

DESARROLLO URBANO HABITACIONAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES: Diseño e implementación de un visor para la toma de decisiones interjurisdiccionales en materia de gestión habitacional.

Rosa Aboy y Sandra Rua.

Cita:

Rosa Aboy y Sandra Rua (2019). *DESARROLLO URBANO HABITACIONAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES: Diseño e implementación de un visor para la toma de decisiones interjurisdiccionales en materia de gestión habitacional*. XIII Jornadas de Sociología. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/000-023/156>

DESARROLLO URBANO HABITACIONAL EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES: DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE UN VISOR PARA LA TOMA DE DECISIONES INTERJURISDICCIONALES EN MATERIA DE GESTIÓN HABITACIONAL

Dra. Arq. Rosa Aboy; Mg. Arq. Sandra Rua; Mg. Arq. Paula Yacuzzi

Eje 3: Estructura social, demografía, población.

Mesa 36: Escenarios de nuevas centralidades urbanas y metropolización: Transformaciones territoriales y políticas habitacionales.

Centro de Investigaciones de Historia de la Vivienda en América Latina CEHIVAL, IEH, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, UBA. UBACYT 20020150200118BA. Universidad Nacional de Moreno.

rosaboy@gmail.com; ruasandra@hotmail.com; paulayacuzzi@gmail.com

Palabras claves: vivienda – planificación urbana – territorialidad – visor amba

Resumen:

Desde el año 2016, y en el marco de un Convenio suscrito entre la FADU-UBA y la Subsecretaría de Asuntos Interjurisdiccionales y Política Metropolitana del Ministerio de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, se viene desarrollando un trabajo de investigación que consiste en el relevamiento, análisis y mapeo de la totalidad de los conjuntos habitacionales de planificación estatal materializados en el territorio de los 40 municipios que integran el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA).

El proyecto tiene también como objetivo el análisis y la evaluación crítica de las políticas habitacionales implementadas a lo largo de los siglos XX y XXI, así como la construcción de una plataforma que permitirá visualizar la información georreferenciada desde una mirada integral y multidimensional. Nuestra hipótesis de partida supone una ausencia de coordinación interjurisdiccional en torno a las políticas habitacionales, que redundan en iniciativas poco

sustentables desde el punto de vista económico-social y urbano-ambiental; y con ausencia de una visión estratégica de mediano y largo plazo sobre el territorio.

Los resultados obtenidos confirman la necesidad de pensar el problema urbano-habitacional desde una mirada territorial e interjurisdiccional. Este mapeo constituye una investigación que servirá como puntapié para la elaboración de futuras políticas metropolitanas, destinados a solucionar el déficit habitacional en el AMBA.

El proyecto de investigación como proyecto de extensión.

Entendemos al proyecto de extensión como un proyecto de investigación aplicada a la vinculación entre la Universidad y el medio social capaz de construir puentes entre el saber y el hacer. Es decir, conducirse desde las prácticas institucionales e investigativas hacia las prácticas políticas y/o sociales; estableciendo una relación dialógica entre diversos actores, con el objetivo específico de generar “acciones transformadoras” de la realidad social con un objetivo de inclusión y equidad social.

El proyecto *Políticas de vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires: existencias y áreas de oportunidad 2001- 2016* entre la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires y la Subsecretaría de Asuntos Interjurisdiccionales del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, propone la construcción de ese puente. Desde sus objetivos plantea la necesidad de que, a partir de la investigación histórica, se cree un sistema que permita la toma de decisiones (acción concreta de políticas públicas) sobre el campo de las políticas de vivienda ante la urgente necesidad de atender los históricos problemas del hábitat en el AMBA.

En la extensión universitaria, la investigación participativa, plantea la “búsqueda de una estructura valorativa basada en la praxis” (Fals Borda, 2014). Esa estructura crea un conocimiento nuevo a partir de la interacción entre el sujeto y el objeto en un equipo multidisciplinario, que se pone a disposición en la búsqueda de soluciones a problemas sociales como lo es el déficit de vivienda en el área metropolitana de Buenos Aires (AMBA).

Las iniciativas de vivienda estatal desde mediados del Siglo XX hasta la actualidad, han tenido un carácter fragmentario tanto en lo atinente a la integralidad en la valoración de problemas y soluciones

entre jurisdicciones como entre los distintos niveles de Estado. Ante la ausencia de políticas integradas, este proyecto propone aportar una mirada que, además de reunir las distintas y heterogéneas experiencias, recupere los patrones comunes configurando un sistema interpretativo que identifique las acciones concretas dando cuenta de las implicancias socioeconómicas en la dimensión territorial.

Bajo un conjunto de prácticas de intervención en el territorio, entendidas como reacción o aplicación de las políticas de vivienda pública, esta propuesta se basó en una necesidad concreta: el déficit de vivienda y la detección de áreas vacantes, el tipo y forma de construcción de vivienda y los espacios vacíos que dejan las políticas urbanas al dejar su huella en el territorio.

Por ello, el abordaje de este proyecto resultó de especial interés para ambas partes por la posibilidad de elaborar un diagnóstico como base de un trabajo propositivo sobre un tema de la historia reciente que, a su vez, actualmente en vigencia y en proceso de transformación, se constituye un tema de agenda por haber demostrado su injerencia sociopolítica. En este sentido, es necesario comprender la vivienda desde una perspectiva multidisciplinar como parte de un sistema complejo que involucra las dimensiones del hábitat en relación con el mercado de suelo y empleo.

El desafío fue conducirnos del campo de la Investigación al campo de la acción. Trascender la instancia investigativa, la teoría, y generar una herramienta para la toma de decisiones que provisoriamente hemos llamado “VISOR AMBA”, pensado como una herramienta que posibilite la toma de decisiones respecto de tres ejes: las políticas de vivienda estatales, la producción de vivienda y la adquisición de suelo urbano; ante la urgencia de mirar al territorio a escala regional reconociendo al AMBA como una entidad territorial compleja pero indivisible.

Según Fresán (2004) la extensión universitaria está focalizada en la ejecución de acciones orientadas hacia la comunidad universitaria tanto interna como externa, en coincidencia con Llorens que define a la extensión como la necesidad de construcción de un espacio real entre la comunidad y la universidad, que ha sido el objetivo primario de este proyecto cuya propuesta de abordaje podemos resumirla en tres campos: las políticas públicas de vivienda estatal, las materializaciones que produjo y el uso de suelo urbano.

Las políticas públicas de vivienda en el territorio del AMBA 2000-2016.

A partir del año 2003 se implementan una serie de planes y programas para el desarrollo habitacional que pone de manifiesto el interés por abordar el déficit de vivienda a nivel nacional, es decir, poner en “agenda” al tema de la problemática habitacional. La construcción de vivienda estatal en la Región del AMBA en apenas cinco de años de iniciados los programas, determinó un cambio considerable después del letargo, abandono y falta de respuesta del estado a partir de la década del '90 en torno al incremento del stock de viviendas ya que alcanzó las 40.000 unidades que igualan lo producido en los últimos 30 años del Siglo XX.

El proyecto determinaba como uno de sus objetivos el relevamiento de las políticas implementadas a partir del año 2000 y que aún se encuentren vigentes a fin de poder establecer posibles mejoras y/o cambios a partir de la experiencia de estos últimos trece años aproximadamente. Ese relevamiento implicó, en primer lugar, la detección de la política diseñada (tipo de operatoria) y el reconocimiento de los actores que actúan directa o indirectamente en la aplicación/ejecución de esta.

Se relevaron once Políticas y Programas que están clasificados según su alcance y escala en: Programas Nacionales, Provinciales y Municipales. Los Programas Federales, son dos: 1- construcción de viviendas y 2- Programa plurianual Anses. El primero de ellos tiene asociados cinco subprogramas: Construcción de viviendas con Municipios, Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios, Mejoramiento de viviendas, Integración socio comunitaria y de Reactivación.

Los Programas Provinciales, son cuatro: 1- Nuestra casa, que tiene el subprograma de Política Comunal y Distrital; 2- Solidaridad, 3- Construyendo futuro, con los subprogramas “con entidades” y “con municipios”; y 4- Buenos Aires hogar.

Todos los programas han establecido como objetivos la necesidad de regenerar el sector habitacional así como la situación económica del área donde se fuera a operar, con algunas variaciones respecto de la forma de financiamiento, materialización, uso de las tierras, etc. Si bien la aplicación de los programas de viviendas en la Provincia de Buenos Aires es llevada a cabo de forma independiente por cada Municipio, requiere de la intervención y participación de distintos agentes y/o actores políticos, que tienen a cargo, por un lado, su aplicación y cumplimiento y por otro, el equilibrio y transparencia en la gestión. Entre esos actores, se puede mencionar a modo de ejemplo, a la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, la Subsecretaría de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA) y los Municipios destinatarios de las políticas, en otros.

Entender esta red de actores y cómo articulan unos con otros (GCABA, Municipio, Nación y Provincia), nos permitió analizar y evaluar el complejo escenario que se instala detrás de una política, y poder determinar la responsabilidad y roles que cada uno tiene y/o se asigna durante el proceso de desarrollo de una política de vivienda social.

En relación con los municipios uno de los inconvenientes encontrados, en un relevamiento preliminar, es que buena parte de ellos carece de un área de vivienda específica e inclusive, en algunos casos, de un área con competencia en cuestiones urbanas. El relevamiento, llevado a cabo por el equipo del convenio, permitió tomar contacto con las enormes diferencias entre los distintos municipios respecto de los recursos humanos con competencia técnica para llevar adelante una política urbano-habitacional. Esas diferencias no tienen necesariamente relación con la extensión y complejidad de los problemas y déficits habitacionales de cada jurisdicción, lo que determina una detección y capacidad de resolución de los problemas muy diferente, así como de la calidad de las soluciones implementadas. Los equipos técnicos para la aplicación de los programas se organizan *ad hoc* a partir de la firma del convenio de construcción o mejoramiento de viviendas, careciendo en muchos casos de experiencia previa y no contando con un diagnóstico certero de la demanda.

La población destinataria de los programas federales no participa de las decisiones en lo que respecta al emplazamiento del barrio ni al diseño de la vivienda. Esto cambia cuando estamos ante los programas de PFUVA (Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamiento), en donde los mismos usuarios son parte de una cooperativa destinada a la construcción del barrio y/o programas de mejoramiento.

En virtud del análisis que hemos abordado, se detecta en primer lugar la necesidad de elaborar un diagnóstico previo tanto de la población destinataria como de la demanda socio-habitacional del Municipio. Ese diagnóstico debe orientarse a conocer las disponibilidades, ubicación y acceso a la tierra, evaluando su aptitud y estableciendo la titularidad del dominio, con miras a la materialización de nuevas unidades. Asimismo se debe determinar el grado de consolidación urbanística del entorno, si existe infraestructura de transportes, educativa y de salud, si cuenta con servicios y equipamiento comunitario. Este análisis apunta a relevar aquellos aspectos que debe contemplar el proyecto urbanístico a fin de satisfacer las necesidades y expectativas de la población destinataria; cuáles son las opciones de financiación más acorde al perfil de la población destinataria; qué otras necesidades tienen las familias (empleo, educación, salud. etc.) y cómo serán atendidas esas necesidades.

3. Producción de vivienda en los municipios del AMBA. El campo material de las políticas.

Los análisis de las últimas décadas, sobre los conjuntos de vivienda social en la Argentina, han incorporado perspectivas del campo de la historia y la sociología, logrando así articular la dimensión material y proyectual con el espacio social y con las pautas de sociabilidad de los habitantes; abordaje que había sido trabajado por Aboy (2005) para el estudio de conjuntos de vivienda social construidos en la Ciudad de Buenos Aires durante las dos primeras presidencias peronistas. Los Proyectos de vivienda estatal desarrollados en el Área Metropolitana de Buenos Aires no solo generaron nuevas discusiones e innovaciones arquitectónicas, sino que también elaboraron nuevas formas y experimentaciones urbanas para abordar la problemática habitacional. Encontramos un abanico de Proyectos que incluye ejemplos de barrios integrados a la trama urbana, ubicados en zonas periféricas, referencias a las ciudades jardín, construidos por bloques de viviendas colectivas o por viviendas individuales (Aboy, 2008).

Analizar en la actualidad las transformaciones arquitectónicas y urbanas que han sucedido en los barrios de vivienda social permite dar cuenta de los procesos de apropiación, de su estado de mantenimiento y de su conexión/ inserción en la trama urbana del municipio. Estos aspectos, abordados a su vez desde una dimensión histórica, resultan fundamentales para un análisis socioeconómico de los usuarios y de su sociabilidad vecinal. Muchos de los barrios construidos han sido ampliamente modificados y en muchos casos presentan problemas de mantenimiento (Dunowicz, 2000). Estas transformaciones permiten indagar los aspectos arquitectónicos, del patrimonio urbano y las prácticas del habitar en los conjuntos de vivienda.

Las políticas implementadas en el Siglo XXI, en especial los Planes Federales, han configurado una nueva concepción tipológica de los conjuntos habitacionales que viene de la mano de la ubicación de los terrenos, de la normativa de suelo de cada municipio, de los recursos, de la forma de llevar a cabo el proceso de licitación, etc. La descentralización de la aplicación de los Programas de construcción de vivienda en los municipios trajo aparejadas no pocas dificultades, sobre todo en aquellos municipios que tenían menos experiencia y no poseían una estructura adecuada para llevar adelante los procesos de construcción de vivienda masiva, puesto que se vieron forzados a asumir un rol para el que no estaban aún preparados.

Hasta el momento se han relevado 12 municipios, para lo cual el Equipo ha debido tender puentes para lograr la articulación e interacción con los agentes de gobierno local y diversos actores como

cooperativas, representantes barriales, etc. Estas articulaciones nos han permitido reflexionar acerca de la mayor adaptabilidad de algunos que sistemas de proyecto de las viviendas y su mejor adecuación a la resolución de las necesidades habitacionales de la población alcanzada. Pareciera que la mayor adecuación depende de un conjunto variable de circunstancias que hacen que en algunos casos sea más adecuada la vivienda autoconstruida y en otros, las resoluciones estandarizadas, pensadas y ejecutadas como un prototipo en donde las cooperativas han sido parte de la solución.

El aporte de la investigación en la construcción de la herramienta VISOR AMBA fue la de ir relevando todos los conjuntos habitacionales producidos por las políticas implementadas desde principios de Siglo XX a la fecha, sistematizarlo, crear un sistema de fichaje para cada conjunto y desarrollar un sistema que permita el entrecruzamiento de los datos. El procesamiento de dicha información nos ha servido para establecer las potencialidades de las diferentes tipologías, las respuestas que ha tenido en el tiempo, su estado actual, el crecimiento dentro de la trama urbana y la necesidad de repetir algunos modelos de solución y de repensar otros en función de sus resultados en términos materiales y sociales.

4. La cuestión de suelo urbano en los planes federales y su aplicación en los municipios.

Los Programas Federales otorgaron a los gobiernos municipales la posibilidad de construir masivamente vivienda social activando un sector de la industria indispensable para el crecimiento de un área: la construcción. Junto con esa oportunidad también se planteaba la necesidad de contar con suelo disponible, ya que los Programas contemplaban como requisito que “la tierra para la construcción de la vivienda es de propiedad de los Municipios, la Provincia o la Nación.”

Este panorama fue complejo para los municipios por la escasez de lotes y predios aptos para construir, por la falta de experiencia en política de gestión de suelo y el carácter de inmediatez de los programas, que exigían el cumplimiento en el menor tiempo posible para no perder los cupos dentro del Programa, pues en caso contrario, se reasignaban a otro municipio.

Entre los años 1976 y 2003 en el AMBA se construyeron 39.000 viviendas, casi la misma cantidad que se construyó en sólo 5 años a través de los Planes Federales (2003-2008). Mas allá de indicar la ausencia del Estado en los problemas de vivienda a fines del XX y el reposicionamiento dentro de la agenda a principios del siglo XXI en materia de uso de suelo, la construcción de viviendas demandó

más del doble de cantidad de suelo que en los años anteriores, ya que antes se construían complejos habitacionales de mediana y alta densidad y en esta nueva etapa, la decisión se inclinó mayormente por la baja densidad.

La escasa disponibilidad de suelo urbano apto desde el punto de vista urbanístico, social y ambiental es uno de los mayores desafíos para la solución de los problemas habitacionales en el AMBA. Éste fenómeno puede deberse tanto a la falta de aplicación de políticas que sancionen el atesoramiento de suelo urbano improductivo, como a la escasez de tierra pública, agravada en la década de 1990, cuando el Estado Nacional se desprendió de gran cantidad de tierras para la construcción de grandes emprendimientos urbanos; profundizándose el agotamiento del stock de suelo vacante (que tuvo sus orígenes desde la sanción del Decreto-Ley 8912).

Esta fase de crecimiento económico ejerce fuertes demandas sobre el suelo, si bien la demanda de suelo es en parte producida por crecientes requerimientos de espacio para el desarrollo de actividades económicas, uno de los factores que más tensiona su aumento es fundamentalmente el proceso especulativo, sumado a la falta de alternativas en otros mercados de bienes.

Los Programas para la construcción de vivienda nueva, establecían diferentes formas de adquisición de suelo que, en algunos casos, fueron variando de acuerdo con la experiencia propia de su implementación. A continuación mencionamos algunas de ellas, saber:

- Programa Federal de Construcción de Viviendas (PFCV) y el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas (PFPCV) proponen como modalidad de adquisición de tierra dos caminos:
 1. Tierra Fiscal: propiedad de los Municipios, la Provincia o la Nación.
 2. Tierra y Proyecto Urbano (TPU): Empresas constructoras aportan terrenos de su propiedad, pudiendo asociarse con un propietario o poseer un compromiso irrevocable de venta que les permita comprometer el futuro de los predios.
- Programa Federal de Construcción de Viviendas - "Techo Digno" (PFCVTD): las tierras podrán ser provistas por el Municipio, y/o la Provincia o propuestos por el oferente en el caso de licitaciones con provisión de terreno, quien deberá cederlos al "ente ejecutor" con cargo para la realización de los Proyectos.

- PROCREAR: Tierra Fiscal – tierra aportada por privados, TPU.

En la escasez de suelo fiscal vacante, residía fundamentalmente la dificultad de aplicación de los programas. Buena parte de la tierra vacante existente, en manos de la ONABE, no estaba destinada a la construcción de vivienda social. Las diferentes lógicas de actuación entre los distintos organismos, como la ONABE y la Secretaría de Obras Públicas, incidieron también en las dificultades de acceso a los terrenos remanentes. En ese panorama, en que los municipios del primer cordón que estaban altamente urbanizados y por lo tanto, no disponían de tierras, se destinaron los fondos a planes de Urbanización de Villas y planes de Emergencia Habitacional, que suponen mejoras o construcción nueva en tierras ya asignadas para ese fin, independientemente de cómo haya sido su adquisición inicial. Esto puede verse en los municipios de San Isidro, Vicente López, Lomas de Zamora, etc. en donde prácticamente no ha habido un incremento en el stock de vivienda nueva.

Ante las dificultades dadas en el AMBA para ejecutar las viviendas de los planes federales en un plazo de seis meses (o de lo contrario, se redistribuirían en aquellas jurisdicciones con mejor “performance”), se han construido 22 barrios con un promedio de 600 viviendas cada uno, mediante el aporte de tierra por empresas constructoras (TPU). Esta modalidad consistía en un llamado a licitación por un monto fijo que incluía la construcción de vivienda; la infraestructura interna del barrio; el aporte de suelo por parte de la Empresa Constructora, (ya sea de su propiedad o a través de la firma de algún propietario para poner ese suelo a disposición del IVBA) y la presentación de un proyecto urbano, del que el IVBA analizaba la localización, aptitud hidráulica, ubicación respecto a las redes troncales de infraestructura y servicios, respecto al transporte y conexión con la trama urbana amanzanada.

Del análisis de las distintas modalidades de adquisición de suelo empleadas por los programas federales, surge que construir vivienda en lote individual es sólo fue posible en la periferia. Como consecuencia de ello, hay dificultades para edificar en los municipios de la primera corona, mucho más consolidada urbanísticamente y donde la tierra vacante escasea. Ante esto cabe reflexionar acerca de ¿cuáles son los mecanismos que permitirían una construcción de mayor densidad y cómo se adquieren tierras en esas zonas para poder construir?

Surge también que las políticas de gestión de suelo requieren esfuerzos constantes en el tiempo, contrariamente a la modalidad TPU, que permite construir más viviendas en menos tiempo. Es necesario repensar los efectos del mercado de suelo como matriz de distribución de las condiciones

urbanas. La salida ha sido la de construir viviendas en la tierra más barata, mas alejada de la trama urbana consolidada, pero en muchos casos, se desatienden otros requerimientos del hábitat como la cercanía al transporte público, el tendido de redes de saneamiento, luz y gas, la infraestructura educativa, recreativa y de salud que están ausentes en muchos de esos nuevos barrios más alejados. Es decir que en términos de derecho a la ciudad y a un hábitat digno, así como en cuanto a la sustentabilidad, estos barrios algunas veces desatienden los costos que pagan los que van a vivir allí.

Es necesaria una mayor articulación entre la política habitacional, y un cambio radical en las políticas urbanas tributarias y de gestión de suelo. Para construir ciudad, la política habitacional debe ir acompañada de políticas de infraestructura, equipamiento, zonificación urbana y de transporte. El cambio debe perseguir como uno de los objetivos principales el acceso de los sectores populares a la centralidad urbana y apostar a la construcción de centralidad urbana en la periferia.

EL VISOR AMBA. Una herramienta para la de toma de decisiones.

A poco de comenzado este trabajo, en muchos sentidos pionero, se presentaron enormes desafíos pues hasta ese momento, la investigación académica no había tenido a la totalidad de la vivienda construida por el estado, en los 40 municipios del AMBA, como objeto de estudio. El transcurso de la investigación permitió comprobar que la producción de vivienda estatal muestra una gran diversidad cualitativa, una distribución territorial desigual y que es cuantitativamente importante.

Paralelamente, experimentamos importantes dificultades de acceso a la información, debido a la escasez, cuando no a la total inexistencia, de archivos y registros locales de la acción estatal en la materia. Esta dificultad se completa con la falta de memorias locales, ya sea a través de la prensa, planos de arquitectura, actas de los Concejos Deliberantes u otro tipo de registros, cuya escasez dificultó la recolección de datos acerca de las realizaciones estatales de vivienda, sobre todo ara el Siglo XX.

Las dificultades señaladas determinaron la necesidad de elaborar estrategias y metodologías de acceso a la información a través de un sistema de recolección de datos con recurso a fuentes, herramientas y tecnologías, poco trabajadas anteriormente para la detección de conjuntos habitacionales. Las dificultades señaladas derivaron en un aporte original a la construcción de sistemas de recolección de datos para la historia de la vivienda en la Argentina. La metodología de

sistematización de los datos permite que futuras investigaciones tomen como punto de apoyo nuestro trabajo. Esta reelaboración metodológica, nos llevó a diseñar, construir y programar, junto con un grupo de geógrafos incorporados al equipo multidisciplinar (había ya arquitectos, politóloga, historiadora y sociólogos), la herramienta que hemos llamado VISOR AMBA que nos permitió reunir los hallazgos en una única base de datos georreferenciada.

El VISOR constituye un mapa de la vivienda en el AMBA y permite conocer iniciativas, actores, operatorias financieras, modos de operar en el territorio, tipologías arquitectónicas, modelos urbanos y formas de tenencia. Esta herramienta permite expandir la labor que estamos realizando, con la incorporación de nuevos aportes dentro del campo urbano-habitacional, un tema prioritario de la investigación científica y aplicada en la actualidad.

Esta herramienta es de utilidad para la comprensión de la escala territorial de los problemas del hábitat y para el diseño de soluciones y articulación de políticas públicas que trasciendan los límites jurisdiccionales. El VISOR permite apreciar la distribución desigual de conjuntos habitacionales y tierras aptas para vivienda en los diferentes municipios y cruzar estas variables con datos estadísticos como el déficit habitacional. De este modo, es posible diseñar políticas interjurisdiccionales donde la disponibilidad de tierras en algunos municipios pueda dar respuesta al alto déficit que marcan las estadísticas censales en municipios vecinos, así como planificar infraestructuras de transporte y servicios con mayor sustentabilidad y racionalidad económica.

Reflexiones. De la investigación al campo de la acción.

La investigación hasta el momento realizada nos ha permitido establecer la relación entre las políticas públicas y el territorio y trascender esa instancia investigativa para convertir la información histórica en una oportunidad de acción en el presente. Conocer las problemáticas que una política intenta resolver, de qué manera se instrumentan esas políticas, qué materialidades construyen, de qué forma y finalmente, intentar evaluar cómo se comportan en el tiempo. Cuáles han sido las mejores formas de hacer las cosas, qué se debe cambiar y hacia dónde ir.

Esta evaluación nos ha permitido ir creando una herramienta que ponga en articulación los ejes analizados, que podrán determinar: qué instancia de producción de suelo es la más adecuada para cada municipio y a nivel Regional, dónde conviene estratégicamente avanzar con la construcción de

vivienda, qué tipologías son las más adecuadas y especialmente, trabajar con el déficit de viviendas y la capacidad constructiva en función de una mirada regional, que involucre a más de un municipio. Que formen una red que permita entender integralmente al AMBA como una entidad compleja, dinámica, como un sistema integral que posibilite desarrollar en cada municipio sus potencialidades en torno a un territorio mayor.

En cuanto al proceso de entender cómo un proyecto de extensión es una herramienta eficaz a la hora de pensar nuevas soluciones basadas en problemas históricos empieza por el valor de un equipo de investigación. El aporte de los profesionales que intervienen en este proyecto, sin duda ha sido sumamente relevante para configurar un corpus de información hasta ahora inédito. Solamente posible gracias a la construcción de un conocimiento nuevo a partir del diálogo de saberes.

La sistematización de la información fue absolutamente necesaria para entender históricamente el crecimiento de un municipio y el porqué de sus problemas o demandas actuales, y sobre todo la evaluación de las políticas vigentes para provocar o promover cambios en las mismas a fin de brindar mayor eficiencia en su implementación a partir de la experiencias que cada uno de los municipios aportaron, en esta comunicación/ interacción entre la universidad y la comunidad que nos permite hoy, tomar decisiones para la acción.

Finalmente, este trabajo aborda desde el ángulo de la vivienda estatal, la escala metropolitana desde la premisa de que es necesario construir una mirada de escala regional, para la cual es indispensable pensar en soluciones socio urbanas que trasciendan la escala del municipio. Problemas con el déficit habitacional, el transporte, el ambiente, entre otros, requieren de una mirada metropolitana y transjurisdiccional, así como de la elaboración de un modelo de gestión capaz de plasmar en el territorio dichas políticas.

Bibliografía:

ABOY, Rosa “La vivienda social en la Argentina. El caso de Buenos Aires, 1930- 1960” en Carlos Sambricio (Ed.) Ciudad y vivienda en América Latina 1930- 1960. Madrid. Lampreave: 2012.

ABOY, Rosa. “Arquitecturas de la vida doméstica. Familia y vivienda en Buenos Aires, 1914-1960”, Anuario IEHS, número 23, 2008, pp. 355- 384

ABOY, Rosa. Viviendas para el Pueblo. Espacio Urbano y Sociabilidad en el barrio Los Perales 1946- 1955. Buenos Aires. Fondo de Cultura Económica: 2005.

AGUILAR, P. L., El hogar como problema y como solución: una mirada genealógica de la domesticidad a través de las políticas sociales. Argentina 1890-1940. Centro Cultural de la Cooperación Floreal Gorini, Buenos Aires, 2014.

ALMADA, H., et al. (1984), *Condiciones de hábitat y salud de los sectores populares. Un estudio piloto en el asentamiento San Martín de Quilmes*; Buenos Aires: Centro de Estudios Urbanos y Regionales

BALIERO, H. y otros, "Del conventillo al conjunto habitacional", Summa, núm. 192, 1983, pp. 32-37.

BALMACEDA, C. (2011). La vivienda entre 1943-1955 en la región metropolitana. Una nueva organización desde el Estado. En Gutiérrez, R. *La habitación popular bonaerense* (pp. 45-64) Buenos Aires: CEDODAL

BOSELLI, T. y RODULFO, M. B. (2015), "¿Quo vadis FONAVI? Una perspectiva de la política habitacional en Argentina", en Barreto, Miguel Ángel y Mercedes Lentini (eds.), *Hacia una política integral del hábitat. Aportes para un observatorio de política habitacional en Argentina* (Buenos Aires: Café de las Ciudades). 247-312.

CUENYA, B. (1997), "Descentralización del FONAVI y reestructuración de la política habitacional", en Cuenya, Beatriz y Ana Falú (eds.), *Reestructuración del Estado y política de vivienda en Argentina* (Buenos Aires: Centro de Estudios Avanzados). 15-39.

CLICHEVSKY, Nora. "Informalidad y segregación urbana en America Latina. Una aproximación". Disponible en ww.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/biblioclichevsky2.pd

CRAVINO, María Cristina (Org.), Construyendo barrios. Transformaciones socioterritoriales a partir de los Programas Federales de Vivienda en el Área Metropolitana de Buenos Aires (2004-2009), Ediciones Ciccus y Universidad de General Sarmiento, Buenos Aires, Argentina, 2012.

DUNOWICZ, R. 90ª años de vivienda social en Buenos Aires (2º ed.). Buenos Aires: Fadu/Uba, 2007.

FALS BORDA, O. "Orígenes universales y retos actuales de la Investigación Acción Participativa". En Herrera Farfán, N.A. y López Guzmán, L. (comps.) *Ciencia, compromiso y cambio social. Textos: Fals Borda, O. El Colectivo- Lanzas y letras. Extensión Universitaria*, Montevideo, 2004.

FRESÁN, M. La extensión universitaria y la universidad pública. En: *Reencuentro Universidad Autónoma Metropolitana*, México, 2004.

OSZLAK, Oscar (1991). *Merecer la Ciudad. Los pobres y el Derecho al Espacio Urbano*. Buenos Aires, Argentina: CEDES, HUMANITAS.

PALACIO, J. M. (dir), *Historia de la Provincia de Buenos Aires*. 6 Tomos. Buenos Aires, Edhasa, 2015.

SCHTEINGART, M. y otros: "Las políticas de vivienda de los gobiernos populares en Buenos Aires", Revista Summa N° 71

SILVESTRI, Graciela y GORELIK, Adrián. "Fin de siglo urbano. Ciudades, arquitecturas y cultura urbana en las transformaciones de la Argentina reciente". Nueva Historia Argentina, Tomo X. Juan Suriano (Dir. de Tomo), Buenos Aires: Sudamericana, 2005. pp 443- 506

TORRES, H., El mapa social de Buenos Aires (1940- 1990), Buenos Aires, Dirección de Investigaciones- Secretaría de Posgrado, Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - UBA, 1999.

YUJNOVSKY, O., "Políticas de vivienda en la Ciudad de Buenos Aires", Desarrollo Económico Vol.14, N° 54, (julio- septiembre de 1974), pp. 327- 372.

ZICCARDI, A. (1977): Políticas de vivienda y movimientos urbanos. El caso de Buenos Aires (1963-1973). Centro de Estudios Urbanos y Regionales Instituto Torcuato Di Tella. Buenos Aires. Mimeo