

**PROYECTO DE REGULARIZACION DOMINIAL
PROGRAMA DE REHABILITACIÓN HÁBITAT LA BOCA (PRHLB)**

Caso de Estudio Arzobispo Espinoza N°351 – CABA.

TRABAJO FINAL.

**ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL
Y URBANO.**

**Tutora: Cristina Farias
Alumna: Micaela Sarradell**

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, diciembre 2024



INDICE

INTRODUCCION

Problemática a abordar	02
Justificación	03
Objetivo general	05
Objetivo específico	06

DESARROLLO DEL DIAGNÓSTICO

Contexto	06
Población beneficiaria	15
Árbol de problemas	16
Mapa de actores	17
Matriz FODA	19
Síntesis diagnóstico	23

[1]

DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Metas	30
Estrategias de intervención	32
Instrumentos	32
Variables e indicadores	36
Metodología de trabajo	37
Reflexión final	37

BIBLIOGRAFÍA

Bibliografía y fuentes consultadas	40
------------------------------------	----

PROYECTO DE REGULARIZACION DOMINIAL
PROGRAMA DE REHABILITACIÓN HÁBITAT LA BOCA (PRHLB)
Caso de Estudio Arzobispo Espinoza N°351 – CABA.

INTRODUCCIÓN

Problemática a abordar

El objetivo de este proyecto es lograr la regularización dominial de las familias que residen en inmuebles propiedad del Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) ubicados en el barrio de La Boca, y pertenecientes al Programa de Recuperación Hábitat La Boca (PRHLB). Este proceso busca garantizar el acceso a títulos de propiedad válidos y definitivos para cada familia, promoviendo una gestión eficiente, protegiendo su integridad jurídica y material. Además, se asegura que los inmuebles cumplan con todos los requisitos legales y administrativos necesarios, brindando seguridad jurídica y facilitando el reconocimiento de la titularidad por parte de las personas involucradas.

Por ello este proyecto busca implementar las acciones destinadas a garantizar la seguridad jurídica, mejorar las condiciones de vida de las familias y promover el desarrollo social, asegurando la estabilidad patrimonial de las personas beneficiarias.

Este proyecto, busca ser parte del Programa Rehabilitación De Conventillos en el barrio de La Boca (PRHLB)¹, llevado adelante por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en adelante el IVC, en el marco de la causa "Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/GCBA y otros s/Amparo"².

¹ **Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio de La Boca.** (Resol. 1142/SS/00) fue creado en el año 2000, donde el Instituto de la Vivienda de la Caba tiene a su cargo el denominado **Plan de Contingencia** a fin de garantizar un estándar mínimo de habitabilidad, seguridad edilicia, electricidad, agua y cloacas a las familias que se encuentren habitando en los Conventillos y Hogares de Transito propiedad del organismo, siendo un total de 14 inmuebles.

² la causa "**Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/GCBA y otros s/Amparo**" fue presentada en el año 2011 por las familias incluidas en el PRHLB, para que el Organismo articule las acciones y ejecute el PRHLB, que hasta ese momento se encontraba paralizado. Esta causa se inicia a raíz de un incendio ocasionado por fallas eléctricas en instalaciones precarias donde pierde la vida un menor de 2 años.

Justificación

La justificación para llevar a cabo este proyecto radica en la necesidad de garantizar la seguridad jurídica, promover el bienestar social, y asegurar un adecuado uso del territorio. Las principales razones que justifican esta acción son:

- Proporcionar a los ocupantes un título legal que respalde sus derechos sobre el inmueble.
- Reducir riesgos de disputas legales debido a la falta de documentación adecuada.
- Minimizar problemas derivados de ocupaciones irregulares o conflictos entre particulares y el Estado.
- Garantizar que los inmuebles del Estado estén protegidos y correctamente administrados.
- Adecuar la situación de los inmuebles a las leyes y reglamentos vigentes en materia de propiedad y medio ambiente.
- Brindar estabilidad y seguridad a las familias que habitan los inmuebles, fomentando la confianza en su posesión y motivándolas a mejorar sus viviendas.
- Promover la paz social al resolver conflictos de posesión.

En la figura I se puede observar la ubicación del barrio de La Boca en relación a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a la Provincia de Buenos Aires.

[3]

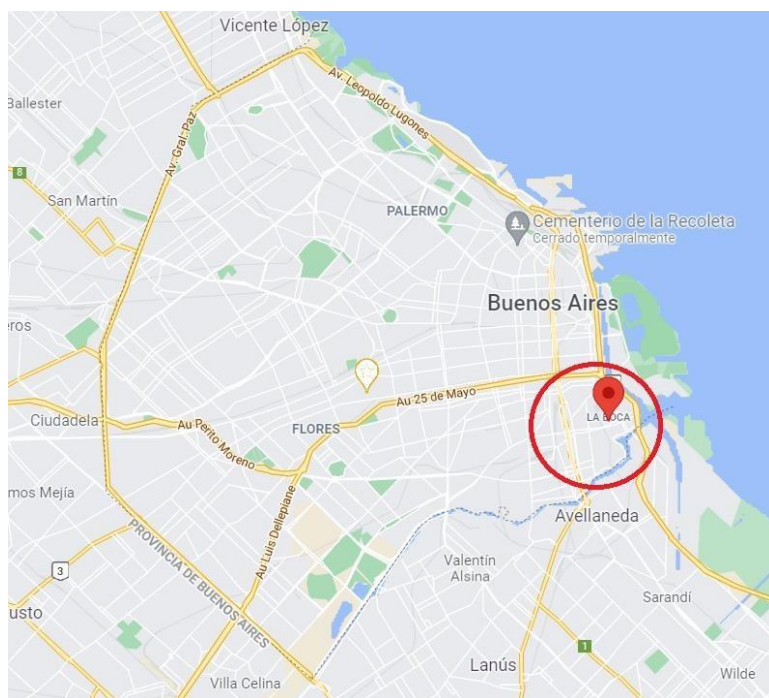


Figura I: mapa de ubicación del Barrio de La Boca.
-elaboración propia-

Para abordar la problemática planteada, se toma como caso de estudio el inmueble ubicado en la calle Arzobispo Espinosa N°351, en el barrio de La Boca, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Actualmente esta propiedad pertenece al Instituto de Vivienda de la CABA. Dicho

inmueble fue adaptado en el año 2009 para conformar un conjunto de viviendas, sin embargo, permaneció desocupado hasta finales de 2013. En ese año, se tomó la decisión política, en conjunto con la Defensoría del Pueblo de la Caba. y el Juzgado interviniente en la causa, de destinar este inmueble a las familias del PRHLB. Posteriormente, y tras un relevamiento censal, social y económico, se determinó trasladar a familias residentes en dos conventillos incluidos en el programa. Estos conventillos luego serían demolidos para la construcción de nuevas viviendas destinadas a otras familias también incluidas en el PRHLB.

La mudanza a este inmueble, tenía como objetivo principal brindar a cada una de las 34 familias beneficiarias una solución habitacional y lograr la regularización dominial aplicando el régimen de Propiedad Horizontal conforme a la Ley N°13.512. Sin embargo, este proceso se vio afectado por conflictos entre vecinos por el uso incorrecto de espacios comunes, así como una alta demanda en la asistencia de servicio de emergencia sanitaria y cloacal. A la fecha, estas dificultades han impedido la regularización de la situación de las familias.



▲ Imágenes del inmueble ubicado en calle Arzobispo Espinosa N°351, listo para ser habitado, año 2013.

Debido a esta situación, el IVC contrato a una empresa para atender las emergencias relacionadas con problemas sanitarios y eléctricos bajo la supervisión del equipo técnico dependiente del organismo. Este equipo recibe las demandas de los residentes, ya sea a través de una línea telefónica o de manera presencial, y las deriva para su resolución. El fin de estas acciones es la rehabilitación del complejo para alcanzar la regularización, sin embargo, con el paso de los años las demandas han ido aumentando mientras que la partida presupuestaria asignada por la gestión pública se ha visto limitada, resultando insuficiente para cubrir las necesidades. Este aumento de intervenciones por desperfectos eléctricos, obstrucciones cloacales y pluviales, como también la contaminación residual, aumentan considerablemente

los costos que tiene que afrontar el estado en la contratación del servicio de atención de emergencias, implicando mayores inversiones para la mitigación de riesgos.

Es importante señalar que, hasta que no se efectúe la regularización dominial de las 34 familias, los costos asociados al pago de los servicios y al mantenimiento edilicio recaen íntegramente en el IVC.

Algunas de las causas identificadas fueron: la falta de información proporcionada a los beneficiarios sobre el uso adecuado de las instalaciones, el bajo compromiso en el cuidado del agua, la gestión de residuos y la protección del medio ambiente. Además, se ha observado una ausencia de buenas prácticas de convivencia entre los residentes. Otra causa relevante es la insuficiente participación de los organismos sociales del Estado, que no trabajan de manera coordinada para abordar y resolver estos problemas de forma integral.

Por lo tanto, el objetivo de este proyecto es alcanzar la regularización dominial del inmueble Arzobispo Espinoza N°351, pertenecientes al PRHLB para garantizar la seguridad jurídica mediante la obtención de un título de propiedad, que permita a los titulares ejercer plenamente sus derechos, mejorar su calidad de vida y fomentar hábitos responsables en el uso adecuado de las instalaciones. Para lograrlo, se propone la implementación de actividades y talleres enfocados en la formación de los beneficiarios, así como en la promoción de buenas prácticas de convivencia. Además, se busca que el Organismo asuma un rol más activo en el tratamiento, prevención y resolución de accidentes domésticos que ponen en riesgo la vida de los habitantes, como los ocurridos oportunamente. El abordaje integral de este problema incluirá acciones dirigidas a atacar sus múltiples causas promoviendo soluciones sostenibles y efectivas.

En caso de alcanzar los resultados esperados en el inmueble ubicado en Arzobispo Espinosa N°351, este proyecto podría extenderse al resto de los trece inmuebles pertenecientes al PRHLB, replicando las estrategias y acciones implementadas para lograr un impacto positivo en todas las propiedades del programa.

Objetivo general

- Alcanzar la seguridad jurídica de los inmuebles pertenecientes al PRHLB mediante la obtención de títulos de propiedad legalmente válido, permitiendo a los titulares ejercer plenamente sus derechos patrimoniales, mejorar su calidad de vida y promover el desarrollo social, económico y territorial.

Objetivo específico

- Facilitar conocimientos sobre la problemática en el mal uso de las instalaciones domiciliarias a partir de los antecedentes de demandas por emergencia.
- Lograr la participación activa de los habitantes en acciones concretas que busquen promover el tratamiento de los residuos y el cuidado del medio ambiente.
- Implementar un programa integral de regularización dominial que garantice el acceso a la propiedad formal, fortaleciendo un estado presente y de gestión eficiente.

DESARROLLO DEL DIAGNÓSTICO

Contexto

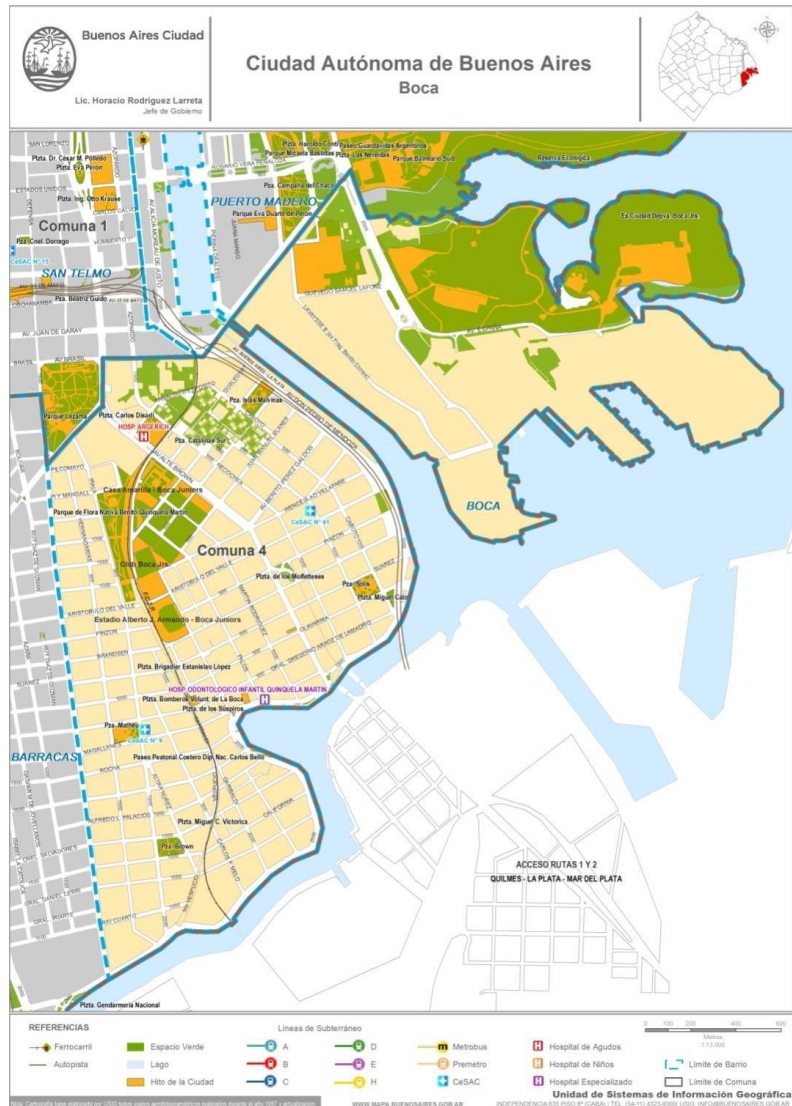
Para comenzar a realizar un análisis territorial nos ubicaremos geográficamente en el Barrio de La Boca, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Este barrio está situado en el límite sudeste de la ciudad. Sus límites son: Avenida Regimiento de Patricios, Avenida Martín García, Avenida Paseo Colón, Avenida Brasil, prolongación virtual de Avenida Elvira Rawson de Dellepiane hasta intersección con el paredón de la Costanera Sur, paredón de la Costanera Sur, límite catastral sur de la Reserva Ecológica, Río de la Plata, Riachuelo, prolongación virtual de Avenida Regimiento de Patricios.

El barrio de La Boca recibe su nombre debido a que se encuentra en la zona donde las bocas del Riachuelo desembocan en el Río de la Plata. Muchos historiadores coinciden en señalar que La Boca es el lugar en donde Pedro de Mendoza fundó la ciudad de Santa María de los Buenos Aires, en 1536. Durante varios años, la boca del Riachuelo fue el puerto natural de Buenos Aires, pero debido a problemas tales como la poca profundidad de las aguas, los bancos de arena y las considerables crecientes y bajantes, entre otros, el puerto se trasladó más hacia el norte de la Ciudad.

La Ciudad se encuentra organizada en 15 Comunas que se rigen bajo la Ley N°1.777 sancionada en 2005. En la figura II se observa La demarcación de la Comuna N°4, integrada por los barrios de La Boca, Barracas, Parque Patricios y Nueva Pompeya.

FiguraII: mapa de comuna 4 del gobierno de la ciudad – elaboración propia



[7]

Con el tiempo se fueron incorporando otros grupos de inmigrantes, españoles, griegos, alemanes y algunos dispersos grupos de franceses y sajones. Estas comunidades llegaron a formar numerosas instituciones de apoyo comunitario, editaron diarios y fundaron clubes deportivos y culturales.

La Boca presenta una particular arquitectura, casas de madera y chapa, ambas con balcones de hierro que aún se conservan por las calles del barrio. Sus fachadas de chapa acanalada se combinan con las carpinterías de madera enriquecida por variadas molduras. Los colores de las casas representan una innumerable variedad que proviene de los sobrantes de pintura que los marineros traían a sus casas.

Esta historia explica que en el barrio de la boca se observan edificaciones con un valor documental e histórico que aportan a la cultura e identidad del barrio y de la ciudad.

• Uso del suelo

La Ciudad de Buenos Aires se divide en una zonificación clásica, en distritos residenciales, centrales, de equipamiento, industriales, y otros más específicos. A partir de los distritos se define el carácter y la regulación de la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y la posibilidad e intensidad de usos del suelo.

En la figura III se adjunta el mapa de zonificación del barrio de la boca, en el mismo puede observarse la coexistencia de los usos productivos industriales, residenciales, áreas de protección histórica, áreas de renovación urbana, corredores entre otros.



Figura III: mapa de zonificación del barrio de La Boca – elaboración propia.

• Características sociodemográficas

El pico máximo de población en el barrio fue en el año 1914 con un total de 76.000 habitantes, sin embargo, a partir de 1947 comenzó un éxodo sostenido. La situación se agravó a partir de la década del '70 con el cierre definitivo de su puerto y la desaparición de las actividades que subsistían gracias a él, lo cual generó mayor desempleo, repercutiendo directamente en la actividad comercial y de servicios, que experimentó un agudo decrecimiento, sobre todo en los años '80. Para el año 1991 la cantidad de habitantes había bajado a 46.277, o sea un 40 % menos con respecto a aquel máximo histórico de 1914. A esto se sumaban otros factores como que La Boca era, según cifras oficiales, el barrio con mayor porcentaje de inquilinos de la Capital Federal y uno de los de menor valor inmobiliario.

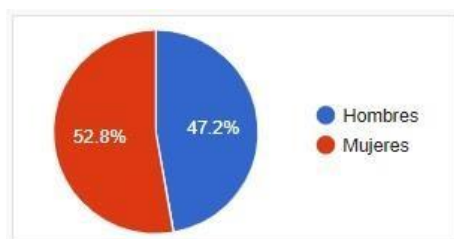
La boca para el año 2010 contaba con una población de 45.113 habitantes, habiendo registrado un crecimiento de 0.43% en el período 2001-2010.

Nombre	Estado	Población Censo 1991-05-15	Población Censo 2001-11-17	Población Censo 2010-10-27
La Boca	Barrio	46.277	43.413	45.113
Superficie: 5,02 km ² – Densidad: 8.981/km ² [2010] – Incremento: +0,43%/año [2001 → 2010]				

Tabla I: características sociodemográficas

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina.

[9]



Sexo (C 2010)	
Hombres	21.305
Mujeres	23.808

Tabla II: El gráfico muestra que la proporción de mujeres, 52.8%, es mayor a la de hombres con un 47.2% según el censo del año 2010.

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de la República Argentina.

• Conectividad

Con respecto a la infraestructura vial del barrio, en 1908 y por gestión del gobierno de la Provincia de Buenos Aires, el Estado Nacional autorizó al Ferrocarril del Sud a erigir un puente transbordador para unir a la Isla Maciel con La Boca. El puente, símbolo del barrio, se inauguró el 31 de mayo de 1914 y llevó el nombre del ex presidente Nicolás Avellaneda en homenaje al municipio ubicado en la margen provincial del Riachuelo. Dicha plataforma permitía el transporte de peatones, carros, vehículos a motor o tranvías, uniando la Avenida Almirante Brown en La Boca con la Avenida La Plata en el Partido de Avellaneda.

Su dominio pasó luego a la órbita nacional y en 1940 se inauguró a cien metros de distancia un nuevo puente peatonal y carretero (Nuevo Puente Avellaneda), aunque el viejo

transbordador siguió funcionando hasta la década del '60. El puente fue declarado como «Sitio de Interés Cultural», por el Concejo Deliberante porteño en 1995 y finalmente fue protegido como «Monumento Histórico Nacional»

En 1898, el Ferrocarril de Ensenada, que prestaba servicios en el barrio de La Boca, fue adquirido por el Ferrocarril del Sud. Por aquel entonces aún seguían circulando trenes de pasajeros entre la estación Casa Amarilla y La Plata hasta que se habilitó el empalme entre la línea principal del FCS con las vías del ex FCE a la altura de Avellaneda, el 1.º de octubre de 1909. Desde allí todos los trenes de pasajeros partieron y llegaron a Plaza Constitución, quedando desactivado el servicio de pasajeros del ex Ferrocarril Ensenada dentro de la Capital Federal.

Por este puente del ex Ferrocarril Ensenada (hoy viejo Puente Pueyrredón) siguieron cruzando trenes de carga, sin embargo, el Ferrocarril Sud construyó e inauguró en 1913 un nuevo puente denominado Barraca de Peña, con un tramo central levadizo. Finalizada esta obra, la traza sobre la Avenida Don Pedro de Mendoza y el puente del ex Ferrocarril a la Ensenada, se desmanteló.

En los años '40, con la decadencia final de la zona portuaria, desapareció la Compañía de las Catalinas. Esta empresa era la propietaria de un muelle y de dos grandes terrenos de depósitos portuarios, a los cuales les quedó el nombre de «Catalinas Norte» y «Catalinas Sur». La compañía vendió a la Municipalidad ambos terrenos en la década del '60. Catalinas Norte pronto se convirtió en un moderno centro financiero, mientras que Catalinas Sur, en el barrio de La Boca, fue transformado por la Municipalidad en un barrio de vivienda pública. En 1945, ya había sido levantado, sobre terrenos de Catalinas Sur, el imponente edificio del Hospital Cosme Argerich, uno de más grandes a nivel metropolitano.

El 1º de julio de 1995 se abrió al tránsito el tramo La Boca - Quilmes de la Autopista Buenos Aires - La Plata (hoy Ricardo Balbín). La obra, que iniciaba su trayecto en el extremo Este de la Autopista 25 de mayo, avanzaba como viaducto por sobre la Avenida Don Pedro de Mendoza, para luego cruzar el Riachuelo hacia el sur del conurbano bonaerense. Esta obra, de gran relevancia para la conectividad vial del Área Metropolitana, no hizo más que acentuar la degradación urbana que ya afectaba al castigado barrio de La Boca.

En este contexto, a partir de 1996 comienza un proceso de mayor inversión pública por parte del Gobierno de la ciudad de Buenos Aires: se realizan algunas obras de saneamiento en la cuenca del Riachuelo y se reconstruye la avenida costanera Don Pedro de Mendoza, incorporando defensas de contención para prevenir inundaciones. La intervención sobre la costanera incluyó un diseño similar al utilizado en la urbanización de Puerto Madero,

reforzando el concepto de unidad para un futuro corredor costero Retiro-Puerto Madero-La Boca. Con estas obras se buscaba recuperar el entorno barrial concentrando los esfuerzos en la zona de Vuelta de Rocha y Caminito, condición básica para atraer inversiones privadas e iniciar un proceso de gentrificación.

Las obras de la ribera dieron un importante impulso a la actividad turística: a las atracciones históricas como Caminito, el Museo Quinquela Martín, el Teatro de la Ribera o la Cancha de Boca se sumó un museo de vanguardia (PROA), locales gastronómicos y diversos negocios destinados al turista. Sin embargo, el florecimiento comercial aún no es acompañado por una renovación en el área residencial.

Otro proyecto relevante que se lanzó en el año 2000, fue la recuperación del emblemático edificio de la ex Usina Pedro de Mendoza (hoy Usina del Arte) para ubicar allí al Auditorio de la Ciudad de Buenos Aires, sede definitiva de las orquestas Sinfónica Nacional y Filarmónica de Buenos Aires. El comienzo de los trabajos se da en julio de 2007, e inaugurado en el año 2011.

En noviembre de 2012, la Legislatura Porteña aprobó la creación del «Distrito de las Artes» en parte de los barrios de La Boca, Barracas y San Telmo, para favorecer al sector artístico. En la figura IV se visualiza la demarcación de los ejes principales de conectividad del barrio de la boca en relación a la Ciudad y la Provincia de Buenos Aires.

[11]

Figura IV: mapa de ejes principales de conectividad del barrio de La Boca
-elaboración propia. -

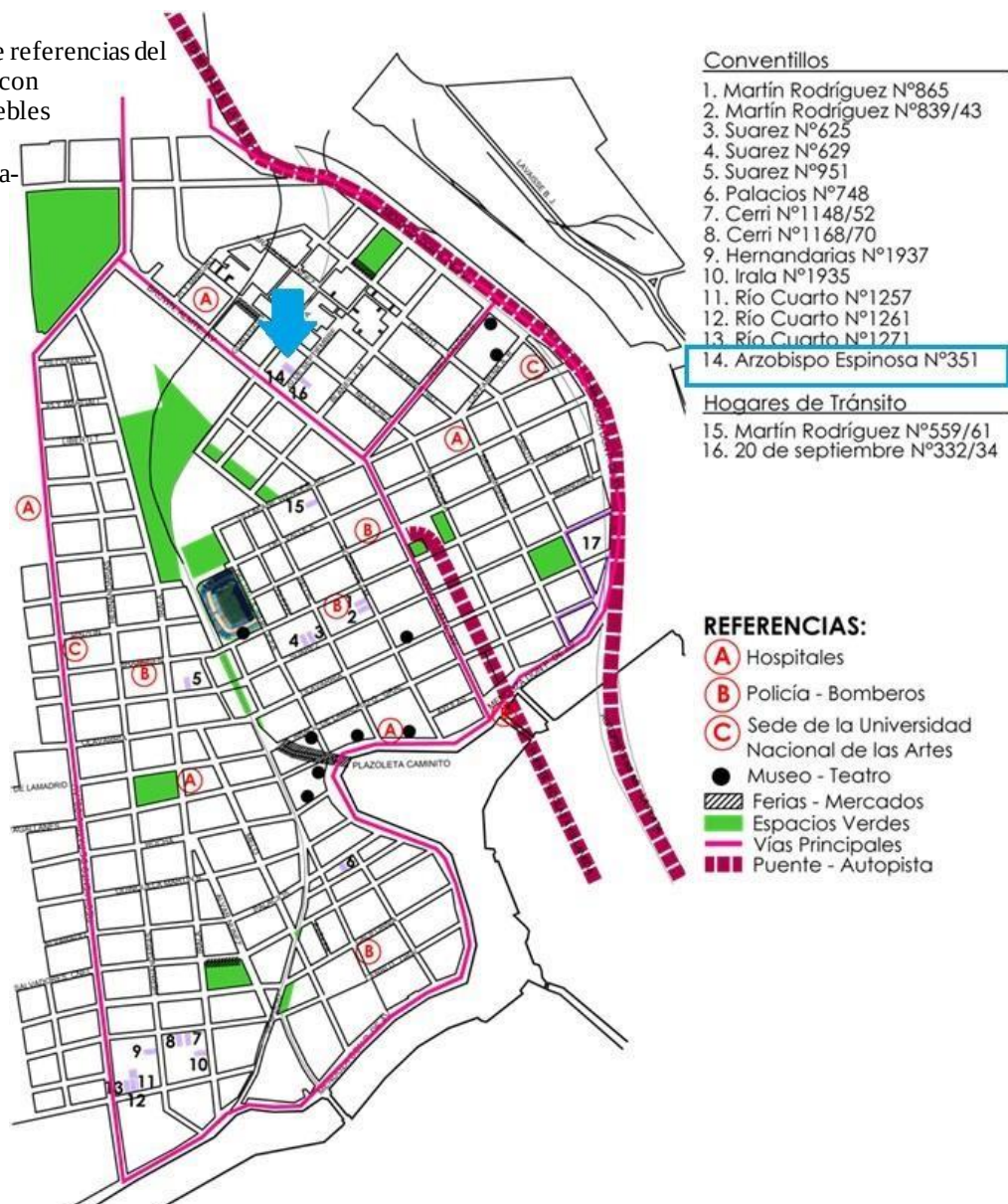


• Situación habitacional

Para comenzar a hablar de la problemática habitacional en el barrio de la boca y adentrarnos en el PRHLB, nos vamos al año 1988 donde la entonces CMV (Comisión Municipal de la Vivienda) aprueba el Programa Recup-Boca, con el fin de atender la problemática habitacional del barrio de La Boca y de recuperar el patrimonio urbano existente en sus aspectos físico, histórico y cultural.

En 1990, la CMV autorizó a la Subsecretaría de dicho organismo a que dada la inserción del mismo en el marco del Programa Recup – Boca y visto la situación de emergencia habitacional de los ocupantes de 21 inquilinatos del Barrio de La Boca afectados por el inminente desalojo por la quiebra de la Empresa Celestina La Grande S.A, se efectivizara la compra de los 21 inmuebles que serían encuadrados dentro del mencionado Programa. En la figura V se observa la ubicación de los mismos en relación al barrio.

Figura V: mapa de referencias del barrio de La Boca con ubicación de inmuebles del IVC.
-elaboración propia-



En el año 2000 se crea el Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio de La Boca. (Resol. 1142/SS/00) donde el Instituto tiene a su cargo el denominado Plan de Contingencia a fin de garantizar un estándar mínimo de habitabilidad, seguridad edilicia, electricidad, agua y cloacas a las familias que se encuentren habitando en los Conventillos y Hogares de Tránsito propiedades del Organismo.

El 13 de Julio del 2011, en el Hogar de Tránsito sito en la calle Olavarría 986/994 acontece un incendio, con un menor fallecido y varias familias afectadas. Todas las familias incluidas en este programa presentan un Amparo bajo la causa "Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/GCBA y otros s/Amparo" para que el Organismo articule las acciones y ejecute el PRHLB.

Las obras incluidas en el Plan de Contingencia, están condicionadas de acuerdo a la situación particular de cada conventillo, en virtud de que no todos tienen el mismo grado de complejidad y emergencia. Los trabajos ejecutados incluyen refuerzos en la estructura, acondicionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias, tanto pluviales como cloacales, recambio de pisos, cubierta, en los casos donde el núcleo sanitario (cocina-baño) sea de uso comunitario, se les construye uno a cada unidad, para uso independiente.

En la actualidad no existen situaciones de riesgo edilicio en las que se encontraban inicialmente varios de los inmuebles pertenecientes al Programa. Fueron subsanadas mediante la ejecución de diferentes obras, de acuerdo a la problemática diagnosticada en cada caso.

Uno de los objetivos de este Plan es que puedan obtener la regularización dominial. Hasta la fecha se ha logrado la regularización solo de uno y la aprobación del Plano de Mensura (MH) de tres inmuebles.

Hoy, el Plan de Contingencia no tiene una adecuada partida presupuestaria para avanzar, lo que lleva a que el IVC deba responder con un servicio de emergencia periódica en problemas sanitarios y eléctricos que abarca a las 190 familias beneficiarias. Este servicio lo brinda una empresa contratada por el IVC donde también cuenta con un presupuesto acotado y es supervisado por agentes del organismo quienes son los que reciben la demanda inicial.

En relación al total de familias censadas en el año 2011 por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires es de 190, habitando 183 unidades funcionales, entre hogares de tránsito y conventillos según tabla III y IV.

BENEFICIARIOS PRHLB		
UNIDADES	FAMILIAS	TOTAL PERSONAS
183	190	801

TOTAL PERSONAS	801	MUJERES	407
		HOMBRES	385
		S/DATO	9

Tabla III y IV: dato poblacional del PRHLB

Fuente: censo realizado por IVC, año 2011

Según el censo realizado por el IVC en el año 2011, sobre el total de la población beneficiaria del programa, 801 personas, 316 asisten a la escuela primaria y secundaria representando un 39.45% del total. Tabla V.

ESCUELA PRIMARIA	ESCUELA SECUNDARIA	TOTAL
142	174	316

Tabla V: datos de menores escolarizados del PRHLB

Fuente: censo realizado por IVC, año 2011

De ese total de 316 menores de 18 años, el 44.93 % asiste a la escuela primaria, siendo 142 niños y el 55.06 % a la secundaria siendo un total de 174 adolescentes.

El total de los inmuebles disponen de todos los servicios asociados al saneamiento (agua y cloaca). Del mismo modo, cuentan con conexión a la red eléctrica. Es la principal fuente de energía ya que de acuerdo al amparo estos inmuebles no deben contar con red de gas natural por ende el IVC debe proveer de cocinas eléctricas y de mantener las instalaciones en correcto funcionamiento. Pero se ha verificado que en algunos casos es tan alto el costo de las boletas de luz que muchos vecinos para cocinar optan por la utilización de gas envasado.

El único inmueble perteneciente al PRHLB con servicio de gas natural aprobado es el complejo habitacional ubicado en la calle Arzobispo Espinosa N°351, el cual ha sido propuesto como caso de estudio para cumplir los objetivos de este proyecto.

El complejo de departamentos donde habitan las 34 familias tiene forma de claustro con patios internos, de uso común tal como se observan en las siguientes imágenes.

Cabe aclarar que este inmueble cuenta con plano MH aprobado.



▲ Imágenes del inmueble ubicado en calle Arzobispo Espinosa N°351, listo para ser habitado, año 2013.

Población beneficiaria

El Programa de Rehabilitación de Hábitat La Boca (PRHLB) es un programa de carácter cerrado que, según el censo realizado en 2011, abarca una población de 190 familias. Actualmente, no se cuenta con una actualización de estos datos.

Las familias incluidas en el programa residen en 11 conventillos, 3 hogares de tránsito y 1 complejo habitacional, todos ubicados en el barrio de La Boca, Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Estos inmuebles son propiedad del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC).

En particular, las acciones de este proyecto beneficiarán de manera directa a las 34 familias que residen en el inmueble situado en la calle Arzobispo Espinosa N°351, en el barrio de La Boca. De lograrse los resultados esperados en el mencionado edificio, el proyecto podría ampliarse al resto de los trece inmuebles comprendidos en el PRHLB, replicando las estrategias y acciones implementadas para generar un impacto positivo en todas las propiedades incluidas en el programa.

Asimismo, se identifican beneficiarios indirectos, como los vecinos de los inmuebles colindantes, las empresas proveedoras de servicios, el propio IVC y la comunidad en general.

Árbol de problemas

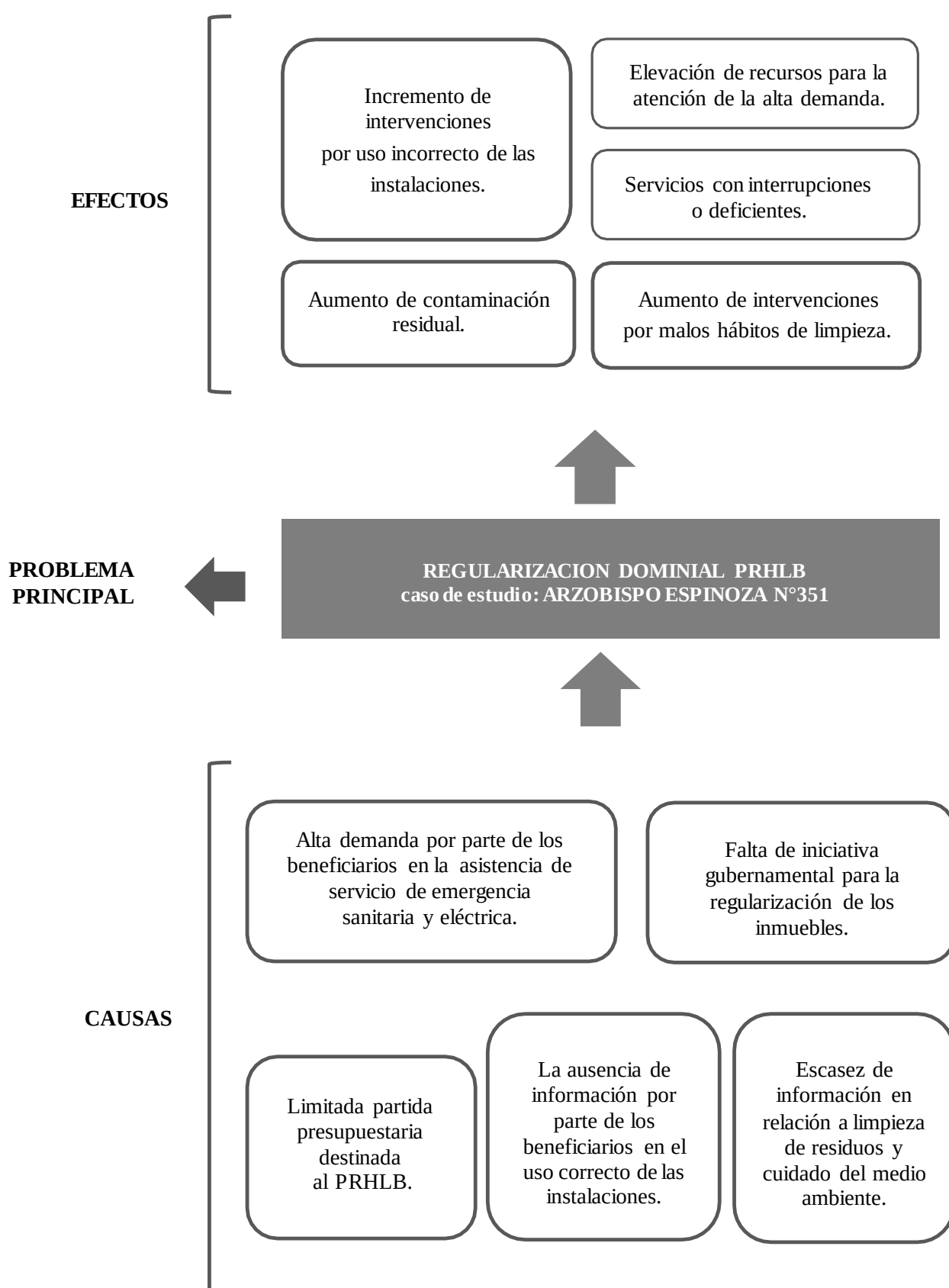


Figura VI: diagrama del árbol de problemas. Elaboración propia.

Mapa de actores

La realidad social se conforma por relaciones sociales donde participan actores e instituciones. Los conjuntos de vínculos o relaciones sociales forman redes, y según la posición que los diferentes actores ocupan en dichas redes van a definir sus valores, creencias y comportamientos para influir en mayor o menor medida en la generación y resolución de la problemática. (CIPPEC “Herramientas de planificación de políticas públicas municipales en niñez y adolescencia” Cap. III.)

Toda propuesta orientada a incidir en un modelo de desarrollo, debe considerar las necesidades, intereses y perspectivas de los diversos actores sociales involucrados, tanto de manera directa como indirecta, en la problemática en cuestión. La comprensión de estas interacciones resulta fundamental para el diseño de políticas públicas eficaces que aborden de manera integral las problemáticas que afectan a las comunidades. En este sentido, la elaboración de un mapa de actores se presenta como una herramienta esencial. Esta metodología permite identificar y analizar todas aquellas instituciones, organismos, jurisdicciones, grupos, clases, empresas o individuos involucrados en un determinado conflicto o situación, pudiendo evaluar en qué medida cada actor tiene la capacidad de influir en la creación y resolución de una problemática.

[17]

Es relevante señalar que cada actor posee una visión particular de la situación, expectativas diferenciadas y niveles diversos de poder que condicionan su capacidad para alcanzar los objetivos planteados. Por lo tanto, comprender las dinámicas entre estos actores resulta clave para una intervención efectiva.

A continuación, se presenta un mapa de actores relacionado con el proyecto de Regularización Dominial – PRHLB, dirigido al inmueble ubicado en la calle Arzobispo Espinosa N°351, el cual ilustra las interacciones entre los diferentes actores involucrados en este proyecto.

CATEGORIA	ACTOR	ROL Y OBJETIVO	RELACION PREDOMINANTE	JERARQUIZACION DE SU PODER	RECURSOS
Ambito de acción Jurisdiccional	Juzgado en lo Contencioso Administrativo y Tributario N° 2 de la Ciudad de Buenos Aires	“contencioso administrativas”, en las que una de las partes del juicio es una autoridad administrativa de la Ciudad, sin importar la cuestión de que se trate. Interviene, además, en cuestiones denominadas “tributarias”, que son las originadas por el incumplimiento de una obligación tributaria por parte de un ciudadano o de una empresa. Se encargan de la resolución de conflictos de carácter civil.	INDIFERENTE	ALTO	Magistrados
Institución Pública	Ministerio Público Tutelar de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Organo del Poder Judicial, con la función de controlar la legalidad de los procedimientos, la promoción del acceso a la justicia, y el respeto, la protección, la promoción y la satisfacción de los derechos y garantías de niñas, niños y adolescentes y personas con padecimiento en su salud mental.	A FAVOR	ALTO	Profesionales especializados que asesoran, informan y orientan a los titulares de derechos y/o sus representantes.
Institución Pública	Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Defender, proteger y promover los derechos, garantías e intereses de todas las personas que viven, trabajan, estudian o transitan por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.	A FAVOR	ALTO	Asesores acerca de los derechos de los beneficiarios del PRHLB.
Institución Pública	Jefatura de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires	Titular del Poder Ejecutivo de la CABA	A FAVOR	ALTO	Apoyo Político - Presupuesto
Institución Pública	Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Organismo responsable de llevar adelante la política habitacional de la Ciudad de Buenos Aires. Uno de los ejes centrales es impulsar la integración socio-urbana.	A FAVOR	ALTO	Conocimiento específico - Presupuesto - Profesionales - Difusión
Sociedad	Población beneficiaria del PRHLB	Conjunto de personas que habitan el inmueble donde se implementaría el proyecto	INDIFERENTE	ALTO	Público
empresa concesionaria	AYSA	Brindar un servicio de agua potable y saneamiento universal, de calidad sustentable y eficiente, que contribuya al bienestar de la población y al cuidado del medioambiente.	INDIFERENTE	ALTO	infraestructura - Capacitadores - Conocimiento específico - Difusión
Institución Privada	EDESUR	Empresa de servicio público de energía eléctrica que distribuye y comercializa un insumo vital y crítico para la satisfacción de las necesidades básicas y de confort con continuidad, seguridad, calidad y eficiencia. Cuentan con la concientización y el asesoramiento a los clientes en el uso seguro y eficiente de la energía, minimizando el impacto ambiental, dando una solución rápida y definitiva a los problemas y actuando con responsabilidad comunitaria.	INDIFERENTE	ALTO	infraestructura - Capacitadores - Conocimiento específico - Difusión
Institución Pública	Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana	Generar conciencia y educación, con el compromiso de toda la sociedad, en la separación de residuos y el cuidado del ambiente para una ciudad mas accesible y sustentable mejorando la calidad de vida de todos los vecinos.	A FAVOR	ALTO	Capacitadores - Difusión - Presupuesto
Organización social y sin fines de lucro	Ongs vinculados con el reciclado y cuidado ambiental.	Apoyar programas de educación ambiental para niños, adolescentes y adultos. Promover una cultura de sustentabilidad a través de la educación articulando la sociedad civil, el sector público y el sector privado. Acercar a los funcionarios técnicos y políticos todas las herramientas teórico-prácticas para facilitar la planificación, desarrollo e implementación de políticas públicas que garanticen el cuidado del ambiente y la promoción de un desarrollo local sustentable.	A FAVOR	ALTO	Capacitadores - Difusión
Institución Privada	Empresa Constructora	Servicio de mantenimiento integral por emergencia para garantizar la seguridad edilicia y el correcto funcionamiento de las instalaciones sanitarias y eléctrica.	INDIFERENTE	MEDIO	Materiales y mano de obra

actores secundarios					
CATEGORIA	ACTOR	ROL Y OBJETIVO	RELACION PREDOMINANTE	JERARQUIZACION DE SU PODER	RECURSOS
Institución Pública	Hospital Argerich de la Ciudad de Buenos Aires	Brindar asistencia médica gratuita a toda la comunidad	INDIFERENTE	BAJO	Profesionales médicos
Organización sin fines de lucro	Bomberos Voluntarios de La Boca	Extinción de todo tipo de fuegos, de salvamento y solución a cualquier siniestro que ponga en peligro la vida de personas y animales.	INDIFERENTE	BAJO	Servicio - Conocimiento
Institución Pública	Prevención y Guardia de Auxilio de la Ciudad de Buenos Aires.	Proteger a la población frente a riesgos originados en estructuras y edificaciones, tanto privadas como públicas.	INDIFERENTE	BAJO	Personal de apoyo técnico y operativo - Conocimiento

Matriz FODA

Regularización de inmueble de vivienda

FORTALEZAS (+)	Seguridad jurídica que garantiza la propiedad legal a los habitantes.
	Fomenta la integración y mejora las condiciones de vida en el entorno.
OPORTUNIDADES (+)	Fortalecimiento de políticas públicas, donde se refuerza el compromiso del Estado con la vivienda digna y los derechos de las familias.
	Conciencia ciudadana, fomentando una cultura de legalidad y responsabilidad en el manejo de la propiedad.
DEBILIDADES (-)	Procesos administrativos complejos
	Limitaciones presupuestarias pueden afectar la implementación eficiente del proyecto
	Condiciones físicas del inmueble
	Resistencia social
AMENAZAS (-)	Cambios en las políticas públicas: Modificaciones en las prioridades gubernamentales podrían desfinanciar o paralizar el proyecto.
	deficiencias en servicios pueden requerir inversiones adicionales antes de la regularización
	Cambios en el entorno económico podrían dificultar la sostenibilidad del proyecto o la capacidad de las familias para asumir ciertos costos
	Resistencia de terceros

Buenas Prácticas Uso Instalaciones Domiciliarias

FORTALEZAS (+)	Total de la población abastecida por red de agua potable.
	Total de la población abastecida por red cloacal.
	Total de la población abastecida por red eléctrica.
OPORTUNIDADES (+)	Posibilidad de orientar acciones destinadas a mitigar los impactos por el mal uso de las instalaciones domiciliarias.
	Programas y talleres de capacitación.
	Previsión y compromiso de actores gubernamentales y empresas prestatarias para realizar campañas de sensibilización y concientización que promuevan las buenas prácticas en el uso de las instalaciones domiciliarias.
	Participación ciudadana
DEBILIDADES (-)	Escasa responsabilidad frente a la problemática.
	Debilidad en el marco normativo para abordar programas de consumo responsable y ahorro de agua y electricidad.
AMENAZAS (-)	Escasa información de la población sobre buenas prácticas en el uso de instalaciones domiciliarias.
	Incremento de la necesidad de atender la demanda por el mal uso de las instalaciones evitando potenciales riesgos eléctricos y sanitarios.

Ordenamiento Territorial y Urbano

FORTALEZAS (+)	Marco normativo ambiental y de usos de suelo.
OPORTUNIDADES (+)	Posibilidad de promover la puesta en valor del entorno urbano.
	Definición de un programa Ambiental orientada hacia la sostenibilidad.
DEBILIDADES (-)	Actividades productivas consideradas problemáticas o molestas (lavadero de autos en la vía pública, utilización de viviendas para venta de bebidas y comida al público externo – club de futbol)
AMENAZAS (-)	Pérdida de calidad ambiental en el entorno urbano.

Capacitación y participación ciudadana

FORTALEZAS (+)	Población susceptible de trabajar para incrementar la participación.
	Existencia de ámbitos de cooperación pública y privada para proyectos de educación y concientización ambiental y buenas prácticas en el uso de instalaciones domiciliarias.
	Experiencias en proyectos y actividades desarrollados en el ámbito educativo que fomentan la sensibilización y educación ambiental y la participación ciudadana.
	Existencia de ámbitos de cooperación pública para proyectos de producción limpia, desarrollo sostenible, y programas destinados al abordaje de problemáticas ambientales específicas.
	Experiencias en proyectos y actividades desarrollados por la empresa prestataria Aysa que fomentan las buenas prácticas en el uso de las instalaciones domiciliarias.
OPORTUNIDADES (+)	Acuerdos para emprender acciones que fomenten la creación de buenos hábitos, mediadas con diferentes sectores del gobierno y empresas prestatarias.
	Potencialidad de promover la participación activa de los beneficiarios para facilitar la implementación del proyecto.
DEBILIDADES (-)	Escaso reconocimiento de la problemática por parte de los habitantes del inmueble.
	Escasa visibilidad de las necesidades de conservación de las instalaciones domiciliarias por parte de los habitantes del inmueble.
	Ausencia de regularización del inmueble y conformación de consorcio por parte del IVC.
AMENAZAS (-)	Pérdida de iniciativa integradora por parte de actores gubernamentales.
	Asociación de la noción de lo ambiental solo relacionado a aspectos puntuales de gestión.
	Incremento de la necesidad de atender la demanda por el mal uso de las instalaciones evitando potenciales riesgos eléctricos y sanitarios.

Ciclo Integral de Residuos

FORTALEZAS (+)	Buena disposición del equipo del IVC para el abordaje de la problemática.
	Existencia de un marco referencial en las políticas y estrategias destinadas a la implementación de la gestión integrada de los residuos domiciliarios.
	Concentración poblacional.
OPORTUNIDADES (+)	Posibilidad de determinar y dimensionar el sistema de gestión integrada de residuos domiciliarios.
	Potencialidad de promover marcos regulatorios con inclusión de las buenas prácticas ambientales, referidas a la minimización y valorización de residuos, para las actividades productivas.
	Programas y talleres de concientización.
	Incremento de la participación ciudadana para temas ambientales.
DEBILIDADES (-)	Falta de programa de separación de residuos en origen.
AMENAZAS (-)	Escaso control/mitigación de impactos ambientales
	Limitadas atribuciones del municipio en el ejercicio del control ambiental de las actividades localizadas en el inmueble.
	Escasa sensibilización de la población para el reciclaje y separación de residuos.
	Incremento de la necesidad de atender la demanda por el mal uso de las instalaciones evitando potenciales riesgos eléctricos y sanitarios.

Actividades Económicas Productivas

FORTALEZAS (+)	Buena localización y proximidad al área turística de La Boca.
OPORTUNIDADES (+)	Incremento de la participación ciudadana y en la concientización sobre la incidencia ambiental de los distintos tipos de actividades.
	Generación de nuevas actividades productivas sostenibles.
DEBILIDADES (-)	Localización inapropiada de ciertas actividades (lavadero de autos en la vía pública, utilización de viviendas para venta de bebidas y comida al público externo, venta y compra de chatarra)
	Inapropiada gestión de líquidos y residuos generados en las actividades económicas.
	Escasa aceptación del marco normativo destinado al control de las actividades económicas y productivas.
AMENAZAS (-)	Mantenimiento de las actuales localizaciones problemáticas.
	Escaso interés en promover acciones destinadas a mejorar el área degradada.
	Potenciales riesgos sanitarios, de contaminación y agresiones físicas

Contaminación

FORTALEZAS (+)	Existencia de talleres y capacitaciones sobre Medidas de Ahorro y Eficiencia Energética y sanitaria.
	Apoyo institucional para la protección del medio ambiente
OPORTUNIDADES (+)	Posibilidad de elaborar un programa que regule y mejore la calidad de habitabilidad.
	Potencialidad de promover actividades económicas con bajo impacto ambiental y de sanidad.
	Incremento de la participación ciudadana en la concientización sobre el consumo de agua y energía.
	Potencialidad de promover el uso eficiente de las instalaciones domiciliaria y el reciclado.
DEBILIDADES (-)	Escaso o nulo control
	Se registran de manera periódica elementos en espacios comunes
	Escasa percepción de la población sobre la importancia de buenas prácticas en el tratamiento de residuos y el desconocimiento de cómo afectan las diferentes actividades a la calidad de vida.
	Escasa promoción de las Buenas Prácticas en el uso de instalaciones domiciliarias.
	Localización inadecuada de actividades productivas y deficiencias en las medidas de mitigación de impactos ambientales.
AMENAZAS (-)	Limitaciones en el ejercicio de la regulación y control
	Escasa percepción del valor ambiental
	Mantenimiento de prácticas inadecuadas en limpieza y uso de las instalaciones
	Incremento de la necesidad de atender la demanda por el mal uso de las instalaciones evitando potenciales riesgos eléctricos y sanitarios.

[23]

Síntesis del diagnóstico

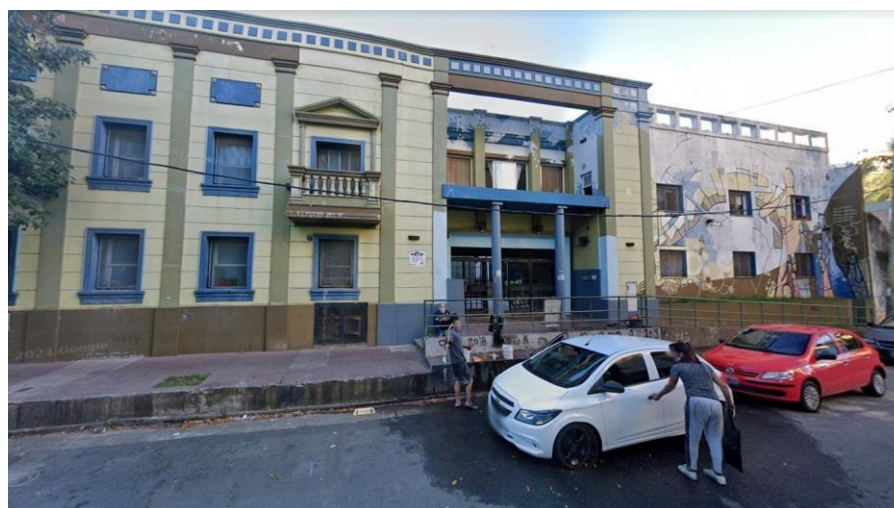
- El proyecto se inserta geográficamente en el Barrio de La Boca, dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- En la zonificación del barrio de la boca, puede observarse la coexistencia de usos productivos industriales, residenciales, áreas de protección histórica, áreas de renovación urbana, corredores entre otros.

- El pico máximo de población en el barrio fue en el año 1914 con un total de 76.000 habitantes, a partir del 1947 comenzó un éxodo sostenido.
- Según cifras oficiales, es el barrio con mayor porcentaje de inquilinos de la Capital Federal y uno de los de menor valor inmobiliario.
- La Boca para el año 2010 contaba con una población de 45.113 habitantes, habiendo registrado un crecimiento de 0.43% en el período 2001 – 2010.
- La proporción de mujeres, 52.8%, es mayor a la de hombres con un 47.2% según el censo del año 2010.
- En 1945, sobre terrenos de Catalinas Sur, se construyó el edificio Hospital Cosme Argerich, uno de más grandes a nivel metropolitano.
- El 1º de julio de 1995 se abrió al tránsito el tramo La Boca - Quilmes de la Autopista Buenos Aires - La Plata (hoy Ricardo Balbín).
- En 1996 comienzan obras de saneamiento en la cuenca del Riachuelo y se reconstruye la avenida costanera Don Pedro de Mendoza, incorporando defensas de contención para prevenir inundaciones.
- Las obras de la ribera dieron un importante impulso a la actividad turística: junto a Caminito, el Museo Quinquela Martín, el Teatro de la Ribera y la Cancha de Boca, el museo de vanguardia (PROA), Usina del Arte, locales gastronómicos y diversos negocios destinados al turista.
- En noviembre de 2012, la Legislatura Porteña aprobó la creación del «Distrito de las Artes» involucrando a los barrios de La Boca, Barracas y San Telmo, para favorecer al sector artístico.
- En el año 1988 la CMV (Comisión Municipal de la Vivienda, actualmente IVC) aprueba el Programa Recup-Boca, con el fin de atender la problemática habitacional del barrio de La Boca y de recuperar el patrimonio urbano existente en sus aspectos físico, histórico y cultural.
- En 1990, la CMV, ante la situación de emergencia habitacional de los ocupantes de 21 inquilinatos del Barrio de La Boca, afectados por el desalojo derivado de la quiebra de la empresa Celestina La Grande S.A, autorizó la compra de los 21 inmuebles que serían incluidos en el mencionado Programa.
- En el año 2000 se crea el Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio de La Boca. (Resol. 1142/SS/00) donde el Instituto de Vivienda tiene a su cargo el denominado Plan de Contingencia de La Boca.

- El 13 de Julio del 2011, todas las familias incluidas en este programa presentan un Amparo bajo la causa "Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/GCBA y otros s/Amparo" para que el Organismo articule las acciones y ejecute el PRHLB.
- Las obras incluidas en el Plan de Contingencia incluyen refuerzos en la estructura, acondicionamiento de las instalaciones eléctricas, sanitarias, tanto pluviales como cloacales, recambio de pisos, cubierta.
- Uno de los objetivos de este Plan es permitir la futura regularización dominial. Hasta la fecha se ha logrado la regularización de un inmueble y la aprobación del MH para otros tres inmuebles.
- A la fecha, el Plan de Contingencia tiene una partida presupuestaria reducida, lo que lleva a que el IVC deba responder con un servicio de emergencia periódica en problemas sanitarios y eléctricos que abarca a las 190 familias beneficiarias.
- Según el censo realizado por el IVC en el año 2011, sobre el total de la población beneficiaria del programa, 801 personas, 316 asisten a la escuela primaria y secundaria representado un 39.45% del total.
- De ese total de 316 menores de 18 años, el 44.93 % asiste a la escuela primaria, siendo 142 niños y el 55.06 % a la secundaria siendo un total de 174 adolescentes.
- El total de los inmuebles disponen de todos los servicios asociados al saneamiento (agua y cloaca).
- Este proyecto de Regularización Dominial busca ser parte del Programa Rehabilitación De Conventillos en el barrio de La Boca, llevado adelante por el IVC en el marco de la causa "Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/GCBA y otros s/Amparo".

[25]

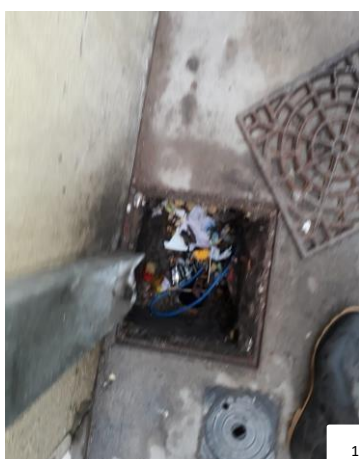
Fachada del inmueble
ubicado
en calle A. Espinosa
N°351,



- Tras analizar la situación del recorte territorial elegido como caso de estudio, se identifica un eje problemático principal: el aplazamiento en la regularización del inmueble ubicado en la calle Arzobispo Espinosa N° 351. Una de las causas importantes de esta demora es la alta demanda de asistencia en servicios de emergencia sanitaria y eléctrica, entre otras detalladas en la Fig. VI (árbol de problemas). Es necesario implementar intervenciones que transformen y/o mejoren los hábitos, con un impacto positivo en toda la población, a través de una propuesta de gestión pública que sea participativa, integradora y sostenible.
- A su vez, se pueden identificar actores directos, como instituciones públicas, privadas, empresas prestadoras de servicios y la población beneficiaria. Además, están los actores secundarios quienes brindan servicios públicos de asistencia en situaciones especiales.

Dicho relevamiento se construyó a partir del trabajo de campo realizado entre los años 2017 y 2021, período en el que forme parte del equipo del IVC a cargo del PRHLB. Una de las responsabilidades principales era dar respuesta a las emergencias periódicas relacionadas con problemas sanitarios y eléctricos. Cabe aclarar que la interacción con los vecinos se realizaba de manera diaria, presencial como telefónica, las 24 horas. Durante este tiempo, cada reclamo recibido fue registrado en planillas y documentando con imágenes algunas de las cuales se adjuntan a continuación como ejemplo del caso de estudio:

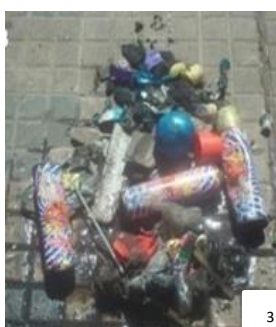
Contexto SANITARIO:



1



2



3



4



5



6



7

En estas fotografías se pueden observar cámaras pluviales con rejillas rotas (como en la foto 1 y 2), pañales y toallas higiénicas dentro de cámara cloacal (foto 4), así como otros elementos encontrados en distintas cámaras (foto 3), cubiertas con excrementos de animales, botellas y trapos dentro de las canaletas (foto 5).

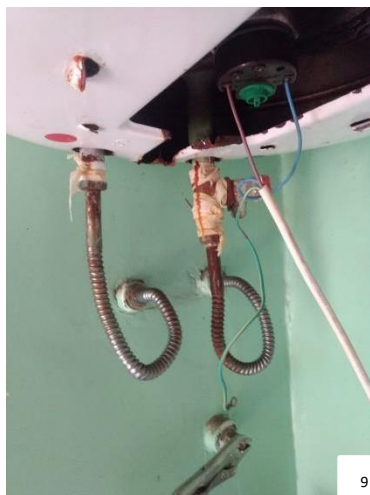
Algunas de las consecuencias de estas situaciones incluyen la obstrucción de cámaras pluviales y cloacales, lo que provoca desbordes en espacios comunes o dentro de las viviendas, y filtraciones en las unidades habitacionales causadas por canaletas tapadas por diferentes elementos. Estas condiciones generan un entorno propicio para la aparición de enfermedades asociadas con un hábitat inadecuado, afectando tanto a los habitantes como a los predios linderos y al medioambiente.

[27]

Contexto ELÉCTRICO:



8



9



10



11



12



13

Las imágenes evidencian soluciones provisionarias implementadas por los vecinos quienes carecen de conocimientos técnicos adecuados. En las fotografías 8 y 9, por ejemplo, se observa la conexión de cables sin las protecciones correspondientes. En esta última, además, se advierte una reparación casera en la entrada y salida de agua del termotanque. Por otro lado, en la fotografía 11, se puede apreciar la falta o el mantenimiento inadecuado de un artefacto de cocina eléctrica.

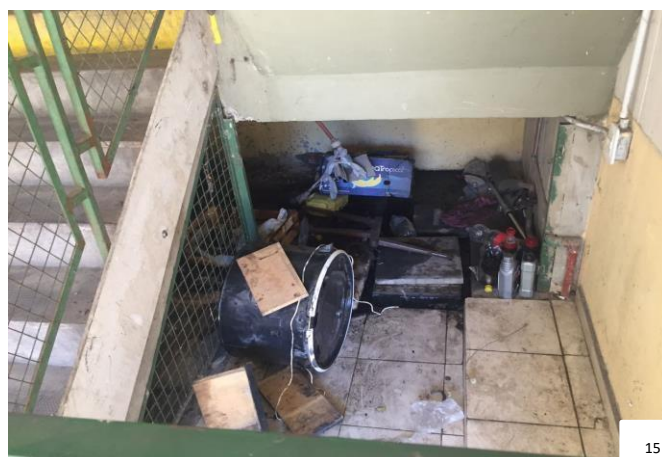
En diversas ocasiones, se han registrado cortes de energía derivados del uso inapropiado de los artefactos o de la falta de suministro. Ante esta situación, los vecinos han recurrido a conexiones clandestinas en los tableros principales con el fin de restablecer el servicio.

Estas intervenciones, realizadas por personal no autorizado, representan un riesgo significativo para la vida de los habitantes y vecinos del complejo. Además, dichas acciones generan desperfectos en los artefactos, los cuales no pueden ser reclamados bajo las garantías de las marcas. Por ello, resulta necesaria la provisión de nuevos artefactos eléctricos (termotanques y cocinas) y, en algunos casos, la instalación de un nuevo cableado eléctrico que cumpla con las protecciones, elementos y normativas reglamentarias correspondientes.

Contexto ESPACIOS COMUNES:



14



15



16



17

En las imágenes de este contexto, se observa el almacenamiento de elementos en lugares inadecuados, como en las cubiertas (foto 14 y 16), bajo las escaleras (foto 15) o en los tanques de agua como en la foto 17. Algunas de las consecuencias de estas prácticas son la obstrucción de las bajadas pluviales, el desprendimiento y la obstrucción de las canaletas, así como fisuras en las membranas de las cubiertas de chapa, lo que provoca filtraciones. Además, el almacenamiento en los tanques de pueden generar agua sucia para el consumo, transformándose en un hábitat propenso al desarrollo de enfermedades.

[29]

Contexto ESPACIOS PRIVADOS:



18



19



20



21



22

En las imágenes presentadas, se pueden observar las situaciones descritas en los contextos anteriores, vistas desde el interior de las viviendas, como se aprecia en las fotos 18 y 19. Además, en la foto 20, se evidencia que los tabiques internos de durlock están dañados, lo que podría ser resultado del baldeo constante durante la limpieza o de la obstrucción de rejillas o cámaras. Por otro lado, en las fotos 21 y 22, se puede observar el mal estado de la cocina y el bajo mesada, atribuido a la falta de mantenimiento por parte de los habitantes, así como los daños en las puertas debido a conflictos internos.

DESARROLLO DE LA PROPUESTA

Metas

Con el objetivo de alcanzar la regularización dominial de las familias que habitan el inmueble ubicado en la calle Arzobispo Espinosa N°351, en el barrio de La Boca, propiedad del Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), se busca garantizar el acceso al título de propiedad para cada familia, cumpliendo con todas las formalidades legales necesarias para clarificar y regularizar su situación jurídica. Para ello, es fundamental promover una gestión eficiente que mejore las condiciones de vida de los habitantes, así como asegurar el cumplimiento de las normativas pertinentes.

El plazo de ejecución del proyecto está establecido en un año, e incluirá el monitoreo y evaluación de los resultados obtenidos. Para lograr este objetivo, es esencial llevar a cabo las acciones necesarias para la tramitación del título de propiedad, abordando las causas principales que dilatan el proceso de regularización. Dichas causas se encuentran en los obstáculos legales, técnicos, administrativos y sociales que dificultan la formalización de los derechos de propiedad sobre el inmueble.

En este contexto, se contempla la creación de hábitos adecuados para el uso correcto de las instalaciones domiciliarias por parte de cada familia residente, el fomento de una mayor participación del Estado en la prevención de accidentes domésticos —los cuales representan un riesgo para la vida de los habitantes del complejo y de los vecinos colindantes—, y la promoción de iniciativas gubernamentales que faciliten la regularización.

Superar estos desafíos requiere un enfoque integral que contemple políticas públicas claras, procedimientos simplificados, la asignación de recursos adecuados y una comunicación eficaz entre las instituciones gubernamentales y los beneficiarios. A continuación, se detallan los resultados esperados de este proyecto:

- Ampliar y fortalecer el conocimiento de la población beneficiaria del PRHLB en relación al buen uso de las instalaciones domiciliarias y sobre el beneficio del reciclaje y el cuidado del medio ambiente y su potencial para el desarrollo sostenido.
- Desarrollar la sana convivencia mediante la puesta en práctica de acciones que les permita establecer relaciones positivas entre los habitantes.
- Generar un proceso sistemático de información, formación y difusión relacionado con el medio ambiente y con el correcto uso de las instalaciones domiciliarias.
- Lograr una participación activa de los habitantes en cada encuentro y en el desarrollo e implementación de los conocimientos incorporados.
- Mitigar situaciones de riesgos eléctricos y sanitarios a través de la capacitación. De esta manera se intenta disminuir la demanda en la asistencia del servicio de emergencia por los impactos sobre el uso incorrecto de las instalaciones domiciliarias.
- Fortalecer la presencia del Estado mediante una gestión eficiente que garantice respuestas efectivas y oportunas a las necesidades de la población.
- Proporcionar a los ocupantes un título legal que respalde sus derechos sobre el inmueble.

Estrategias de intervención

Para el cumplimiento de los objetivos planteados para este proyecto, se ha diseñado los siguientes lineamientos estratégicos:

- Búsqueda de la participación activa de la población y la institucionalización de los procesos.
- Adecuación de los contenidos de las capacitaciones en base a la recolección de inquietudes de los vecinos.
- Atención de manera prioritaria de las necesidades sociales de los habitantes.
- Promoción de la seguridad eléctrica y sanitaria.
- Promoción de las buenas prácticas de convivencia y resolución de conflictos.
- Fortalecimiento de la capacidad de gestión de los organismos de ejecución de los programas oficiales y privados.
- Creación de líneas de responsabilidad claras en la totalidad de los actores.
- Formación de capacitadores dentro de las familias habitantes del inmueble y definición de mecanismos de monitoreo.
- Fortalecimiento de la administración del inmueble.
- Promoción sobre el tratamiento de residuos y el cuidado del medio ambiente.

Instrumentos

Para alcanzar la regularización dominial del inmueble propuesto como caso de estudio ubicado en Arzobispo Espinoza N°351, en los distintos objetivos propuestos, se realizarán las siguientes actividades:

Objetivo específico I: Facilitar conocimientos sobre la problemática en el mal uso de las instalaciones domiciliarias a partir de antecedentes de demandas de emergencia.

- Se realizará una reunión de instancia previa participativa donde surjan las inquietudes y temas de capacitación tendientes a generar mayor cohesión entre los habitantes del lugar y el Organismo.
- Se dictarán charlas informativas y talleres con entrega de folletos sobre el uso adecuado de las instalaciones sanitarias, coordinadas con el prestador del servicio, AYSA. Donde cada charla cuente con una presencia no menor al 60% de las familias habitantes de cada inmueble.

- Se dictarán charlas informativas y talleres con entrega de folletos sobre el uso adecuado de las instalaciones eléctricas, coordinadas con el prestador del servicio, EDESUR. Que cada charla cuente con una presencia no menor al 60% de las familias habitantes de cada inmueble.
- Se dictará una charla informativa con entrega de folletos, sobre las medidas de prevención de incendio, con la correcta manipulación de matafuegos. Que cada charla cuente con una presencia no menor al 60% de las familias habitantes de cada inmueble.
- Se fomentará la participación de todos los habitantes en cada actividad proyectada.
- El área técnica del IVC, a cargo del PRHLB, coordinará las capacitaciones y la demanda por parte de la población afectada. Con la participación de los organismos estatales involucrados en el PRHLB.
- Se dictará 2 talleres promoviendo la sana convivencia mediante el conocimiento y la puesta en práctica de acciones que les permita establecer relaciones positivas entre los habitantes. Cada taller contará con la presencia no menor al 60% de las familias habitantes del inmueble.
- Se dictará un curso para formar (mínimo) un referente sobre técnicas de mediación, como recurso para resolución de conflicto. Este referente, tendrá relación directa con la comisión de convivencia activa del IVC.
- Organizar una comisión de convivencia activa a cargo del área social del PRHLB, IVC, que coordine las capacitaciones y la demanda por parte de la población afectada. Con la participación de los organismos estatales involucrados en el PRHLB. (Defensoría del Pueblo, Asesoría Tutelar, etc.)
- Incentivar a los vecinos a participar activamente en las capacitaciones y talleres para la resolución de conflictos y el manejo de buenas prácticas de convivencia.

[33]

Objetivo específico II: Lograr la participación activa de los habitantes en acciones concretas que busquen promover el tratamiento de los residuos y el cuidado del medio ambiente.

- Se articulará con el área de Higiene Urbana, el dictado de actividades para promover el cuidado del medio ambiente y el tratamiento de los residuos domiciliarios. Cada actividad contará con la presencia no menor al 50% de las familias habitantes del inmueble.
- Se articulará con una cooperativa de reciclado u ONGs una campaña de difusión y recolección de diferentes elementos reciclables y/o descacharre, que promueva la toma de conciencia sobre la problemática.

- Se organizarán actividades para los habitantes menores de los inmuebles, destinado a la educación ambiental. Dichas actividades deberán contemplar los aspectos esenciales sobre el reciclado domiciliario y la prevención de la contaminación ambiental. Se contará con material didáctico para el desarrollo de las actividades.
- Lograr una participación activa de los habitantes en acciones concretas que busquen promover el cuidado ambiental.
- Organizar una Campaña “Súmate y Limpiemos” con el objetivo de promover en la comunidad el hábito de la separación de residuos, incluyendo los valores del reciclaje por medio de una propuesta especialmente práctica.

Objetivo específico III: implementar un programa integral de regularización dominial que garantice el acceso a la propiedad formal, fortaleciendo un estado presente y de gestión eficiente.

- Se simplificarán los trámites administrativos y se reducirán de costos asociados, beneficiando directamente a las 34 familias involucradas.
- Se organizará un equipo técnico-jurídico que brinde acompañamiento personalizado a las 34 familias beneficiarias, con el objetivo de promover la seguridad jurídica y contribuir al desarrollo socioeconómico de los hogares.

A modo de resumen de las actividades, surge el siguiente cuadro:

	DESCRIPCIÓN de la ACTIVIDAD	LUGAR Y DURACIÓN	RECURSOS
1	Implementar charlas informativas sobre medidas de mitigación de riesgos eléctricos y sanitarios incorporando instrumentos de concientización y establecer las responsabilidades de cada actor para el cuidado de las instalaciones domiciliarias.	Arzobispo Espinoza N°351 12 meses	video de capacitación, notebook, proyector, sillas, pizarra, marcadores, material didáctico, personal humano IVC, AYSA Y EDESUR. Movilidad
2	Creación de un espacio de debate y dictado de talleres para establecer y comunicar sobre las responsabilidades de cada integrante del inmueble, promoviendo la sana convivencia mediante el conocimiento y la puesta en práctica de acciones que les permita establecer relaciones positivas entre los habitantes.	Arzobispo Espinoza N°351 12 meses	video de capacitación, notebook, proyector, sillas, pizarra, marcadores, material didáctico, personal humano. Movilidad
3	Aportar herramientas de concientización para el cuidado del medio ambiente y el tratamiento de los residuos domiciliarios mediante actividades educativas promoviendo la toma de conciencia sobre la problemática ambiental.	Arzobispo Espinoza N°351 12 meses	actividades prácticas, material didáctico, personal humano del IVC y COOPERATIVA DE RECICLADO. Movilidad

El tiempo estimado para cumplir con los objetivos de este proyecto es de un año calendario, Durante los primeros 6 meses, se priorizará la planificación y ejecución de actividades y talleres, con entrega de materiales didácticos proporcionada por los organismos y empresas prestatarias. En los 6 meses siguientes, se centrará en la continuidad de las campañas junto con la supervisión y el acompañamiento a los beneficiarios del inmueble para garantizar el avance de los objetivos planteados y el monitoreo de los resultados.

A continuación, se presenta un cronograma que detalla gráficamente cada actividad:

[illegible]

El monitoreo se llevará a cabo para evaluar el avance de las actividades, medir el progreso y realizar los ajustes necesarios para garantizar el logro de los objetivos. Para este propósito, se emplearán diversas herramientas, como consultas, observación directa, intercambio de opiniones, y la asistencia a talleres y charlas, recopilando información tanto del proyecto en ejecución como de los cambios que ocurren en el contexto en el que se desarrolla. Además, se establecerán instancias de evaluación al finalizar las actividades con el objetivo de analizar si se alcanzaron los objetivos previstos. En esta evaluación se considerarán aspectos generados, los tiempos estipulados, los efectos generados, el uso de recursos, y las situaciones iniciales que se buscaban modificar. Para ello se utilizarán indicadores claros, observables y medibles que permitan realizar un seguimiento riguroso durante el desarrollo del proyecto.

Variables e indicadores

Los indicadores elaborados para el Proyecto de Regularización Dominial son los siguientes:

Talleres y capacitaciones

- Cantidad de talleres y capacitaciones realizados con una participación superior al 60% de participantes por inmuebles. (Medición mensual).
- Número de participantes en talleres y capacitaciones según cada inmueble visitado. (Medición mensual).

Cambio de hábitos

- Cantidad de familias que modificaron sus acciones relacionadas con el manejo de temas asociados al reciclado y el cuidado del medio ambiente. (Medición final).
- Cantidad de familias que redujeron su impacto ambiental y optimizaron el uso de las instalaciones domiciliarias. (Medición final).

Campanas y educación ambiental

- Número de familias involucradas en la campaña “Sumate y Limpiemos”. (Medición final).
- Número de participantes menores de edad en actividades vinculadas con la educación ambiental. (Medición final).

Participación y organización comunitaria

- Número de inscriptos como referentes del inmueble.
- Número de integrantes de la Comisión mixta. (Medición trimestral).

- Número de representantes de las empresas se servicios y organizaciones comunitarias. (Medición trimestral).
- Número de reuniones mensuales de la Comisión mixta registradas en actas. (Medición trimestral).

Regularización dominial

- Número de títulos de propiedad entregados. (Medición final).
- Porcentaje de beneficiarios con escrituras registradas en relación al total de familias objetivos. (Medición final).
- Tiempo promedio requerido para completar el proceso de regularización por familia. (Medición trimestral).
- Tiempo de respuesta promedio de los organismos involucrados. (Medición trimestral).

Asistencia técnica y jurídica

- Número de familias atendidas por el equipo técnico-jurídico. (Medición trimestral).

Metodología de trabajo

[37]

Se implementarán talleres quincenales y charlas informativas basadas en experiencias previas, promoviendo la participación activa de los vecinos. Para ello, se elaborará un calendario educativo que será comunicado a los vecinos, facilitando su conocimiento, organización y participación en las actividades programadas.

Con el objetivo de optimizar la coordinación con los vecinos, se seleccionará un referente comunitario que actuará como enlace con la coordinación del proyecto a cargo del IVC. Este proceso se llevará a cabo en colaboración con los diferentes organismos estatales involucrados al PRHLB, y se invitará a empresas prestatarias de servicios domiciliarios y a cooperativas de reciclado a participar activamente en los talleres y charlas informativas.

Reflexión final

Las Naciones Unidas reconocen que el derecho a una vivienda adecuada constituye un componente esencial del derecho a un nivel de vida digno. Este derecho está consagrado en diversos instrumentos internacionales, principalmente en el Artículo 25 de la Declaración

Universal de los Derechos Humanos (1948) y el Artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966).

La vivienda adecuada comprende una serie de elementos clave, entre los cuales se destacan:

- La seguridad jurídica de la tenencia, que protege contra desalojos forzosos y amenazas.
- La disponibilidad de servicios e infraestructura, como acceso al agua potable, saneamiento, electricidad y transporte.
- La asequibilidad, que implica que los costos de la vivienda no deben comprometer el acceso a otros derechos básicos.
- La habitabilidad, que garantiza condiciones de espacio, salubridad y seguridad física.
- La accesibilidad, que asegura que las personas en situación de vulnerabilidad puedan acceder a la vivienda.
- La ubicación, que debe permitir la proximidad a servicios básicos, empleo y un entorno no contaminado.
- La adecuación cultural, que respeta las identidades culturales y los modos de vida de las comunidades.

En este contexto, el derecho a una vivienda adecuada no se limita a la disponibilidad de un techo, sino que busca garantizar una vida digna, segura y sostenible para todas las personas, con especial atención a los sectores más vulnerables de la población.

El objetivo de este proyecto es garantizar la seguridad jurídica de los inmuebles incluidos en el Programa de Rehabilitación Hábitat La Boca (PRHLB) mediante la obtención de títulos de propiedad legalmente válidos. Este logro permitirá a los titulares ejercer plenamente sus derechos patrimoniales, mejorar su calidad de vida y promover el desarrollo social, económico y territorial.

Como caso de estudio, se tomó el inmueble ubicado en la calle Arzobispo Espinoza N°351, perteneciente al PRHLB. Para alcanzar este objetivo, se planteó la implementación de actividades y talleres enfocados en la participación y formación de los beneficiarios, promoviendo que los organismos públicos asuman un rol más activo en el tratamiento y resolución integral de esta problemática, abordando sus diversas causas.

Este proyecto se enmarca dentro del Programa Rehabilitación De Conventillos en el barrio de La Boca (PRHLB), llevado adelante por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en el marco de la causa "Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/GCBA y otros s/Amparo". Uno de los principales ejes del programa es efectivizar la regularización dominial para que las 34 familias beneficiarias de este inmueble

obtengan el título de su propiedad, fortaleciendo así su seguridad jurídica y derechos habitacionales.

Planificar puede definirse como un proceso creativo que establece las bases para una actuación integrada a largo plazo. Implica un sistema continuo de toma de decisiones que contempla riesgos, identifica cursos de acción específicos, formula indicadores para el seguimiento de resultados e involucra a agentes sociales y económicos locales durante todo el proceso. En este sentido, la coordinación y la participación entre los diferentes actores involucrados son fundamentales para mitigar los impactos del mal uso de las instalaciones domiciliarias y fomentar la participación activa de la comunidad, facilitando así la implementación del proyecto.

En términos de integración, el conocimiento constituye una herramienta esencial para el progreso de las sociedades, y el sistema educativo es el ámbito institucional con mayor potencial para actuar como agente integrador. Este proceso permite el acercamiento de diversos actores que, al compartir sus experiencias cotidianas, fortalecen un destino colectivo común. Estas experiencias consolidan sentimientos de ciudadanía, entendida como un equilibrio entre derechos y deberes, que promueve la convivencia armónica y responsable dentro de la sociedad.

[39]

La regularización dominial no es únicamente un procedimiento técnico-administrativo; es una herramienta transformadora que promueve la equidad y la dignidad. Garantizar el acceso formal a la propiedad otorga seguridad jurídica y empodera a las familias, brindándoles estabilidad y la capacidad de proyectar un futuro más próspero. Este proceso impacta profundamente en la calidad de vida de las comunidades, fomentando el arraigo, fortaleciendo los lazos sociales e impulsando la inclusión económica.

Además, formalizar la tenencia de los inmuebles establece un vínculo más directo entre los ciudadanos y el Estado, reforzando la confianza en las instituciones y promoviendo el cumplimiento de derechos y deberes. No obstante, para que esta iniciativa sea verdaderamente transformadora, resulta imprescindible adoptar estrategias integrales que incluyan la simplificación de trámites, el acceso a asesoramiento técnico-jurídico y la eliminación de barreras económicas.

Solo mediante un enfoque participativo y coordinado entre organismos públicos, privados y la comunidad será posible superar los desafíos asociados a este proceso y garantizar un impacto sostenible a largo plazo. La regularización dominial, en esencia, representa un compromiso con la construcción de comunidades más justas, donde cada persona pueda vivir con dignidad y contribuir al desarrollo de una sociedad inclusiva y solidaria.

Bibliografía y fuentes consultadas

CAO, H. (2008) La administración pública argentina: nación, provincias y municipios.

CIPPEC (2008) Manual para la formulación de proyectos en organizaciones comunitarias.

CIPPEC (s.f.) Herramientas de planificación de políticas públicas municipales en niñez y adolescencia. Cap. III.

COHEN E., MARTINEZ R. (2002) Manual de Formulación, Evaluación y Monitoreo de Proyectos Sociales. CEPAL.

CREACIÓN PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL HÁBITAT DEL BARRIO DE LA BOCA (PRHLB) (2000) Resolución 1142/SS/00 y sobre incumplimientos del PRHLB Resoluciones N° 5340/04 y 0512/06.

DI VIRGILIO, M.M. (2007) Trayectorias residenciales y estrategias habitacionales entre familias de sectores populares y medios residentes en el Área Metropolitana de Buenos Aires, Argentina, Ponencia Congreso Latinoamericano y del caribe de Ciencias Sociales, Facultad de Ciencias Sociales. Quito, Ecuador.

DI VIRGILIO, M.M. (2012) Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires Argentina. Revista de Estudios Sociales.

DI VIRGILIO, M. (2012) Monitoreo y evaluación de políticas, programas y proyectos sociales – Cap. II y III.

FERNÁNDEZ ARROYO, N. y SCHEJTMAN, L. (2012). Planificación de políticas, programas y proyectos sociales. (1a ed. Buenos Aires) Fundación CIPPEC.

FUNDACIÓN UPM (s-f) Guía para la formulación de proyectos

GIROLA, M.F. (2007) Procesos de apropiación del espacio y sociabilidad vecinal en un gran conjunto urbano situado en la Ciudad de Buenos Aires. Antropológica N°25.

INDEC. (2010) Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas.

INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE CIUDAD. (2011) Censo de Población, Hogares y Viviendas en villas, asentamientos y núcleos habitacionales.

MACERA, R. (2018) Aportes para la elaboración de la fase propositiva de su proyecto de política pública

MACERA, R. (2019) Actores Sociales.

MACERA, R. (2019) Aportes para el abordaje metodológico de Diagnostico

MONTERO, C; MORENO, I; SAIDON, M Y VERRASTRO, E. (2018) las crisis como motores de cambio de las políticas de residuos.

NORMAS APA (2020) Manual de Publicaciones de la APA 7ªed.

ORTIZ, M. MATAMOROM V., PSATHAKIS, J. (2016) Guía para confeccionar un mapeo de actores – Bases conceptuales y metodológicas.

Causa Judicial “AYALA FERNANDO DAMIAN Y DEFENSORIA DEL PUEBLO DE LA CIUDAD CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO (ART. 14 CCABA)”, EXPTE: EXP 42311 / 0

https://www.agcba.gov.ar/docs/inf-20130514_1343---Rehabilitacion---La-Boca..pdf

CENTRO DE INFORMACION JUDICIAL (2011) <https://www.cij.gov.ar/nota-7876-Citan-a-Mauricio-Macri-a-una-audiencia-en-causa-por-hogares-de-tr-nsito-de-la-Ciudad-de-Buenos-Aires.html>

MEDIO AMBIENTE GCBA (s.f.). Conoce las ONG vinculadas al medio ambiente. <https://buenosaires.gob.ar/basolidaria/conoce-las-ong/medio-ambiente>