



COMISIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

Nuevas soluciones para problemáticas complejas

En el marco de la situación de emergencia habitacional por la que atraviesa la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, el Estado adopta un rol activo y responde a las necesidades de los sectores más críticos. La nueva gestión de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) trabaja en distintos planes y programas para brindar soluciones concretas y definitivas a la demanda de viviendas, incrementada por la crisis socioeconómica y el crecimiento de la población.

De acuerdo con los datos arrojados por la Encuesta Permanente de Hogares, realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) en octubre pasado, y los suministrados por la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad de Buenos Aires, hay 97.304 viviendas deficitarias sobre un total de 1.026.071, es decir que el 9,5% no cumple correctamente con las necesidades básicas.

Una de las variables que refleja la envergadura de la problemática habitacional en la ciudad es el notable incremento de la población en villas y barrios carenciados. Las cifras provisorias del censo de población 2001 y los datos registrados por la CMV muestran un crecimiento mayor al 100%, así como la aparición de nuevos asentamientos en la Ciudad de Buenos Aires. De acuerdo con estos datos, la población en villas pasó de 52.608 en 1991 a 110.387 habitantes en la actualidad.

A través de la Operatoria de Autogestión y Emergencia Habitacional y la Operatoria en Villas, Barrios Carenciados y Núcleos Habitacionales Transitorios, la CMV aborda los problemas habitacionales de los sectores más carenciados de la sociedad.

El objetivo de la CMV es desarrollar planes, programas y proyectos que se destinen a la solución de la problemática de vivienda de estos sectores y a producir un cambio cualitativo en las políticas habitacionales, que abandone la vieja idea de beneficiarios pasivos para construir sujetos activos y responsables, protagonistas en la solución conjunta del problema.

La CMV cuenta para el desarrollo de todas sus operatorias con el 100% de los recursos que le transfiere la Nación a través del FONAVI más un aporte de 10.000.000 de pesos que el Gobierno de la Ciudad destina a vivienda.

Operatoria de autogestión y emergencia habitacional

Este novedoso plan implementado por la CMV, que se enmarca en la ley 341 -sancionada por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires el 24 de febrero de 2000- permite el otorgamiento de créditos a personas físicas y jurídicas (cooperativas, mutuales y organizaciones sociales sin fines de lucro) de escasos recursos.

Dicha ley permite financiar total o parcialmente las siguientes operatorias:

- ✓ Compra o construcción de vivienda económica unifamiliar o multifamiliar
- ✓ Compra de vivienda económica unifamiliar o multifamiliar y obras destinadas a ampliación o refacción
- ✓ Obra destinada a ampliación o refacción
- ✓ Compra de edificios y obras destinadas a su rehabilitación.

La CMV puede financiar hasta el 100% de las operatorias descriptas anteriormente de acuerdo con la tasación oficial que suministra el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

El monto de los créditos a otorgarse no puede superar la suma de 30.000 pesos por grupo familiar.

De esta forma, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires desarrolla emprendimientos de solución habitacional definitiva, mejorando la eficiencia social de las distintas alternativas de alojamiento. Además, el trabajo complementario de los recursos técnicos de la CMV y las organizaciones so-



▪ Operatoria de Vivienda

ciales permite aumentar la cantidad de familias comprendidas por esta política de vivienda.

Para alcanzar el éxito de esta operatoria, se articula el esfuerzo conjunto entre la CMV y la incorporación de nuevos actores -organizaciones de la sociedad civil- impulsando un rol proactivo de cooperativas mutuales y asociaciones, comprometidas en el diseño y control de sus propios proyectos. En este sentido, se produce la reafirmación de la participación de las organizaciones que integran los sectores de mayor demanda.

En este marco, durante el 2001, las familias que habitan los hoteles subsidiados por el Gobierno de la Ciudad conformaron 17 cooperativas que se erigieron como herramientas de organización y comenzaron a desarrollar sus capacidades de planificación, gestión, administración y conducción de este tipo de procesos, que favorecen, en un futuro inmediato, su inserción en el tejido social y urbano.

Al comienzo de la nueva gestión a cargo del ingeniero Ernesto Selzer, desde abril de 2002, la Asociación Civil Manos Solidarias (Techo y Trabajo) de barrio de La Boca, obtuvo un inmueble propio en Brandsen 439, a partir del otorgamiento del crédito por parte de la CMV. El edificio, valuado en 105.000 pesos, fue hipotecado a favor de la CMV y los adjudicatarios pagan una cuota mensual. Posteriormente, en el mes de junio, cuatro cooperativas firmaron un convenio con la CMV, enmarcado dentro de la ley 341, a través del cual se estableció la compra y rehabilitación de cinco inmuebles, para ser transferidos a dichas organizaciones mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios por 4 millones de pesos, destinados aproximadamente a 200 familias.

Las cooperativas son:

▪ Emergencias

- ✓ Beneficiarias: 15 familias, actualmente alojadas en hoteles subsidiados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- ✓ Precio de venta del inmueble: \$78.000.

- ✓ Extensión de crédito para la construcción: \$230.000.
- ✓ Terreno ubicado en Santa Magdalena 325, Barrio Barracas.

▪ Caminito

- ✓ Beneficiarias: 14 familias de La Boca.
- ✓ Terreno ubicado en Alvarado 902/10 y Melo. Barrio La Boca.
- ✓ Precio de venta del inmueble: \$48.500.
- ✓ Extensión del crédito para la construcción: \$180.000.

▪ La lechería

Emprendimiento 1º

- ✓ Beneficiarias: 30 familias.
- ✓ Terreno ubicado en Derqui 4053 (antigua fábrica de lácteos, usurpada desde hace 20 años).
- ✓ Precio de venta: \$125.000.
- ✓ Extensión del crédito para la construcción: \$448.300.

Emprendimiento 2º

- ✓ Beneficiarias: 28 familias.
- ✓ Precio de venta: \$100.000.
- ✓ Extensión del crédito para la construcción: \$415.800.
- ✓ Terreno ubicado en Montes Carballo 1674, Barrio Bajo Flores.

▪ MOI (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos)

- ✓ Beneficiarias: 100 familias actualmente alojadas en hoteles subsidiados por el Gobierno de la Ciudad.
- ✓ Inmueble a reciclar ubicado en Solís 1973/79. 15 de Noviembre 1743/65. Barrio Constitución.
- ✓ Precio de venta: \$850.000.
- ✓ Extensión del crédito: \$1.350.000.

Operatoria en villas, barrios carenciados y núcleos habitacionales transitorios

El área de Promoción Social de la CMV se dedica a la planificación y ejecución de obras de urbanización y dotación de infraestructura en las villas de emergencia, y también mantenimiento y rehabilitación en barrios carenciados. La población beneficiada en esta operatoria asciende aproximadamente a 100.000 personas.

Programas en desarrollo:

- ✓ Programa de construcción de viviendas colectivas e in-

Ciudad de Bs. As.



▪ Villa 1-11-14, Bonorino

dividuales: en algunos casos comprende sistemas de autoconstrucción a través de la gestión compartida entre cooperativas o asociaciones creadas por las familias involucradas, la Secretaría de Desarrollo Social del GCBA y la CMV.

✓ Programa de apertura de calles y construcción de veredas: con la colaboración de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, y en determinados casos con aportes de la Secretaría de Desarrollo Social.

✓ Programa de reordenamiento parcelario: comprende proyectos de loteo y de viviendas definitivas con materiales provistos por la CMV

✓ Programa de mantenimiento y mejoras: involucra la atención de la emergencia habitacional mediante entrega de materiales para el mejoramiento de las viviendas, obras de mantenimiento y mejoras de la red de desagües pluviales, red cloacal, extensión red de agua potable, etc. Las obras de reparación efectuadas en forma conjunta con las familias de las viviendas afectadas cuentan con el asesoramiento técnico de la CMV.

✓ Programa de equipamiento comunitario: destinado a proyectos de construcción y ampliación de polideportivos, plazas, centros culturales, sedes vecinales y mutuales, cuenta con la participación de la Secretaría de Desarrollo Social y el aporte de mano de obra del Plan Jefes de Hogar.

Los proyectos se hacen realidad: implementación de Obras en la villa 1-11-14

La villa de emergencia 1-11-14, ubicada en el barrio del Bajo Flores y segmentada en 30 manzanas, que condensan grupos familiares muy numerosos en cada vivienda, es escenario de la implementación de 1270 obras de viviendas colectivas en un proceso sustentable de radicación, que permitirá la apertura de calles y el mejoramiento de los servicios básicos fundamentales de luz, agua y cloacas.

Con una inversión total de 21 millones de pesos que incluye exteriores e infraestructura, se están implementando las siguientes obras:

- 482 viviendas colectivas. Sector polideportivo. Actualmente en proceso de adjudicación.
- 192 viviendas colectivas. Sector Bonorino I y II. Obra a adjudicar.
- 164 viviendas colectivas licitadas y con comienzo de obra previsto para el mes de agosto.
- 127 viviendas colectivas. Sector Bonorino III. A licitar en el mes de agosto.
- 304 viviendas colectivas y autoconstrucción. Sector Daom. A licitar en el mes de agosto.

El 29 de julio de 2002 se realizó, en el Salón Dorado del Palacio Municipal, un acto de escrituración y entrega de 65 viviendas destinadas a más de 300 habitantes de la villa, ubicadas en el sector polideportivo que cuenta con un total de 482 viviendas, de las cuales 140 fueron entregadas por la CMV el año pasado. Se prevé la entrega de más de 400 viviendas antes de finalizar el mes de septiembre de 2002.

Conclusión

El problema de la vivienda no consiste sólo en una cuestión económica. Los objetivos de la CMV se concentran en aportar propuestas creativas, en el marco de la realidad económica actual, que produzcan un impacto efectivo y en el menor tiempo posible sobre las poblaciones destinatarias; y alentar prácticas participativas, potenciando las diferentes capacidades de los segmentos involucrados en el tratamiento de la emergencia social.

La radicación de segmentos poblacionales y la mirada interdisciplinaria le permiten a la CMV contribuir a desarrollar un hábitat popular urbano cualitativamente superior, y promover espacios de autogestión y participación de los habitantes de sectores carenciados y de las organizaciones sociales; en la comprensión integral de una problemática compleja y su eficaz resolución.

▪ Villa 20

