



# Interdisciplinidades Técnicas en un proyecto de Vivienda Social

EJE N° 2

Castiñeyras, Ariana<sup>1</sup>; Zweifel, Estela<sup>2</sup>; Rizzuto, Darío<sup>3</sup>; Alvarez, Luciano<sup>4</sup>; Canaglia, Florencia<sup>5</sup>; Fazzina María<sup>6</sup>; Igarburu, Virginia<sup>7</sup>; Bonfiglio, María<sup>8</sup>; Rodríguez, Claudia<sup>9</sup>; Mena, Guillermo<sup>10</sup>

<sup>1,2</sup>Instituto de la Vivienda Provincia de Buenos Aires, Supervisión de obras.

<sup>3,4</sup>Dirección de Normatización y Tecnología, Dirección Provincial Ejecutiva de Proyectos.

<sup>5,6</sup>Secretaría de Obras Públicas - Municipalidad de San Vicente, Inspección de obras.

<sup>7,8</sup>Instituto de la Vivienda Provincia de Buenos Aires, Departamento Selección de Aspirantes.

<sup>9</sup>Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica -LPGE- de la FAU UNLP

<sup>10</sup>Grupo de Investigación en Hidráulica, UTN - Facultad Regional La Plata.

<sup>9,10</sup>Instituto de la Vivienda Provincia de Buenos Aires, Subadministración.

<sup>1</sup>[ariana.castineyras.ivba@gmail.com](mailto:ariana.castineyras.ivba@gmail.com), <sup>2</sup>[supervisionivbaestelazweifel@gmail.com](mailto:supervisionivbaestelazweifel@gmail.com),

<sup>3</sup>[dariovrizzuto@gmail.com](mailto:dariovrizzuto@gmail.com), <sup>4</sup>[alvarezpabloluciano@gmail.com](mailto:alvarezpabloluciano@gmail.com), <sup>5</sup>[florenciacanaglia4@gmail.com](mailto:florenciacanaglia4@gmail.com)

<sup>6</sup>[agusfazzina@gmail.com](mailto:agusfazzina@gmail.com) <sup>7,8</sup>[areasocialvivienda@gmail.com](mailto:areasocialvivienda@gmail.com), <sup>9</sup>[dpordenamientourbano@gmail.com](mailto:dpordenamientourbano@gmail.com),

<sup>10</sup>[guillermena@gmail.com](mailto:guillermena@gmail.com)

## RESUMEN

En el presente trabajo se muestra la complejidad que presenta la intervención de organismos técnicos provinciales y municipales, para la concreción de un proyecto de 200 viviendas sociales e infraestructura, financiado por la Provincia de Buenos Aires, que se encuadra en los casos de aplicación de la Ley Provincial de Acceso Justo al Hábitat.

El predio de 8,4 hectáreas en el que se implantan las viviendas se ubica en la localidad de Alejandro Korn, y es parte de un terreno mayor, de 84 hectáreas, en el que un actor privado, propietario del bien, propone desarrollar un proyecto de urbanización de lotes con servicios. Como compensación por la valoración inmobiliaria del suelo, el propietario cede gratuitamente al Municipio el predio de 8,4 hectáreas, y se compromete a materializar las conexiones de infraestructura necesarias.

San Vicente es el partido de la Provincia con mayor crecimiento intercensal a nivel país. Este fuerte incremento poblacional y la elevada demanda habitacional del partido, condujeron a la

decisión municipal de destinar el predio cedido, para la construcción de un barrio de viviendas sociales. El proceso de adjudicación de las viviendas se complementará con la intervención de trabajadoras sociales que verificarán, mediante visitas a las familias postulantes, la información acorde a los requisitos para la selección de aspirantes.

La complejidad de las interacciones entre los organismos intervinientes se acentuó ante la incorporación del actor privado que elaboró los proyectos de infraestructura integrales para todo el predio mayor, y la necesidad de su compatibilización con el barrio. Uno de los proyectos que tuvo que ser modificado para adecuarlo a las características del barrio, fue el de desagües pluviales.

Finalmente, en el mes de abril de 2024 se pudo comenzar la ejecución de la obra de viviendas y, al mes de setiembre de 2024 presenta un avance físico de 19%.

El trabajo colaborativo entre funcionarios provinciales y municipales, arquitectos, ingenieros, licenciadas en trabajo social y técnicos permitió resolver las distintas problemáticas que se presentaron en el territorio, logrando estrategias de abordaje integrales novedosas, inscriptas en los procesos implementación de políticas públicas provinciales de gestión de procesos de inclusión social.

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo se enmarca en las políticas públicas impulsadas por el gobierno provincial e implementadas a través del Instituto de la Vivienda (IVBA), el Organismo de competencia en la ejecución de vivienda social, dependiente del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano. Sin embargo, la construcción de un barrio de viviendas es, en sí mismo, un complejo proceso que excede al organismo ejecutor, en el que el estado es un actor primario en la definición de las estrategias de gestión y la aplicación de normas y procedimientos específicos.

Es por ello, que resulta de interés transmitir la experiencia de lo que implica una gestión de esta índole, desde su inicio, con el registro de la demanda habitacional y la incorporación de la tierra al estado, hasta llegar a la ejecución de las viviendas, la adjudicación y posterior cobro del recupero a los beneficiarios. Las múltiples y diversas aristas que presenta la problemática del acceso a viviendas dignas involucra la participación de distintas disciplinas, que van implementando acciones desde su propia especificidad y experiencia, para lograr que todos aquellos aspectos involucrados sean debidamente contemplados y resueltos bajo el marco de las políticas públicas provinciales de gestión de procesos de inclusión social. Estas

disciplinas involucran la participación de funcionarios provinciales y municipales, licenciadas en trabajo social, contadores, arquitectos, planificadores, ingenieros, agrimensores, abogados y técnicos que interactúan y van aportando sus conocimientos y habilidades en cada etapa con el objetivo común de contribuir al derecho de acceso a la vivienda de la población. Contribuyen, además, a sortear los obstáculos que inevitablemente se presentan al intervenir en el territorio.

Otro factor determinante es el encuadre normativo, que define y reglamenta los procedimientos para cumplimentar con los objetivos planteados. En el caso que se presenta, es de aplicación la Ley 14449 de Acceso Justo al Hábitat[1] como marco normativo para la definición de las políticas públicas de hábitat, estableciendo como principios rectores: el derecho a la ciudad, a la vivienda y a su gestión democrática, la función social de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios del proceso de urbanización. La norma promueve la articulación de lo planificado con programas existentes y nuevas herramientas para la creación de suelo urbano, mecanismos de integración socio-urbana, como así también la participación de los municipios en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción del Estado.

El predio destinado a la ejecución de viviendas sociales que corresponde al caso que se presenta, ha sido afectado al Programa Lotes con Servicios, que promueve la generación de suelo urbano destinado a los sectores de ingresos bajos y medios. Los lotes con servicios son “proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos” (artículo 19, ley 14.449). [2]

Entre sus objetivos, se pretende atender a la refuncionalización y adecuación normativa de inmuebles aptos para uso social; **reorientar la oferta privada de suelo hacia los sectores de ingresos medios y medios bajos**, promover procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat y fortalecer la regulación pública en el proceso urbano e **incorporar tierra al dominio privado municipal para atender fines sociales y colectivos**.

Para la implementación del Programa, la Autoridad de Aplicación provincial (Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad) definió tres modalidades: los loteos promovidos por el sector público municipal, los loteos asociados a las modalidades

de producción social del hábitat (cooperativas, mutuales, sindicatos y otras asociaciones sin fines de lucro) y los **loteos promovidos mediante convenios o consorcios urbanísticos público-privados con particulares**, siendo este último, el caso que se presenta en este trabajo.

## **DESCRIPCIÓN DE LA EXPERIENCIA – ESTUDIO DE CASO**

El caso de articulación interdisciplinaria que se presenta se desarrolla en el Barrio Parque Altos de Mirini, de la localidad de Alejandro Korn, en el Partido de San Vicente de la Provincia de Buenos Aires. El Predio Se encuentra ubicado a 12 cuadras de la estación de la línea Roca del ferrocarril que, en 55 minutos, llega hasta la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se trata de un macizo de 84 Ha, en donde se proyectó la urbanización en 4 etapas de un total de 2000 lotes individuales con destino residencial y con servicios de infraestructura, equipamiento comunitario y espacios verdes.

Las políticas públicas implementadas por el gobierno provincial, en especial a través del Instituto de la Vivienda, en colaboración con el gobierno municipal mediante la Secretaría de Obras Públicas, buscan ofrecer soluciones habitacionales para atender a la demanda habitacional del Partido.

El contexto de esta demanda, a nivel país, muestra que el 25,4% de los hogares (unos 3.095.312), posee algún tipo de déficit de vivienda y en el Conurbano el déficit habitacional es de 1.086.362 de hogares. Del total de soluciones habitacionales necesarias el 35% se localizan en el Conurbano y representan el 22,60% de los hogares de la Provincia de Buenos Aires (4.800.000 hogares) **[3]**

Según los datos aportados por el registro municipal, la demanda habitacional del municipio alcanza los 12.800 vecinos/as.

Esta demanda es consistente con el crecimiento poblacional del Partido de San Vicente. Entre 2010 y 2022 la población creció un 65,1% (59.478 habitantes en 2010 a 98.215 habitantes en 2022), constituyéndose en el de mayor crecimiento en la provincia de Buenos Aires en ese período, y en el segundo de mayor crecimiento a nivel país.

En esta dirección, una de las primeras intervenciones en el territorio realizada en forma conjunta por las licenciadas en trabajo social del Departamento Selección de Aspirantes del IVBA, y los funcionarios, técnicos y administrativos del área de Desarrollo Humano de la Municipalidad de San Vicente fue la implementación del Registro Único de Demanda Habitacional de la provincia de Buenos Aires (RUDH).

El RUDH surge por la aplicación decreto 134/17 [4], que normatiza el proceso de selección y adjudicación de viviendas construidas y/o financiadas por el IVBA, estableciendo criterios comunes a todos los municipios para trabajar conjuntamente en un proceso eficaz y transparente.

El Registro constituye la herramienta digital que permite conocer la demanda habitacional del Municipio. A su vez permite estratificar la misma a partir de variables que consideran la situación socio habitacional de cada familia al momento de la inscripción, facilitando el proceso de selección y garantizando transparencia en los criterios. El art. 4º estipula los requisitos mínimos que los postulantes a viviendas sociales deben cumplir: poseer DNI argentino, conformar grupo familiar; no poseer patrimonio ni ingresos suficientes para poder adquirir una vivienda a través del mercado y no haber recibido una vivienda anteriormente a través de una política de Estado.

El predio sobre el cual se encuentran en ejecución las viviendas del caso que se presenta en este trabajo, es producto de una gestión público-privada, llevada adelante por un particular, propietario de un predio de 84 hectáreas, y el municipio de San Vicente. El propietario y el municipio (responsable primario del ordenamiento de su territorio Art.70° - DL 8912/77) acuerdan mediante convenio urbanístico, dar curso a la gestión de afectación del predio denominado catastralmente como Circ. VIII, parcela 704d, de la localidad de Alejandro Korn, al Programa Lotes con Servicios, y aquí se incorpora a la gestión otro actor fundamental, que es el organismo de aplicación a nivel provincial del programa Lotes con Servicios, la Subsecretaría de Hábitat de la comunidad. Y es en ese marco que, como resultado de una gestión integrada, articulada e interdisciplinaria, entre el estado municipal acompañado por el estado provincial y un privado, surge un acuerdo de cesión de parte del predio afectado por el Programa y la ejecución de las infraestructuras necesarias, en concepto de plusvalía o COVI, compensación por la valoración inmobiliaria del suelo.

Con la cesión a título gratuito del actor privado a favor del estado municipal, de un sector cuya superficie asciende a 8,4 hectáreas (Figura 1), el municipio, en el marco de la Ley 14.449, incorpora tierra para atender fines sociales, y se suma a los actores intervinientes hasta ese momento, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, como actor primario y con competencia en la ejecución de viviendas, a partir de la solicitud por parte del Municipio de San Vicente, del financiamiento para la ejecución de 200 viviendas en el predio cedido. Intervienen en esta etapa arquitectos, planificadores, ingenieros, contadores, abogados, técnicos, administrativos y funcionarios de la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano, del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Bs. As. y de la Municipalidad de San Vicente.



Figura 1. Ubicación del predio de 8,4 hectáreas dentro del predio de 84 hectáreas

Y aquí comienza otro nuevo estadio dentro de lo que es la gestión del territorio y la gestión de generación de ciudad y suelo urbanizado en el ámbito del estado.

Es en esta instancia en la que los arquitectos, agrimensores, ingenieros, técnicos y administrativos de las Subsecretarías de Hábitat y Medio Ambiente y la de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad realizan los relevamientos necesarios en el terreno propuesto para las viviendas, elaboran y gestionan la documentación asociada a los proyectos de las redes de infraestructura a dotar al predio para habilitar la implantación de viviendas en el sector.

El Departamento Estudios Previos del IVBA, luego de un análisis técnico-legal de la documentación, emite la Aptitud Técnica de Localización, y los profesionales y técnicos de la Subdirección de Estudios y Proyectos elaboran el proyecto del barrio de viviendas. Se trata de la Construcción de 200 viviendas individuales, implantación: amanzanamiento con lotes de 9 metros de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie. Se adoptaron 3 prototipos en Planta baja, con posibilidad de crecimiento de un tercer dormitorio y con entrada para vehículos. Dentro de las obras previstas, se incluyeron veredas municipales, arbolado y colocación de cestos.

La Gerencia de Obras y Proyectos Urbanos del IVBA otorga la Aptitud Técnica y Urbanística, en el marco del Programa Bonaerense II – Solidaridad con Municipios, fijando el monto de la inversión a realizar para la construcción de las viviendas, dejando establecido que es el Municipio quien debe ejecutar las redes de infraestructura necesarias. En esta Aptitud Técnica y Urbanística se estipula que se generarán 2002 lotes con servicios, de los cuales 1794 serán comercializados por el particular, 200 lotes serán transmitidos al Municipio y 8 parcelas serán destinadas a Espacios Verdes, Libres Públicos o Reservas.

Una vez cumplidos estos pasos técnico-administrativos se firma el Convenio entre la Municipalidad de San Vicente y el IVBA, para el financiamiento de las viviendas, y el Municipio procede a licitar la obra. Actúan en esta etapa administrativos, técnicos y profesionales de la ingeniería, arquitectura y abogados y contadores de la Municipalidad.

Es en esta instancia en la que interviene el Departamento Obras del IVBA, con el objeto de verificar las condiciones para el inicio de las obras y llevar adelante la supervisión de los trabajos. Una de las primeras condiciones a cumplir es la de contar con la aprobación provincial del proyecto hidráulico para mitigar los desagües pluviales del barrio. Como resultado de las gestiones realizadas por funcionarios, profesionales y administrativos de los diferentes organismos involucrados, como la Municipalidad de San Vicente, el IVBA, el Ministerio de Hábitat y Desarrollo Humano provincial, y la Autoridad del Agua (ADA) de la provincia de Buenos Aires, se logra obtener la resolución de aprobación del proyecto emitida por la ADA.

Es en este abordaje al territorio en el que aflora la necesidad de realizar ajustes entre las obras proyectadas, y las obras a ejecutar en el terreno. Esto es debido a que el

proyecto de escurrimientos pluviales del barrio de las 200 viviendas se encuentra inscripto dentro del proyecto integral elaborado por el desarrollador privado para el predio de 84 Has. El proyecto hidráulico del barrio (8,4 hectáreas) consistente con el proyecto hidráulico integral (para 84 hectáreas) es el que permite establecer las cotas a los que deben construirse los pisos de cada una de las viviendas del barrio y también los niveles y pendientes a los que deben materializarse las calles del predio. Para arribar a esta consistencia, los ingenieros civiles e hidráulicos de la Dirección de Normatización y Tecnologías del MDHYDU y del IVBA, prestan asistencia a las arquitectas de la Supervisión de las Obras, no solo para la determinación de las cotas de pisos de las viviendas y de las esquinas de las calles del barrio, sino también para la cuantificación de los trabajos necesarios para llegar a esas cotas.,

Esta articulación entre distintas disciplinas, como también las interacciones interdisciplinarias previas, permitió el comienzo de los trabajos en el terreno para la construcción del barrio de viviendas de interés social, con un avance en la ejecución del 19% al mes de setiembre de 2024.



**Figura 2. Registro Fotográfico del avance del barrio de viviendas en Alejandro Korn**

## **DESAFÍOS FUTUROS**

Así como las complejidades propias de los escurrimientos de los excedentes pluviométricos en el barrio requieren una acción interdisciplinaria para sortear las problemáticas que aparecen al materializar el proyecto en el terreno (ya que, en general, una cosa es el territorio y otra cosa es el mapa del territorio), también las otras infraestructuras del barrio (red vial, red cloacal, red de agua, red eléctrica y

alumbrado público) involucrarán nuevas acciones de otras especialidades que contribuyan al propósito general de terminar la ejecución de las viviendas

Cuando la obra de construcción de las viviendas se encuentre con un avance en su ejecución del 70 %, la Municipalidad enviará al IVBA el listado de postulantes y suplentes propuestos a fin de corroborar el cumplimiento de los requisitos. Para llegar a conformar aquel listado, anteriormente el Municipio habrá realizado la inscripción a través del RUDH, y realizado un análisis de la demanda obtenida a fin de decidir la manera de selección de los pre adjudicatarios, la que podría ser por un sorteo puro o a partir de la pauta de puntaje que determina el RUDH, o la combinación de ambas. Una vez obtenido el listado se deberá iniciar un proceso público de publicación y oposición. Terminado el mismo y resueltas las posibles oposiciones, el Municipio enviará el listado al departamento Selección de Aspirantes del IVBA, para su análisis en este ámbito

Cuando finalice la obra de construcción del barrio de 200 viviendas y su infraestructura, las viviendas serán entregadas a los adjudicatarios y los contadores, técnicos y administrativos del Departamento Financiero del IVBA, instrumentarán el proceso de recupero de la inversión que se realizará (en el marco de las resoluciones vigentes) en un plazo que puede variar entre 15 y 30 años.

Otro de los desafíos futuros es la de incrementar la interacción entre disciplinas en aspectos tales como:

- a) sumar los aportes al proceso de elaboración del proyecto de las viviendas del barrio, a las trabajadoras sociales vinculadas con la selección de los beneficiarios de las viviendas, de manera de incorporar en el diseño arquitectónico aspectos vinculados con la realidad socio-económica-habitacional de la población que será destinataria de las mismas.
- b) una fluida y permanente comunicación entre los profesionales y técnicos responsables del proyecto de viviendas e infraestructura, con los profesionales y técnicos que supervisan la ejecución de la obra.

## **CONCLUSIONES**

El presente trabajo pretende mostrar los múltiples y diferentes eslabones que es necesario conectar (eslabones que contienen diferentes profesiones y la experiencia de los trabajadores y trabajadoras que integran las distintas dependencias del estado que participan del proceso) para construir la extensa cadena de intervenciones

interdisciplinarios que van aportando sus saberes (y compromiso) con el propósito común de implementar las políticas públicas provinciales de inclusión social y de mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

La acción interdisciplinaria entre los distintos organismos del Estado que participan en la construcción de barrios de vivienda social, permite potenciar las habilidades y competencias individuales de cada uno de los profesionales, técnicos y trabajadores que intervienen. Se conforma, de esta forma, un enriquecedor camino a recorrer para contribuir a la eficiencia del Estado, mejorar la gestión de políticas públicas (al reducir los tiempos de resolución) y mejorar las soluciones técnicas a adoptar (al incorporar distintas miradas sobre el problema, desde múltiples ángulos del conocimiento).

También se muestra aquí un ejemplo de concreción de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, ya que el sitio de implantación en el que hoy se encuentran en construcción las viviendas y su infraestructura, surge de la cesión de un privado ante su propuesta de generar un nuevo desarrollo urbanístico en la localidad de Alejandro Korn (provincia de Bs. As.),

Se cumplen así algunos de los objetivos previstos en la Ley 14449, tales como el de reorientar la oferta privada de suelo hacia los sectores de ingresos medios y medios bajos, e incorporar tierra al dominio privado municipal para atender fines sociales y colectivos.

## **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

[1] Ley 14449 de 2012. Provincia de Buenos Aires. Por la cual se establece el Acceso Justo al Hábitat en provincia de Buenos Aires. 29 de noviembre de 2012

[2] Observatorio de valores e instrumentos de gestión de suelo urbano <https://observatoriosuelo.gba.gob.ar/>

[3] Jaime Eugenia (20 134/1722) Hábitat y vivienda en el Conurbano: Entre los derechos y los hechos. Observatorio del conurbano Bonaerense

[4] Decreto 134 de 2017 Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, por medio del cual se crea el Registro Único de Demanda Habitacional, Gobierno de la Provincia de Buenos Aires 134/17, 16 de febrero de 2017.