de diferencias de medias entre áreas de tratamiento y control						
	Obs Control	Media Control	Obs Tratamiento	Media Tratamiento	Diferencia	Valor T
p_1_1	57	0.000 (0.000)	64	0.016 (0.016)	-0.016 (0.017)	-0.943 [0.347]
p_1_2	57	0.018 (0.018)	64	0.078 (0.034)	-0.061 (0.039)	-1.535 [0.128]
p_1_3	57	0.035 (0.025)	64	0.094 (0.037)	-0.059 (0.045)	-1.295 [0.198]
p_1_4	57	0.140 (0.046)	64	0.141 (0.044)	-0.000 (0.064)	-0.004 [0.997]
p_1_5	57	0.193 (0.053)	64	0.203 (0.051)	-0.010 (0.073)	-0.139 [0.890]
p_1_6	57	0.193 (0.053)	64	0.250 (0.055)	-0.057 (0.076)	-0.747 [0.456]
p_1_7	57	0.140 (0.046)	64	0.109 (0.039)	0.031 (0.060)	0.512 [0.609]
p_1_8	57	0.088 (0.038)	64	0.047 (0.027)	0.041 (0.045)	0.898 [0.371]
p_1_9	57	0.053 (0.030)	64	0.000 (0.000)	0.053 (0.028)	1.870 [0.064]
p_1_10	57	0.053 (0.030)	64	0.031 (0.022)	0.021 (0.036)	0.586 [0.559]
p_1_11	57	0.035 (0.025)	64	0.016 (0.016)	0.019 (0.029)	0.683 [0.496]
p_1_12	57	0.035 (0.025)	64	0.016 (0.016)	0.019 (0.029)	0.683 [0.496]
p_1_13	57	0.018 (0.018)	64	0.000 (0.000)	0.018 (0.017)	1.060 [0.291]
p_2_1	57	0.825 (0.051)	63	0.889 (0.040)	-0.064 (0.064)	-1.005 [0.317]
p_2_2	57	0.123 (0.044)	63	0.111 (0.040)	0.012 (0.059)	0.198 [0.844]
p_2_3	57	0.035 (0.025)	63	0.000 (0.000)	0.035 (0.023)	1.501 [0.136]
p_2_4	57	0.018 (0.018)	63	0.000 (0.000)	0.018 (0.017)	1.052 [0.295]
p_3_1	57	0.175 (0.051)	64	0.172 (0.048)	0.004 (0.070)	0.051 [0.959]
p_3_2	57	0.474 (0.067)	64	0.422 (0.062)	0.052 (0.091)	0.568 [0.571]
p_3_3	57	0.263 (0.059)	64	0.250 (0.055)	0.013 (0.080)	0.164 [0.870]
p_3_4	57	0.070 (0.034)	64	0.125 (0.042)	-0.055 (0.055)	-1.003 [0.318]
p_3_5	57	0.000 (0.000)	64	0.016 (0.016)	-0.016 (0.017)	-0.943 [0.347]
p_3_6	57	0.018	64	0.016	0.002	0.082

		(0.018)		(0.016)	(0.023)	[0.935]
p_5_1	57	0.298	64	0.344	-0.046	-0.531
		(0.061)		(0.060)	(0.086)	[0.597]
p_5_2	57	0.316	64	0.063	0.253***	3.785
		(0.062)		(0.030)	(0.067)	[0.000]
p_5_3	57	0.140	64	0.063	0.078	1.430
		(0.046)		(0.030)	(0.054)	[0.155]
p_5_4	57	0.211	64	0.500	-0.289**	-3.435
		(0.054)		(0.063)	(0.084)	[0.001]
p_5_5	57	0.035	64	0.031	0.004	0.117
		(0.025)		(0.022)	(0.033)	[0.907]
p_6_1	57	0.474	64	0.297	0.177*	2.017
		(0.067)		(0.058)	(0.088)	[0.046]
p_6_2	57	0.509	64	0.641	-0.132	-1.467
		(0.067)		(0.060)	(0.090)	[0.145]
p_6_3	57	0.018	64	0.047	-0.029	-0.896
		(0.018)		(0.027)	(0.033)	[0.372]
p_6_4	57	0.000	64	0.016	-0.016	-0.943
		(0.000)		(0.016)	(0.017)	[0.347]
p_7_1_1	57	0.456	64	0.375	0.081	0.900
		(0.067)		(0.061)	(0.090)	[0.370]
p_7_1_2	57	0.544	64	0.625	-0.081	-0.900
		(0.067)		(0.061)	(0.090)	[0.370]
p_7_2_1	57	0.140	64	0.063	0.078	1.430
		(0.046)		(0.030)	(0.054)	[0.155]
p_7_2_2	57	0.421	64	0.266	0.155	1.813
		(0.066)		(0.056)	(0.086)	[0.072]
p_7_2_3	57	0.351	64	0.516	-0.165	-1.833
		(0.064)		(0.063)	(0.090)	[0.069]
p_7_2_4	57	0.070	64	0.156	-0.086	-1.479
		(0.034)		(0.046)	(0.058)	[0.142]
p_7_2_5	57	0.018	64	0.000	0.018	1.060
		(0.018)		(0.000)	(0.017)	[0.291]
p_9_1	57	0.035	64	0.031	0.004	0.117
		(0.025)		(0.022)	(0.033)	[0.907]
p_9_2	57	0.579	64	0.516	0.063	0.694
		(0.066)		(0.063)	(0.091)	[0.489]
p_9_3	57	0.333	64	0.359	-0.026	-0.298
		(0.063)		(0.060)	(0.087)	[0.766]
p_9_4	57	0.053	64	0.094	-0.041	-0.856
		(0.030)		(0.037)	(0.048)	[0.394]
p_10_1	57	0.333	63	0.238	0.095	1.153
		(0.063)		(0.054)	(0.083)	[0.251]
p_10_2	57	0.228	63	0.159	0.069	0.959
		(0.056)		(0.046)	(0.072)	[0.339]
p_10_3	57	0.123	63	0.111	0.012	0.198
		(0.044)		(0.040)	(0.059)	[0.844]
p_10_4	57	0.281	63	0.444	-0.164	-1.870
		(0.060)		(0.063)	(0.088)	[0.064]
p_10_5	57	0.035	63	0.048	-0.013	-0.340

		(0.025)		(0.027)	(0.037)	[0.734]
p_20_1	56	0.143	64	0.719	-0.576***	-7.684
		(0.047)		(0.057)	(0.075)	[0.000]
p_20_2	56	0.839	64	0.281	0.558***	7.318
		(0.050)		(0.057)	(0.076)	[0.000]
p_20_3	56	0.018	64	0.000	0.018	1.070
		(0.018)		(0.000)	(0.017)	[0.287]
p_21_1	56	0.607	64	0.906	-0.299***	-4.096
		(0.066)		(0.037)	(0.073)	[0.000]
p_21_2	56	0.357	64	0.047	0.310***	4.646
		(0.065)		(0.027)	(0.067)	[0.000]
p_21_3	56	0.036	64	0.047	-0.011	-0.303
		(0.025)		(0.027)	(0.037)	[0.763]
p_22_1	57	0.211	64	0.156	0.054	0.768
		(0.054)		(0.046)	(0.071)	[0.444]
p_22_2	57	0.789	64	0.844	-0.054	-0.768
		(0.054)		(0.046)	(0.071)	[0.444]
p_23_1	57	0.491	64	0.484	0.007	0.075
		(0.067)		(0.063)	(0.092)	[0.941]
p_23_2	57	0.509	64	0.469	0.040	0.436
		(0.067)		(0.063)	(0.092)	[0.663]
p_23_3	57	0.000	64	0.047	-0.047	-1.660
		(0.000)		(0.027)	(0.028)	[0.099]
p_24_1	56	0.054	63	0.063	-0.010	-0.228
		(0.030)		(0.031)	(0.044)	[0.820]
p_24_2	56	0.946	63	0.921	0.026	0.557
		(0.030)		(0.034)	(0.046)	[0.579]
p_24_3	56	0.000	63	0.016	-0.016	-0.942
		(0.000)		(0.016)	(0.017)	[0.348]
p_25_1	57	0.684	64	0.328	0.356***	4.149
		(0.062)		(0.059)	(0.086)	[0.000]
p_25_2	57	0.298	64	0.672	-0.374***	-4.386
		(0.061)		(0.059)	(0.085)	[0.000]
p_25_3	57	0.018	64	0.000	0.018	1.060
		(0.018)		(0.000)	(0.017)	[0.291]
p_26_1_1	57	0.491	64	0.313	0.179*	2.023
		(0.067)		(0.058)	(0.088)	[0.045]
p_26_1_2	57	0.158	64	0.063	0.095	1.698
		(0.049)		(0.030)	(0.056)	[0.092]
p_26_1_3	57	0.246	64	0.547	-0.301**	-3.511
		(0.058)		(0.063)	(0.086)	[0.001]
p_26_1_4	57	0.105	64	0.078	0.027	0.515
		(0.041)		(0.034)	(0.053)	[0.608]
p_26_2_1	16	0.063	16	0.250	-0.188	-1.464
		(0.063)		(0.112)	(0.128)	[0.154]
p_26_2_2	16	0.813	16	0.563	0.250	1.534
		(0.101)		(0.128)	(0.163)	[0.136]
p_26_2_3	16	0.125	16	0.188	-0.063	-0.473
		(0.085)		(0.101)	(0.132)	[0.640]
p_28_1	57	0.702	64	0.766	-0.064	-0.791

		(0.061)		(0.053)	(0.081)	[0.431]
p_28_2	57	0.246	64	0.219	0.027	0.347
		(0.058)		(0.052)	(0.077)	[0.729]
p_28_3	57	0.053	64	0.016	0.037	1.133
		(0.030)		(0.016)	(0.033)	[0.259]
p_29_1	57	0.456	64	0.313	0.144	1.629
		(0.067)		(0.058)	(0.088)	[0.106]
p_29_2	57	0.526	64	0.688	-0.161	-1.826
		(0.067)		(0.058)	(0.088)	[0.070]
p_29_3	57	0.018	64	0.000	0.018	1.060
		(0.018)		(0.000)	(0.017)	[0.291]
p_30_1	57	0.667	64	0.563	0.104	1.170
		(0.063)		(0.063)	(0.089)	[0.244]
p_30_2	57	0.316	64	0.375	-0.059	-0.679
		(0.062)		(0.061)	(0.087)	[0.499]
p_30_3	57	0.018	64	0.063	-0.045	-1.238
		(0.018)		(0.030)	(0.036)	[0.218]
p_31_1	57	0.123	64	0.234	-0.112	-1.592
		(0.044)		(0.053)	(0.070)	[0.114]
p_31_2	57	0.860	64	0.766	0.094	1.314
		(0.046)		(0.053)	(0.072)	[0.191]
p_31_3	57	0.018	64	0.000	0.018	1.060
		(0.018)		(0.000)	(0.017)	[0.291]
p_33_1	56	0.161	64	0.547	-0.386***	-4.738
		(0.050)		(0.063)	(0.082)	[0.000]
p_33_2	56	0.786	64	0.438	0.348***	4.120
		(0.055)		(0.063)	(0.085)	[0.000]
p_33_3	56	0.054	64	0.016	0.038	1.152
		(0.030)		(0.016)	(0.033)	[0.252]
p_34_1	57	0.702	64	0.563	0.139	1.585
		(0.061)		(0.063)	(0.088)	[0.116]
p_34_2	57	0.298	64	0.438	-0.139	-1.585
		(0.061)		(0.063)	(0.088)	[0.116]

Bibliografía

- Angel, Shlomo, Egypt Brown, Dessislava Dimitrova, David Ehrenberg, Jim Heyes, Peter Kusek, Giancarlo Marchesi, Viany Orozco, Lauren Smith, and Ernesto Vilchis. 2006. *Secure tenure in Latin America and the Caribbean: Regularization of informal urban settlements in Peru, Mexico and Brazil*. Princeton, NJ: Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Princeton University
- Barrionuevo, Laura; Ludmila Garbellotto; María Florencia Pasquale. *Políticas habitacionales y de regularización dominial en Argentina. Problemáticas en su aplicación a partir del estudio de caso de Villa La Tela. Ciudad de Córdoba, Argentina. 2009-2011*.
- Bravo D'André, Ignacio. *La Ley 24.374 sobre regularización del dominio en la práctica*. Revista El derecho. 22/10/2009.
- Conning, Jonathan y Partha Deb. Impact Evaluation for Land Property Rights Reforms. Department of Economics, Hunter College and The Graduate Center, City University of New York, 26 June 2007.
- Decreto Municipal 432/13.
- DI VIRGILIO, María Mercedes; María Soledad ARQUEROS MEJICA y Tomás GUEVARA. *Veinte años no es nada. Procesos de regularización de villas y asentamientos informales en la Region Metropolitana de Buenos Aires*. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. [En línea]. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, vol.XIV, nº 331 (53). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-53.htm>>. [ISSN: 1138-9788].
- Galiani, Sebastian y Ernesto Schargrodsky. *Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling*. Forthcoming Journal of Public Economics. Junio de 2010.
- Goytia, Cynthia; Ricardo Pasquini y Pablo Sanguinetti. *La cooperación público-privada para la provisión de gas de red en barrios informales de la región metropolitana de Buenos Aires: gestión e impactos*. Perspectivas Análisis de temas críticos para el desarrollo sostenible Vol. 6, Nº 2, Diciembre 2008.
- Ley Nacional Nº 24.374. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/755/texact.htm>.
- Smolka, Martim O. y Biderman, Ciro. *Vivienda informal: una perspectiva de economista sobre el planeamiento urbano*. Lincoln Institute of Land Policy Documento de trabajo.
- Van Gelder, Jean-Louis; Ostuni, Fernando y Endress, Tashy. *Estar 'en el aire': seguridad en la tenencia e inversión en el hogar en cinco barrios informales de Buenos Aires 1 y 2*.
- <http://www.msm.gov.ar/guia-tramite/mensura-de-interes-social/>