

¿CUÁNTO AVANZÓ EL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DE PLAYÓN DE CHACARITA?

IMPACTOS DEL PERÍODO 2016-2023



por la igualdad y la justicia

OPEN
CONTRACTING
PARTNERSHIP

ASOCIACIÓN CIVIL POR LA IGUALDAD Y LA JUSTICIA (ACIJ)

PROGRAMA DERECHO A LA CIUDAD

REDACCIÓN Y REVISIÓN

Rosario Fassina

Camila Jorge

Catalina Marino

FOTOGRAFÍAS

Paula Cesnovar

DISEÑO GRÁFICO

María Nela Díaz

www.acij.org.ar



¿QUÉ IMPLICÓ LA URBANIZACIÓN?



Se registraron un total de

44 OBRAS

EJECUTADAS O EN EJECUCIÓN.



LA PRINCIPAL INVERSIÓN SE DIO EN LAS OBRAS VINCULADAS A VIVIENDA, A DONDE SE DESTINÓ EL 70,6% DEL PRESUPUESTO TOTAL DE LAS OBRAS ANALIZADAS.

INVERSIÓN TOTAL DE
\$23.901 MILLONES
DE PESOS (REALES)



DE LAS OBRAS ANALIZADAS SE EJECUTÓ EN OBRAS LLEVADAS ADELANTE POR LICITACIONES PÚBLICAS.



678

VIVIENDAS NUEVAS



40

CRÉDITOS
PARA ACCESO A SOLUCIONES HABITACIONALES EXTERNAS.



67

LOCALES
NUEVOS COMERCIALES.

APERTURA DE:

8 CALLES Y 2 PASAJES

INCLUIDAS LAS CREADAS POR VIVIENDA NUEVA



+76%

DE VIVIENDAS TOTALES CONECTADAS A RED FORMAL DE AGUA Y SANEAMIENTO (INCLUYENDO VIVIENDAS NUEVAS)



+71%

DE VIVIENDAS TOTALES CONECTADAS A LA RED ELÉCTRICA FORMAL (INCLUYENDO VIVIENDAS NUEVAS)

¿QUÉ IMPACTOS TUVO?



DEL BARRIO CUENTA CON UNA SOLUCIÓN HABITACIONAL DEFINITIVA (70% SI SE CONSIDERAN LOS CRÉDITOS DE RELOCALIZACIÓN EXTERNA).

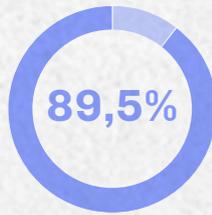


DEL LOS ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS NUEVAS Y LOCALES COMERCIALES.

Mejora de percepciones habitacionales y acceso a servicios públicos según encuestados:



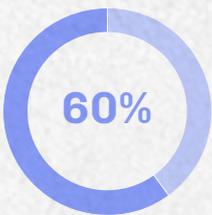
DE LAS OBRAS ANALIZADAS SE EJECUTÓ EN OBRAS LLEVADAS ADELANTE POR LICITACIONES PÚBLICAS.



QUE RECIBIERON UNA VIVIENDA NUEVA DIJO QUE SU SITUACIÓN HABITACIONAL MEJORÓ DESPUÉS DE LA MUDANZA.



CONTESTARON QUE LAS OBRAS VINCULADAS AL ACCESO AL AGUA, CLOACAS Y SERVICIO ELÉCTRICO ERAN NECESARIAS Y PRIORITARIAS.



EN PROMEDIO, CONSIDERÓ QUE SU ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS MEJORÓ CON POSTERIORIDAD A LAS OBRAS.



REPORTABA TENER CONEXIÓN FORMAL AL AGUA, EL 70% DIJO TENER CONEXIONES FORMALES A LA RED CLOACAL, Y EL 66% CONTAR CON CONEXIÓN FORMAL A LA RED ELÉCTRICA CON MEDIDOR INSTALADO.



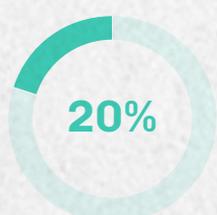
DIJERON QUE A PARTIR DE LAS OBRAS, SU ACCESO A LOS ESPACIOS VERDES MEJORÓ, EL 39,7% MANIFESTÓ TENER MEJOR ACCESO A ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS Y EL 49,1% A LOS SERVICIOS DE SALUD.

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES DESAFÍOS?

Diferencias de condiciones habitacionales reportadas entre quienes fueron relocalizados y quienes no:



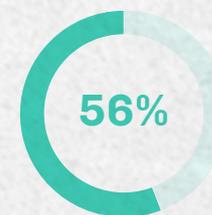
Mecanismos de información y participación:



SOLO EL 20% DE LOS ENCUESTADOS DIJO UTILIZAR COMO CANAL DE INFORMACIÓN DE LAS OBRAS EN EL BARRIO LOS ESPACIOS OFICIALES -INCLUYENDO OFINAS Y ASAMBLEAS, O LAS PÁGINAS WEB DEL GOBIERNO LOCAL.



ASIMISMO, EL 18% CONTESTARON QUE NO SE INFORMAN POR NINGÚN MEDIO, Y EL 4% QUE LE GUSTARÍA HACERLO PERO NO SABE CÓMO.



SIN EMBARGO, MÁS DE LA MITAD DE LOS ENCUESTADOS (56%) DIJO MANTENERSE INFORMADO A TRÁVÉS DE SUS REDES VECINALES.



Foto: Paula Cesnovar

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	7
------------------------	----------

2. EL PIRU: PRESUPUESTO Y OBRAS	10
2.1 Análisis presupuestario	11
2.2 Obras y licitaciones	13
2.2.1 Obras y presupuesto	13
2.2.2 Análisis de licitaciones de vivienda e infraestructura	14

3. IMPACTOS DEL PIRU: ANÁLISIS Y PERCEPCIONES	19
3.1 Consideraciones metodológicas	20
3.2 Diseño y objetivos iniciales	20
3.3 Avances e impactos del PIRU	21
3.3.1 Acceso a soluciones habitacionales definitivas	21
3.3.2 Condiciones habitacionales y morfología del barrio	21
3.3.3. Acceso a servicios públicos	23
3.3.4. Espacios comunitarios, verdes, educación, salud	27
3.3.5 Regularización dominial y consorcial	31
3.3.6. Percepciones, trabajo y modelo de gestión	33

4. REFLEXIONES FINALES	37
-------------------------------	-----------



Foto: Paula Cesnovar

1. INTRODUCCIÓN

El Playón de Chacarita, o Playón de Fraga, nació en el centro geográfico de la Ciudad en el contexto de la crisis económica y estallido social de finales de la década del '90'. Unas pocas familias, principalmente de trabajadores y ex trabajadores del ferrocarril, comenzaron a habitar la playa de maniobras cercana a la estación de trenes de la línea Urquiza, que quedó en desuso luego de la privatización de los ferrocarriles.

El predio ferroviario tenía unas 2 hectáreas y estaba cercado por muros y construcciones en torno a la estación Federico Lacroze. Durante muchos años, esta característica significó que 7 de las 8 manzanas del barrio tuvieran una sola entrada en Fraga al 900, causando un sin fin de problemas de seguridad y riesgo inminente en caso de emergencias.

En la década de 2000, la población del barrio experimentó un crecimiento exponencial, dando lugar a su verticalización y densificación. El área se organizó en 9 manzanas, todas limitadas por la infraestructura ferroviaria, y se desarrollaron viviendas de hasta 5 pisos.

Durante años, la existencia del Playón de Chacarita fue un punto de tensión para los vecinos de la zona. Mientras movimientos sociales y delegados/as barriales pedían por un acceso igualitario al que tenían los/as residentes del barrio de la Chacarita a servicios públicos e infraestructura, otros/as vecinos/as de la Comuna 15 y zonas cercanas pedían por la erradicación del barrio.

Con el inicio de la gestión de Horacio Rodríguez Larreta como Jefe de Gobierno en diciembre de 2015, y como parte de la reconfiguración en la intervención del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante GCBA) en las villas de la ciudad, se anunció la expansión de la Avenida Triunvirato (lindante al Playón de Chacarita) que dividiría al barrio en dos, así como un proyecto de urbanización asociado a ese desarrollo inmobiliario. Esto generó un escenario inicial de tensiones entre el GCBA y los vecinos/as, poniendo en peligro el proyecto. Sin embargo, tras intensas confrontaciones, se logró un acuerdo que incorporó demandas claves de los vecinos/as al texto de la Ley que ordenó formalmente el proyecto de urbanización para el barrio. Estas demandas abordaban criterios de asignación y escrituración para nuevas viviendas, protecciones para inquilinos no censados, condiciones de los créditos, y calidad de la infraestructura, así como la inclusión

de vecinos/as como trabajadores/as en las obras del barrio, entre otras especificidades establecidas por la Ley N°5.799.

El año anterior a la sanción de la ley de reurbanización del barrio, en 2016, se efectuó un censo que reveló una población de 2674 personas, distribuidas en 1042 familias, que residían en 513 viviendas. El 23 de marzo de 2017 se aprobó en la legislatura porteña la ley 5.799 que dió inicio formalmente a la reurbanización del Barrio Playón de Chacarita. El proyecto contemplaba varias fases, incluyendo la construcción de nuevas viviendas en terrenos ferroviarios adyacentes (678 viviendas distribuidas en 32 edificios, consolidando cuatro manzanas en terrenos proporcionados por el Estado Nacional y 67 locales comerciales), la optimización y adaptación de las viviendas existentes para cumplir con los estándares urbanos, la apertura y pavimentación de calles, la conexión a servicios esenciales, la creación de espacios públicos y la regularización de la tenencia de la tierra para las familias beneficiarias. El proyecto contemplaba también que el 60% de las familias censadas en 2016 se reubiquen en las nuevas viviendas, y aproximadamente 300 familias permanezcan en el macizo histórico de 2,7 hectáreas, donde el IVC debía llevar adelante obras de mejoramiento y adecuación de las viviendas. Además, se ordenó la creación de una Mesa de Gestión Participativa para la toma de decisiones compuesta por vecinos/as del barrio, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, organismos de defensa, organizaciones barriales y civiles, y asesores técnicos.

A ocho años de iniciarse el proyecto de integración sociourbana en el Playón de Chacarita (en adelante, PIRU), donde al momento de la confección de este informe 677 familias han sido reubicadas en nuevas viviendas y se han establecido 67 locales comerciales destinados a actividades productivas, el objetivo principal de este informe es evaluar si los progresos en este proceso han conducido a un mejor acceso de los/as residentes del barrio a soluciones habitacionales permanentes, infraestructuras básicas de servicios públicos, áreas verdes y equipamientos comunitarios, educativos y de salud. Paralelamente, se busca comprender en qué medida las intervenciones estatales fueron diseñadas, implementadas y supervisadas a través de mecanismos de participación comunitaria abiertos e inclusivos. Para alcanzar este objetivo, se ha realizado un análisis y sistematización de la información pública y presupuestaria disponible sobre las obras destinadas a

la integración sociourbana del barrio, y se han evaluado los impactos del PIRU, así como las percepciones de los habitantes mediante una encuesta administrada por la propia comunidad.

Con esto, se espera que este informe contribuya a mejorar los mecanismos de monitoreo de las inversiones públicas en barrios populares, que puedan servir como base para diseñar políticas que respondan a las necesidades y prioridades de las comunidades afectadas. Además, se destaca la importancia de fortalecer el acceso a la información y la transparencia como elementos fundamentales para mejorar los sistemas de rendición de cuentas comunitarias, aspectos que este proyecto también busca consolidar.



Foto: Paula Cesnovar

2

2. EL PIRU: PRESUPUESTO Y OBRAS

2.1 ANÁLISIS PRESUPUESTARIO

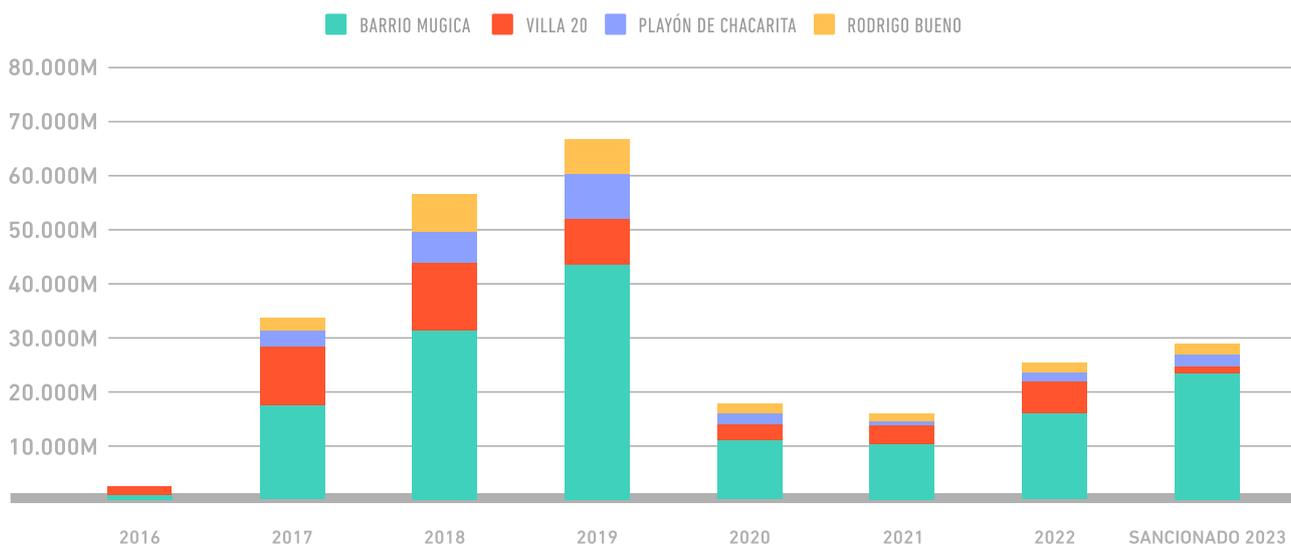
La gestión de Horacio Rodríguez Larreta en el año 2015 inauguró una nueva etapa en la política habitacional de los barrios populares de la Ciudad de Buenos Aires, que implicó por primera vez el desarrollo de procesos de integración sociourbana a escala barrial en la Villa 20, el Barrio Mugica (ex Villa 31), el Playón de Chacarita y Rodrigo Bueno. El desarrollo de estos proyectos tuvo un impacto directo en la asignación del presupuesto.

El presupuesto asignado para los procesos de integración sociourbana de los cuatro barrios implicados creció de forma constante entre 2016 y 2019, año en el que alcanzó su pico máximo (Gráfico 1). Esto se condice con el desarrollo de licitaciones para la construcción de viviendas nuevas, que se desarrollaron los primeros años de gestión y que explican la mayor parte de la inversión. Hasta el año 2022 los montos

efectivamente ejecutados implican una inversión de \$219.231 millones de pesos (reales)¹. A partir del año 2020, la inversión presupuestaria sufre una reducción fuerte, con caídas del 73,21% en 2020, y del 10,76% en 2021. Parte de dicha caída puede estar relacionada con la pandemia de COVID-19, y la reasignación de las partidas presupuestarias no esenciales al interior del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat. Sin embargo, aunque en los años posteriores se vuelven a observar aumentos reales en los presupuestos asignados, no llegan a alcanzarse los niveles de ejecución de los años iniciales.

¹ Para contemplar las variaciones de los precios en los análisis interanuales efectuados en este informe, se presentan cifras ajustadas a precios reales a julio de 2023 utilizando la variación de precios promedio interanual. Para esto se toma la inflación ene-jul que calcula la Dirección General de Estadística y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (51%) dando como resultado una inflación promedio anual de 76%.

GRÁFICO 1. PRESUPUESTO DEVENGADO 2016-2023 POR BARRIO (EN PESOS REALES)



Fuente: Elaboración propia en base a Informe sobre ejecución presupuestaria, producción física y stock de deuda - Ejercicio 2016-2023

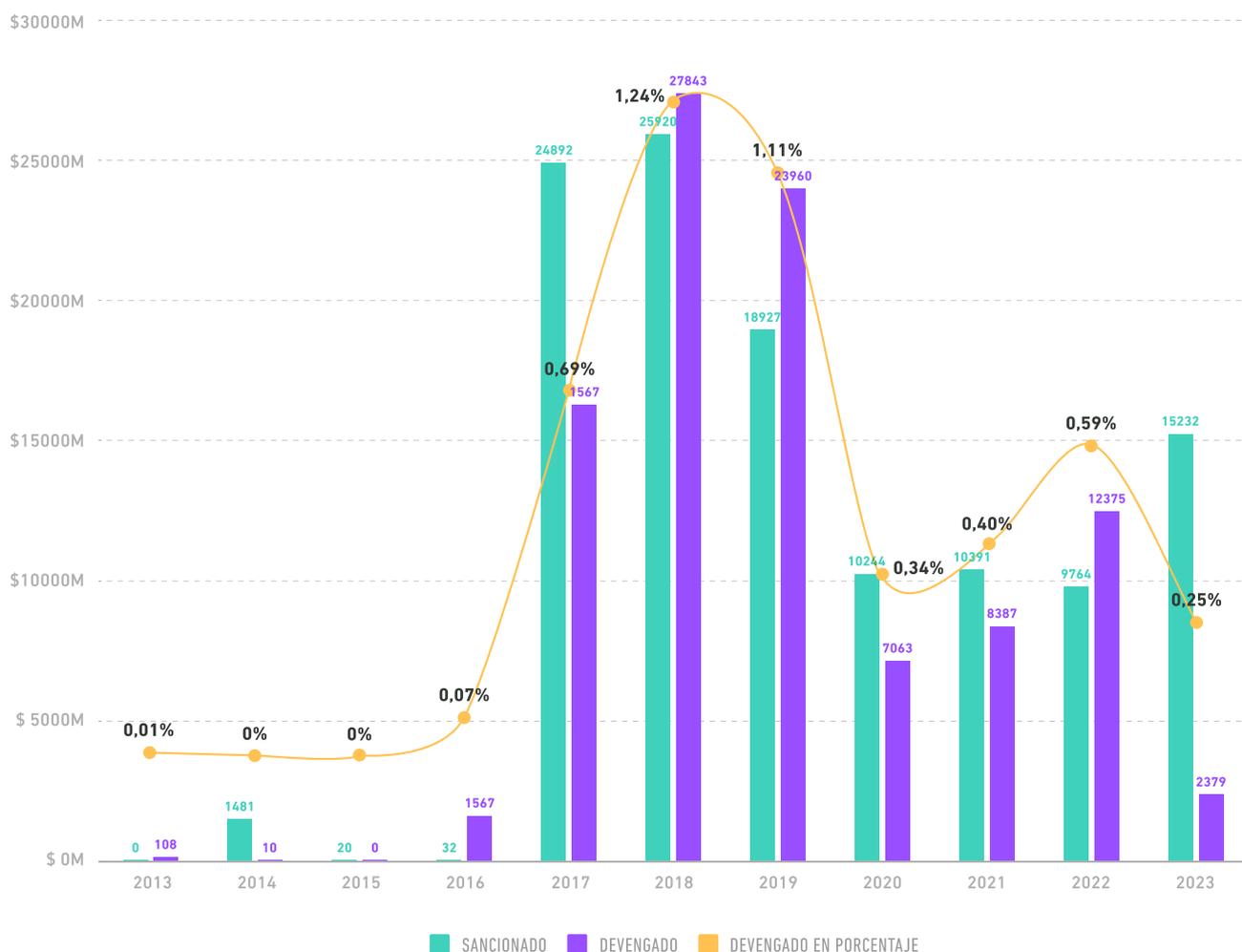
El análisis de las partidas del “Programa 104” del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), que engloba los programas de intervención en todos los barrios populares del organismo (y

que no incluye el Barrio Mugica), arroja resultados similares. En el año 2016, antes del comienzo de los procesos de integración sociourbana, los recursos invertidos por el programa

representaban el 0,07% del presupuesto total ejecutado por el gobierno local. Dicho presupuesto aumenta a partir del año siguiente, adquiriendo un valor promedio de 0,73% entre 2017

y 2022. En el año 2018 alcanza su extremo de mayor ejecución, representando el 1,24% del presupuesto total ejecutado del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA).

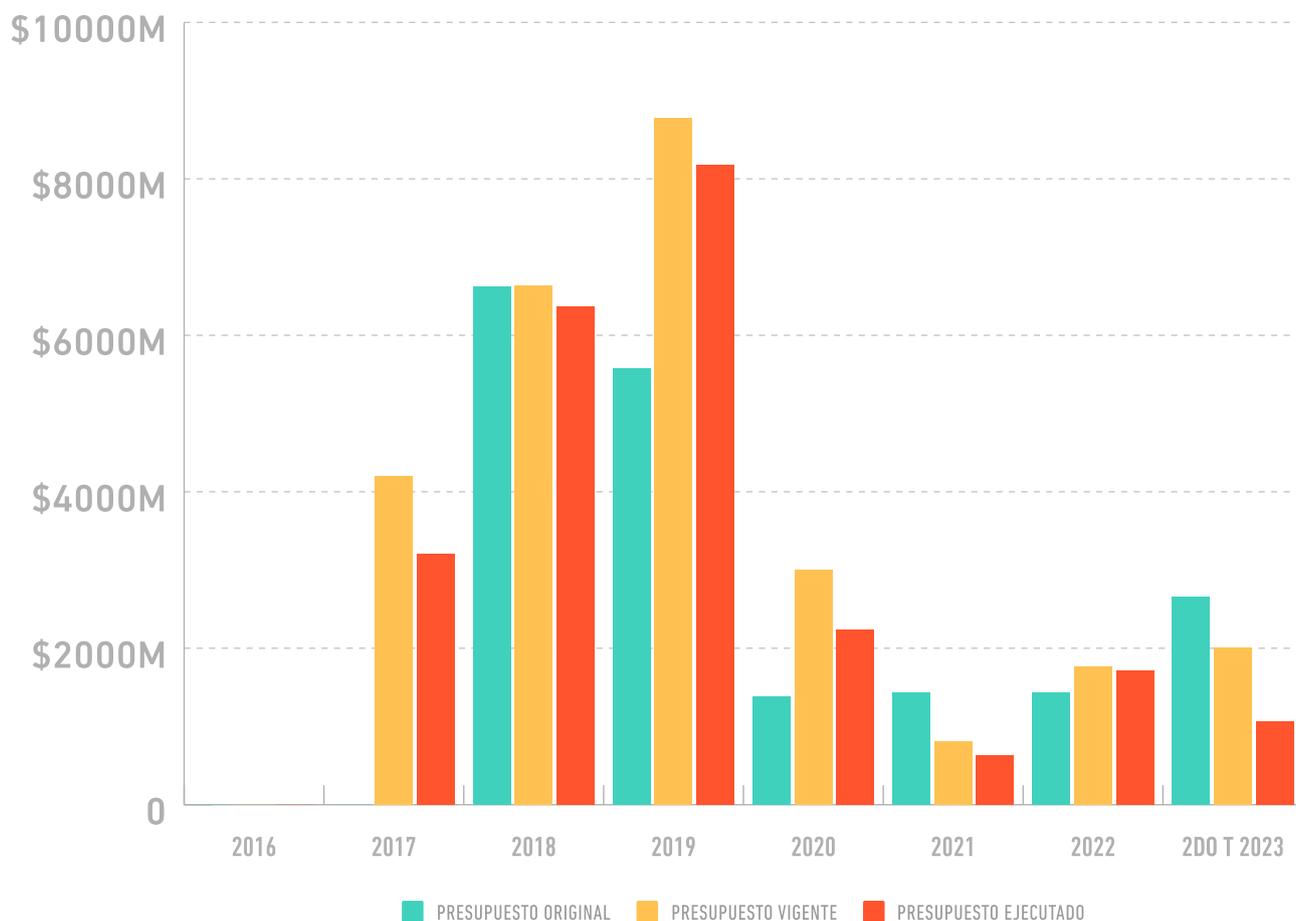
GRÁFICO 2. PRESUPUESTO SANCIONADO Y DEVENGADO EN PROGRAMA 104 DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD Y COMO PORCENTAJE DE PRESUPUESTO TOTAL 2013-2023 (EN PESOS REALES)



Fuente: Elaboración propia en base a Informe sobre ejecución presupuestaria, producción física y stock de deuda - Ejercicio 2016-2023

Si se analiza el componente presupuestario al interior del Instituto de la Vivienda destinado específicamente para la urbanización del Playón de Chacarita **podemos observar que entre 2016 y 2023 se ha destinado a este proyecto un total de \$23,392 millones de pesos (reales)**. En el Gráfico 3 puede observarse que el presupuesto para el barrio presentó aumentos en términos reales durante el periodo 2016-2019. En el año 2019, estas partidas llegaron a representar el 0,38% de todo el presupuesto de la Ciudad de Buenos Aires. Desde ese momento el presupuesto ejecutado decrece, con un leve repunte en el segundo trimestre de 2023.

GRÁFICO 3. PLAYÓN DE CHACARITA - PRESUPUESTO SANCIONADO, VIGENTE Y DEVENGADO 2016-2023 (EN MILLONES DE PESOS REALES)



Fuente: Elaboración propia en base a Informe sobre ejecución presupuestaria, producción física y stock de deuda - Ejercicio 2016-2023

2.2 OBRAS Y LICITACIONES

2.2.1 OBRAS Y PRESUPUESTO

Para comprender la priorización de obras en el proceso y cómo el presupuesto fue implementado en el barrio, en esta sección se sintetiza la información específica respecto de las obras ejecutadas en el marco del Proyecto Integral de Urbanización (PIRU) del Playón de Chacarita. Para ello, se relevó el portal de información pública BA Obras que registra las intervenciones gubernamentales por comuna y barrio, y se realizaron pedidos de información pública (Ley N° 104) al organismo involucrado en el proyecto, el Instituto de Vivienda de la Ciudad.

En términos generales, la información analizada mostró un total de 44 obras ejecutadas o en ejecución en el barrio, de las cuales 28 están directamente asociadas al Proyecto Integral

de Reurbanización y 16 vinculadas a mantenimiento general del barrio y tratamiento de emergencias. A septiembre de 2023, el 88,64% de las obras se encontraban finalizadas, el 6,82% en proceso y el 2,27% por iniciar. En conjunto, **la inversión total asciende a \$23.901 millones de pesos (reales)**².

² Para calcular la ejecución presupuestaria de las obras en pesos constantes (reales - a julio de 2023) se utilizó como base los montos originales de las contrata firmadas con las empresas adjudicatarias, y se aplicaron los coeficientes de inflación correspondientes al año de la firma del contrato. Se asume que este cálculo debería cubrir los aumentos de contratos productos de redeterminaciones de precios, aunque pierde los cambios de ejecución en ampliaciones de obra. Sin embargo, en los casos en los que las obras fueron rescindidas (y por tanto, no ejecutadas en su totalidad por dicha empresa), se utilizó como base para el cálculo el monto de ejecución informado por el IVC a partir de los pedidos de información pública.

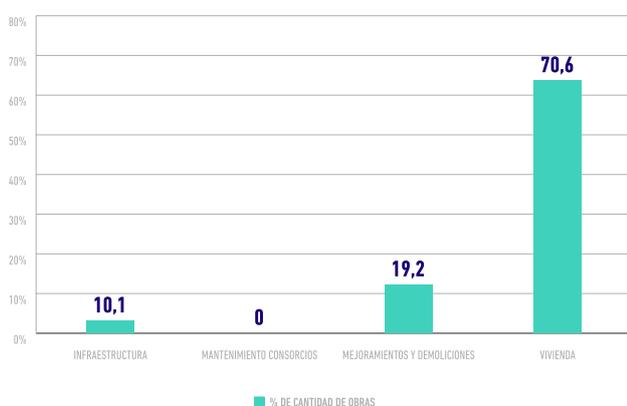
Si se excluyen las intervenciones de emergencia y se analiza la distribución de fondos por rubro, se observa que aunque sólo el 14,3% de las obras fueron destinadas a la construcción de nuevas viviendas, este fue el gasto más significativo: **el 70,6% del presupuesto se destinó a la construcción de 745 unidades funcionales**. El desarrollo de la infraestructura y espacio público se dio a través de 5 obras y que abarcaron el 10% del presupuesto total del PIRU, mientras que los procesos de mejoramiento en el barrio histórico y demoliciones para habilitar la apertura de calles representaron el 42,9% de las obras y significaron el 19% del presupuesto total del PIRU (Gráficos 4 y 5).

GRÁFICO 4. DISTRIBUCIÓN DE CANTIDAD DE OBRAS, POR TIPO DE OBRA



Fuente: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires en respuesta al Pedido de Acceso a la Información Pública EX-2023-31759840-GCABA-DGSOCAI (2023)

GRÁFICO 5. PRESUPUESTO INVERTIDO POR TIPO DE OBRA (VALORES CONSTANTES)



Fuente: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires en respuesta al Pedido de Acceso a la Información Pública EX-2023-31759840-GCABA-DGSOCAI (2023)

2.2.2 ANÁLISIS DE LICITACIONES

Para poder observar cómo fueron otorgadas cada una de las obras descritas en el apartado anterior, se analizó cada uno de los procesos licitatorios del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante IVC) en el marco de la intervención en el Playón de Chacarita.

Analizando las 42 obras llevadas adelante por el IVC, encontramos cuatro tipos de contrataciones: licitaciones públicas (LP), legítimos abonos (LA), contrataciones menores (CM), y contrataciones directas (CD). **Las once licitaciones públicas involucraron el 97,9% del presupuesto ejecutado por el organismo**, en 17 obras asociadas a vivienda nueva, infraestructura, mejoramientos y demoliciones. Las contrataciones directas solo representaron el 9,52% del total de las obras y tan solo el 1,12% del presupuesto ejecutado. En todos los casos, estas se trataron de obras de mantenimiento del barrio o emergencias. De igual manera, los 19 legítimos abonos registrados fueron utilizados para la ejecución del 0,95% del presupuesto, que continuaron obras de mantenimiento general del barrio o de consorcios, a través de la extensión de contratos con empresas previamente designadas en licitaciones públicas.

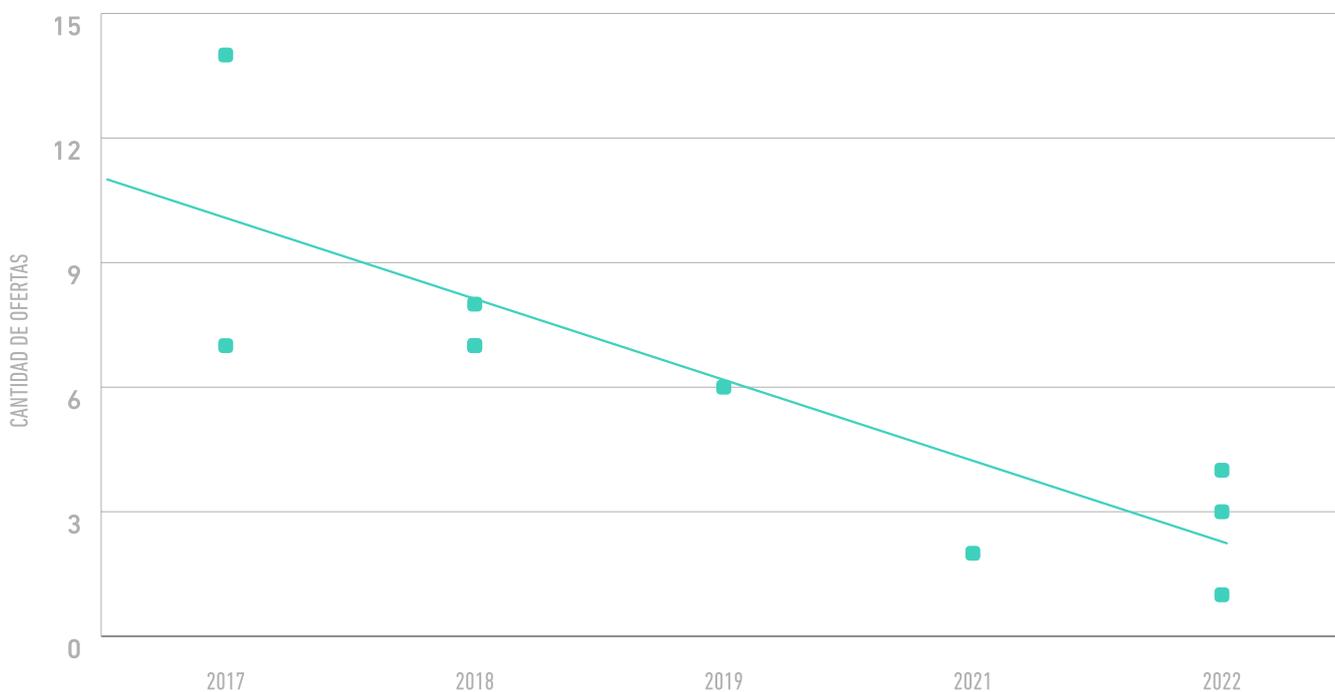
De las 4 contrataciones directas (CD) realizadas por el IVC, 3 estuvieron destinadas a obras de mejoramientos y demoliciones, mientras que la otra fue para obras de emergencias y mantenimiento. Este tipo de contrataciones también se utilizaron para otras dos obras adicionales de la Dirección General de Gestión de Intervención Social (DGGIS). Solo en 3 de los 6 casos, el proveedor fue una cooperativa de trabajo. Esas 3 contrataciones directas fueron las únicas cooperativas de trabajo de las 44 obras analizadas totales, que ejecutaron apenas un 0,51% del presupuesto total invertido para el barrio. Si bien la normativa del PIRU regulaba que debía haber un 20% de mano de obra constituida por habitantes del barrio -contratada por las empresas adjudicatarias-, no existen cifras oficiales sobre cuál fue efectivamente este porcentaje.

Si se analizan únicamente las licitaciones públicas convocadas por el IVC en el marco del PIRU, se puede observar que se realizaron 11 licitaciones para ejecutar 17 tramos de obra. En estos procesos se presentaron un total de 40 empresas (o Uniones Transitorias de Empresas - U.T.E.s), de las cuales 11 resultaron adjudicatarias en al menos una ocasión. El número de ofertas por proceso fue, en promedio, 5,9 empresas por licitación. Tal como se observa en el Gráfico 6, hay una marcada tendencia al descenso en la cantidad

de empresas que se presentaron por licitación. Es probable que la acumulación de experiencia laboral en los primeros

años también haya contribuido a la reducción de empresas proveedoras en los años posteriores.

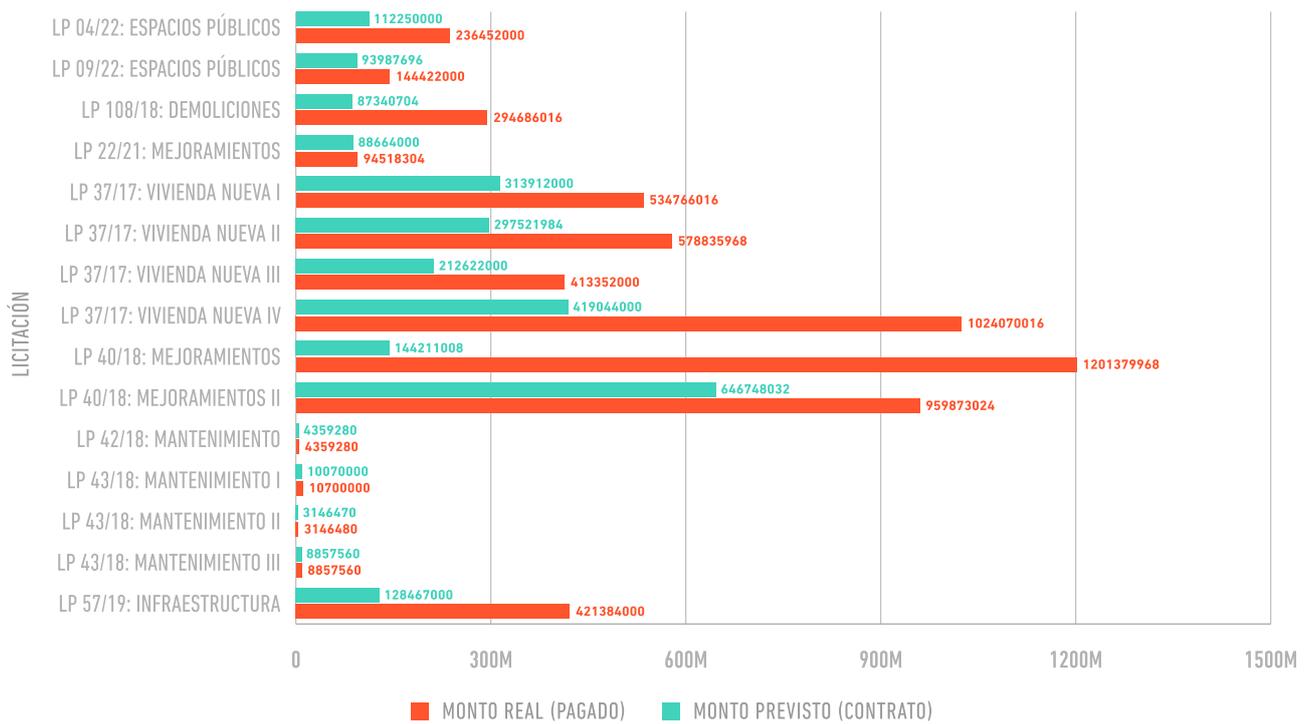
GRÁFICO 6. CANTIDAD DE EMPRESAS PARTICIPANTES EN CADA LICITACIÓN (2017-2022)



Fuente: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires en respuesta al Pedido de Acceso a la Información Pública EX-2023-31759840-GCABA-DGSOCAI (2023)

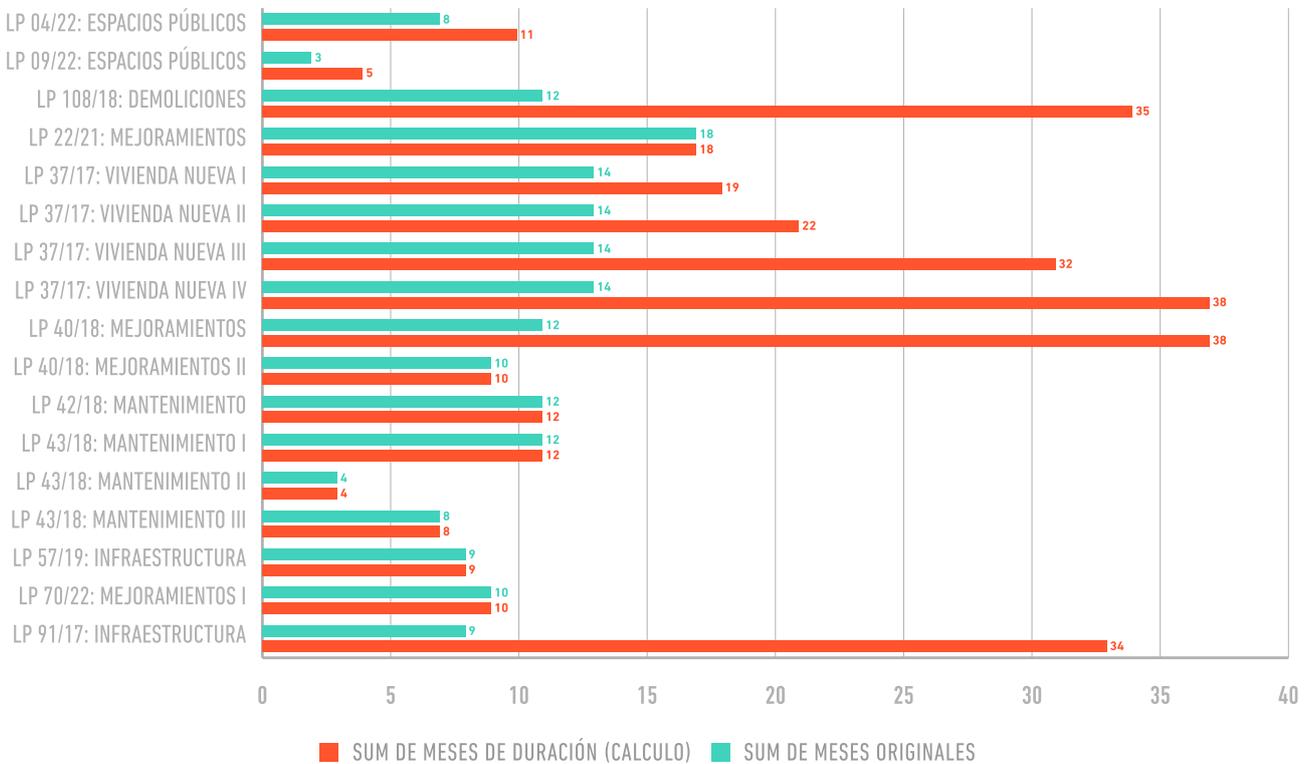
En cuanto a desviaciones de los términos licitatorios, el aumento presupuestario sobre el monto previsto, y la extensión de la duración pactada de los contratos son las dos tendencias que pueden verse con mayor preponderancia. En los tipos de obra en los que más se invirtió (considerando los montos de los contratos) son aquellos que sufrieron más desviaciones presupuestarias: los montos pactados sufrieron un aumento del 99%, en promedio, en las obras de Construcción de viviendas y locales comerciales, Construcción de obras en espacios públicos, Demoliciones y Mejoramiento de viviendas. De igual manera, fue en estos rubros en los que el tiempo de implementación fue mucho mayor al tiempo previsto originalmente en el contrato: mientras que el tiempo promedio de estas obras estaba planificado en 9,3 meses, terminaron ejecutándose en 28 meses (en promedio).

GRÁFICO 7. MONTOS PREVISTOS DE LAS OBRAS VS. MONTOS REALES



Fuente: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires en respuesta al Pedido de Acceso a la Información Pública EX-2023-31759840-GCABA-DGSOCAI (2023)

GRÁFICO 8. TIEMPOS PREVISTOS DE LAS OBRAS VS. TIEMPOS REALES (EN MESES)



Fuente: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires en respuesta al Pedido de Acceso a la Información Pública EX-2023-31759840-GCABA-DGSOCAI (2023)

La tabla 1 resume todas las obras desarrolladas en el barrio durante el período de ejecución del PIRU, a través de los cuatro tipos de contrataciones. En ella puede observarse que son dos las empresas que ejecutaron el 50,53% del presupuesto

total a través de 3 obras. Los otros 41 contratos, que representan poco menos de la mitad de la inversión total, se repartieron entre 16 empresas.

TABLA 1: EMPRESAS, CONTRATOS ADJUDICADOS Y MONTO DE LAS OBRAS EJECUTADAS

NOMBRE DE LA EMPRESA	CANTIDAD DE CONTRATO	PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL DE CONTRATOS	MONTO TOTAL DE LAS OBRAS EJECUTADAS (AJUSTADO POR INFLACIÓN)	PORCENTAJE DEL TOTAL INVERTIDO EN EL BARRIO
CONORVIAL S.A.	2	4,55%	\$ 6.946.520.686,66	29,06%
PECAM S.A.	1	2,27%	\$ 5.528.409.680,17	23,13%
CRIBA S.A.	1	2,27%	\$ 3.925.172.041,30	16,42%
SERVICIOS DE ASISTENCIA INDUSTRIAL y CONSTRUCCIONES S.R.L.	2	4,55%	\$ 2.342.749.501,74	9,80%
AUTOMAT ARGENTINA S.A.	1	2,27%	\$ 1.199.610.342,74	5,02%
DEMOLICIONES MITRE SRL	7	15,91%	\$ 1.155.009.727,78	4,83%
VILLAREX S.A.	1	2,27%	\$ 973.710.846,82	4,07%
OMEGA MLP S.R.L.	1	2,27%	\$ 773.845.704,11	3,24%
BLUE STEEL S.A.	12	27,27%	\$ 528.833.846,43	2,21%
ILUBAIRES S.A.	1	2,27%	\$ 179.599.981,74	0,75%
PRINT TEAM S.R.L.	3	6,82%	\$ 122.756.928,20	0,51%
COOP. DE TRABAJO 8 DE SEPTIEMBRE LTDA.	2	4,55%	\$ 107.370.635,32	0,45%
Operys	2	4,55%	\$ 79.452.462,67	0,33%
COOP DE TRABAJO P/SEGUIR LUCHANDO LDA	1	2,27%	\$ 34.428.376,41	0,14%
DEL PLATA OBRAS S.A.	2	4,55%	\$ 3.091.200,00	0,01%
FEMYP	5	11,36%	\$ 978.400,00	0,00%
Suma total	44	100,00%	\$ 23.901.540.362,07	100,00%

TABLA 2. LICITACIONES DEL IVC: EMPRESAS ADJUDICATARIAS

DESCRIPCIÓN DE LA OBRA	TIPO DE OBRA	LP	AÑO	CANT. DE OFERTAS	CANT. EMPRESAS ADJUDICADAS	EMPRESAS ADJUDICARIASV	RESCINDIDA	ESTADO DE OBRA
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS	Infraestructura	LPub-04-IVC-2022	2022	1	1	ILUBAIRES S.A.	NO	Finalizada
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS	Infraestructura	LPub-09-IVC-2022	2022	3	1	DEMOLICIONES MITRE SRL	NO	Finalizada
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS	Infraestructura	LPub-57--IVC-2019	2019	6	1	OMEGA MLP S.R.L.	NO	Finalizada
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS	Infraestructura	LPub-91--IVC-2017	2017	14	1	AUTOMAT ARGENTINA S.A.	NO	Finalizada
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS EN ESPACIOS PÚBLICOS	Infraestructura	LPub-91--IVC-2017	2017	14	1	AUTOMAT ARGENTINA S.A.	NO	Finalizada
DEMOLICIÓN DE GALPONES FERROVIARIOS	Mejoramientos y demoliciones	CD-25--IVC-2017	2017	4	1	DEMOLICIONES MITRE SRL	NO	Finalizada
CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES	Vivienda	LPub-37--IVC-2017	2017	7	4	CRIBA S.A. CONORVIAL S.A. CONORVIAL S.A. PECAM S.A.	NO	Finalizada
MANTENIMIENTO DE VIVIENDA	Emergencias y mantenimiento	LPub-42-IVC-IVC-2018	2018	Sin info	1	PRINT TEAM S.R.L.	NO	Finalizada
DEMOLICIONES	Mejoramientos y demoliciones	LPub-108-IVC-IVC-2018	2018	8	1	DEMOLICIONES MITRE SRL	NO	Finalizada
MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y ESPACIOS PÚBLICOS	Emergencias y mantenimiento	LPub-22--IVC-2021	2021	2	1	BLUE STEEL S.A.	NO	En proceso
MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS	Mejoramientos y demoliciones	LPub-70-IVC-IVC-2022	2022	4	2	VILLAREX S.A SERVICIOS DE ASISTENCIA INDUSTRIAL y CONSTRUCCIONES S.R.L.	NO	En proceso
MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS	Mejoramientos y demoliciones	LPub-40--IVC-2018	2018	7	1	SERVICIOS DE ASISTENCIA INDUSTRIAL y CONSTRUCCIONES S.R.L.	NO	Finalizada
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	Mantenimiento consorcios	CM-01--IVC-2022	2022	2	1	DEL PLATA OBRAS S.A.	NO	Finalizada
MANTENIMIENTO INTEGRAL DE ESPACIOS PÚBLICOS	Emergencias y mantenimiento	LPub-43-IVC-IVC-2018	2018	7	1	BLUE STEEL S.A.	NO	Finalizada



Foto: Paula Cesnovar

3

3. IMPACTOS DEL PIRU: ANÁLISIS Y PERCEPCIONES

3.1 CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

Más allá del análisis de la ejecución presupuestaria, y de las compras y contrataciones del Estado en el marco del PIRU llevado adelante en el Playón de Chacarita, este informe se propone también recuperar percepciones de quienes habitan en el barrio y evaluar el impacto de las obras desarrolladas.

En primer lugar, para medir el impacto del proyecto se utilizó la información del censo poblacional del IVC realizado en el año 2016 como medida de la situación inicial (o “línea de base”). Ya que no existieron relevamientos gubernamentales posteriores a las obras, se desarrolló un cuestionario en el marco del presente informe para establecer una “línea de resultado”. La encuesta aplicada replicó muchas de las preguntas del censo para poder comparar la situación original de la actual. Además, a través de los cuestionarios se buscó conocer percepciones comunitarias respecto a los efectos de las obras de provisión de servicios básicos, de vivienda y de equipamiento, cambios generales de calidad de vida, y mecanismos de participación y acceso a la información del proceso de reurbanización.

En vistas de aplicar el instrumento, en primer lugar, se contactó a las encuestadoras para realizar una capacitación sobre el instrumento y la metodología de trabajo de campo. Entre septiembre y octubre del 2023, se encuestó a 289 vecinos y vecinas, residentes de los distintos sectores del barrio. Se cumplieron cuotas de representación por manzana y por género, buscando replicar las características del universo poblacional total. De las 289 encuestas realizadas, el 34% fue contestada por residentes del barrio histórico, y el 66% por habitantes del sector de viviendas nuevas. Asimismo, el 63% de las encuestas fueron contestadas por mujeres y el 37% fueron respondidas por varones.

La población encuestada coincide con algunos otros parámetros identificados en el Censo 2016 realizado por el IVC. En efecto, tal como en el censo, la mayoría de las

encuestas fueron respondidas por personas de nacionalidad peruana y argentina (86%). A su vez, en relación a la antigüedad de residencia, el 87% de las personas encuestadas manifestó haber llegado al barrio entre 2000 y 2019: un 56% en la primera década del nuevo milenio y un 31% entre el 2009 y el 2019. Respecto al rango etario, la gran mayoría de los y las entrevistadas tenía entre 30 y 45 años (88,65%).

3.2 DISEÑO Y OBJETIVOS INICIALES

Si bien el anuncio de urbanización, censo e inicio de las obras se dio en 2016, el proyecto se formalizó en 2017 con la aprobación de la Ley N°5.799. Con ella, se dispuso la “reurbanización, zonificación e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio denominado Playón Chacarita, ello basado en los principios de igualdad, de justicia espacial, de integración, de no discriminación y del derecho a la Ciudad”. También estableció que cada familia registrada en el Censo realizado en el Barrio por el IVC en el año 2016 y en el Registro de Inquilinos No Censados del Barrio Playón Chacarita administrado por el IVC, tendría derecho a una solución habitacional única y definitiva.

Para brindar dichas soluciones habitacionales, el proyecto contemplaba la construcción de viviendas nuevas en terrenos adyacentes desafectados del uso ferroviario, el esponjamiento y la intervención sobre las viviendas preexistentes para adecuarlas a los estándares de la ciudad regular (abriendo pulmones de manzana para mejorar las condiciones de iluminación y ventilación), la apertura de calles (prolongación de Av. Triunvirato entre Av. Elcano y Av. Federico Lacroze; la continuidad de las calles Céspedes, Teodoro García, Zabala, Palpa; Guevara y de una calle interna que delimita el edificio Estación del Ferrocarril General Urquiza, coincidente con el deslinde respecto al área de operación ferroviaria activa), la pavimentación de los caminos internos, la conexión formal a servicios (electricidad, agua,

cloacas y pluviales), la apertura de espacios públicos, la construcción de infraestructuras educativas o de salud, y la regularización dominial a favor de las familias.

Al mismo tiempo, la Ley previó un órgano de gobernanza a través de una Mesa de Gestión Participativa (MPG) conformada por el IVC; la Junta Vecinal del Barrio Playón Chacarita, integrada por la Comisión Directiva y las y los delegados de cada manzana del barrio; la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Además, el presidente, vicepresidente primero y vicepresidente segundo de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires podían integrar la mesa sin que su incompetencia sea motivo de impugnación de las decisiones adoptadas en la misma. La MGP también contemplaba la participación de dos habitantes por manzana (que no fueran delegados/as), quienes tenían derecho a expresar su voz y ser oídos/as en el proceso de deliberación y decisión.

En la práctica, este espacio estuvo también conformado activamente por organizaciones barriales, asesores/as técnicos/as y organizaciones civiles.

Además, se contemplaron dos espacios de participación y deliberación adicionales, donde se discutieron y buscaron consensuar el proyecto urbano: la Mesa Técnica de Gestión Participativa y los Talleres por Manzana de Aperturas de Calle. Estos últimos, permitieron una discusión más pormenorizada de los planes de reordenamiento de cada una de las manzanas y de las relocalizaciones vinculadas a la apertura de calles.

servicios públicos para todas las viviendas del barrio. Sin embargo, la ejecución de esta política fue menos extensa: a diciembre de 2023, había únicamente cinco mejoramientos definitivos integrales terminados y dos en ejecución.

Por fuera de las viviendas nuevas y mejoramientos, el PIRU contempló originalmente soluciones habitacionales definitivas a través de dos líneas de acceso a créditos³ para la compra de viviendas por fuera del barrio. Esta alternativa fue utilizada principalmente para aquellos grupos familiares que residían en la Manzana 8, el Galpón y la Huerta orgánica, sectores que debían ser liberados para la apertura de la Avenida Triunvirato y la construcción de las viviendas nuevas contempladas por el PIRU, de acuerdo a la Ley N° 5799. Con estas dos líneas crediticias se otorgaron un total de **40 créditos hipotecarios**.

La proporción de soluciones habitacionales previstas se reflejan en los datos recogidos por el relevamiento comunitario. De las personas encuestadas, el 64,7% dijo haber recibido una vivienda nueva, el 2,4% un mejoramiento y tan solo el 1,3% una vivienda en canje dentro del barrio. Consultadas sobre el desarrollo de las obras de vivienda nueva y mejoramiento, el 91,1% de las personas encuestadas consideró que las obras de vivienda eran necesarias y prioritarias, y el 81,3% que las obras de mejoramiento eran necesarias y prioritarias. Sin embargo, el 30,4% de las personas encuestadas sostuvieron no haber recibido ningún tipo de solución habitacional, ni de vivienda nueva ni de mejoramiento.

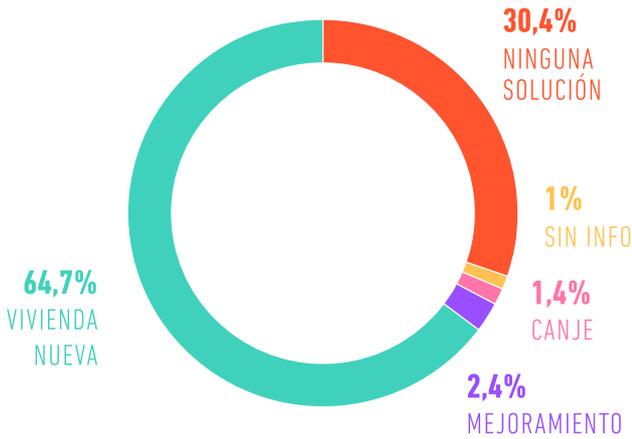
3.3 AVANCES E IMPACTOS DEL PIRU

3.3.1 ACCESO A SOLUCIONES HABITACIONALES DEFINITIVAS

Desde el año 2018, se construyeron **678 viviendas nuevas** para las 1042 familias censadas en el Playón en el año 2016. Según los datos del censo, esta cantidad de viviendas corresponde a soluciones habitacionales definitivas para el **65% de las familias del barrio**. Además de la construcción y adjudicación de viviendas nuevas, el Gobierno de la Ciudad también previó el acceso a otros tipos de soluciones habitacionales: los mejoramientos de viviendas al interior del barrio histórico y los créditos de relocalización externa. Las obras de mejoramientos preveían la apertura de calles, reordenamiento territorial y la conexión a la red formal de

³ Operatoria Crediticia Playón de Chacarita General (ACDIR-2017-4214-IVC) y Programa Integral de Reurbanización Sub-Programa de Vivienda Nueva relocalización externa del Sector de Elcano y la Huerta Orgánica del Playón Chacarita (ACDIR-2018-4571-IVC).

GRÁFICO 9. ACCESO A SOLUCIONES HABITACIONALES



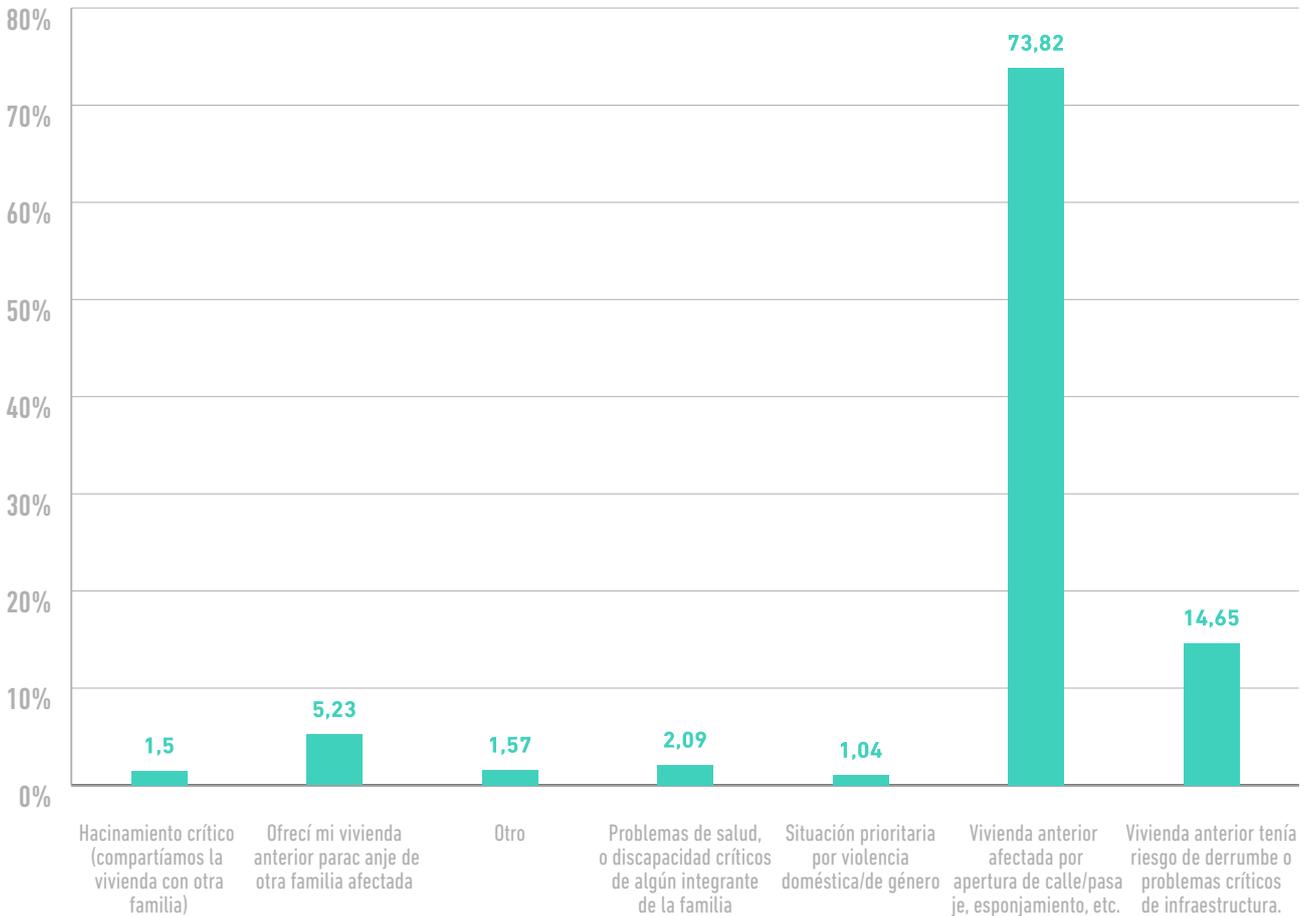
Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

La adjudicación de soluciones habitacionales en este proceso responde a los criterios de prioridad automáticos establecidos en la normativa que regula el PIRU. El Sistema de Evaluación Automático (o "scoring") otorga un puntaje máximo (51%) en situaciones donde las viviendas están afectadas por aperturas de calle, pasajes o esponjamientos definidos en los Talleres por sector -y que deberían relocalizarse de

manera obligatoria-. Adicionalmente, el sistema de evaluación otorgaba puntaje adicionales dando mayor prioridad a diversas situaciones: a) viviendas con emergencia técnica (ej: peligro de derrumbe); b) personas con discapacidad o adultos mayores; c) personas con patologías de salud agravadas por las condiciones del hábitat; d) hacinamiento, y; e) situaciones de violencia de género.

El criterio de prioridad establecido por el PIRU se refleja directamente en los resultados de la encuesta (Gráfico 10). De quienes se mudaron a las viviendas nuevas, en el 74% de los casos su vivienda original fue afectada por el plan de reurbanización del macizo histórico (aperturas de calles, pasajes o esponjamientos). Por su parte, un 15% de los encuestados tenían problemas críticos de infraestructura o riesgo de derrumbe. Un 5% ofreció su vivienda a otra familia afectada a modo de canje y un 2% corresponde a casos 'prioritarios' relacionados con situaciones críticas de salud o de discapacidad. La afectación al PIRU también explica el 2,4% de los casos que manifestaron haber recibido un mejoramiento de viviendas en el barrio histórico.

GRÁFICO 10. MOTIVO DE LA MUDANZA



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

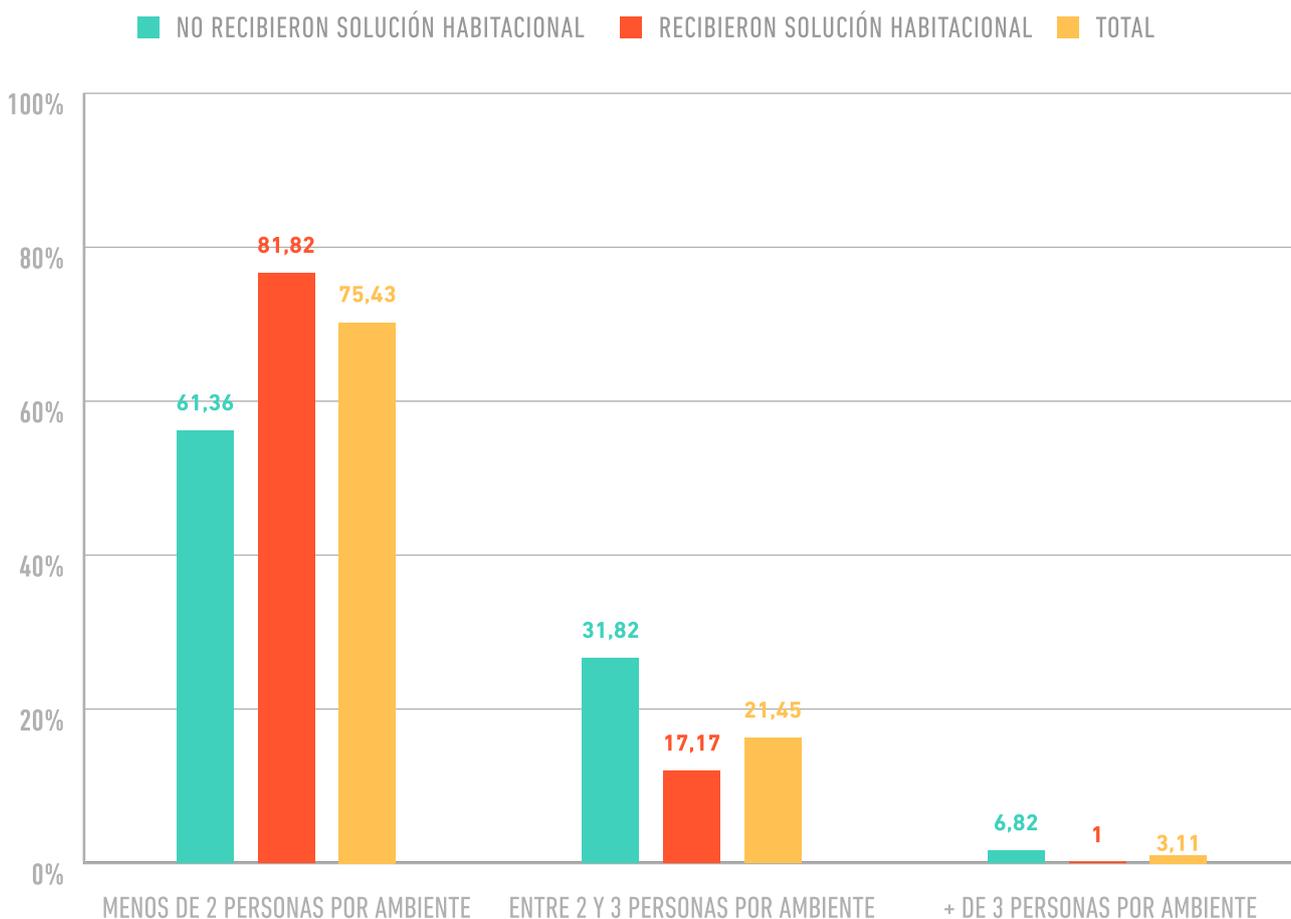
3.3.2 CONDICIONES HABITACIONALES Y MORFOLOGÍA DEL BARRIO

Uno de los principales objetivos de la intervención del IVC en el barrio fue mejorar la calidad de vida de quienes habitan en el Playón de Chacarita. Además de mejorar su acceso a servicios públicos esenciales, esto significa también revertir condiciones de hacinamiento dentro de las viviendas.

A diferencia de censos llevados a cabo en los otros dos barrios urbanizados en el mismo periodo por el IVC, en el Playón de Chacarita no se contempló en el Censo 2016 la medición de los niveles de hacinamiento de las familias, por lo que la comparación en la línea de base para evaluar si esta variable ha mejorado o no, no es posible. Sin embargo, podemos observar el estado de situación al momento de la encuesta y como varía en relación al tipo de solución habitacional que recibieron las familias.

Si bien los resultados de la encuesta muestran un bajo porcentaje de hacinamiento crítico (solo 3.11% de quienes fueron encuestados dijeron vivir en viviendas donde conviven más de 3 personas por ambiente), y un buen resultado general (75,4% respondieron estar viviendo en viviendas donde conviven menos de 2 personas por ambiente), existen diferencias significativas entre las familias que recibieron algún tipo de solución habitacional y quienes no (Gráfico 11). El hacinamiento crítico (más de 3 personas por ambiente) es seis veces más alto en el barrio histórico que entre las familias que recibieron soluciones habitacionales de vivienda nueva. De igual manera, ocho de cada diez familias que recibieron soluciones habitacionales residen en viviendas de menos de 2 personas por ambiente, mientras que en el resto de los casos esta situación se replica en 6 de cada diez casos.

GRÁFICO 11. HACINAMIENTO POR TIPO DE SOLUCIÓN HABITACIONAL RECIBIDA

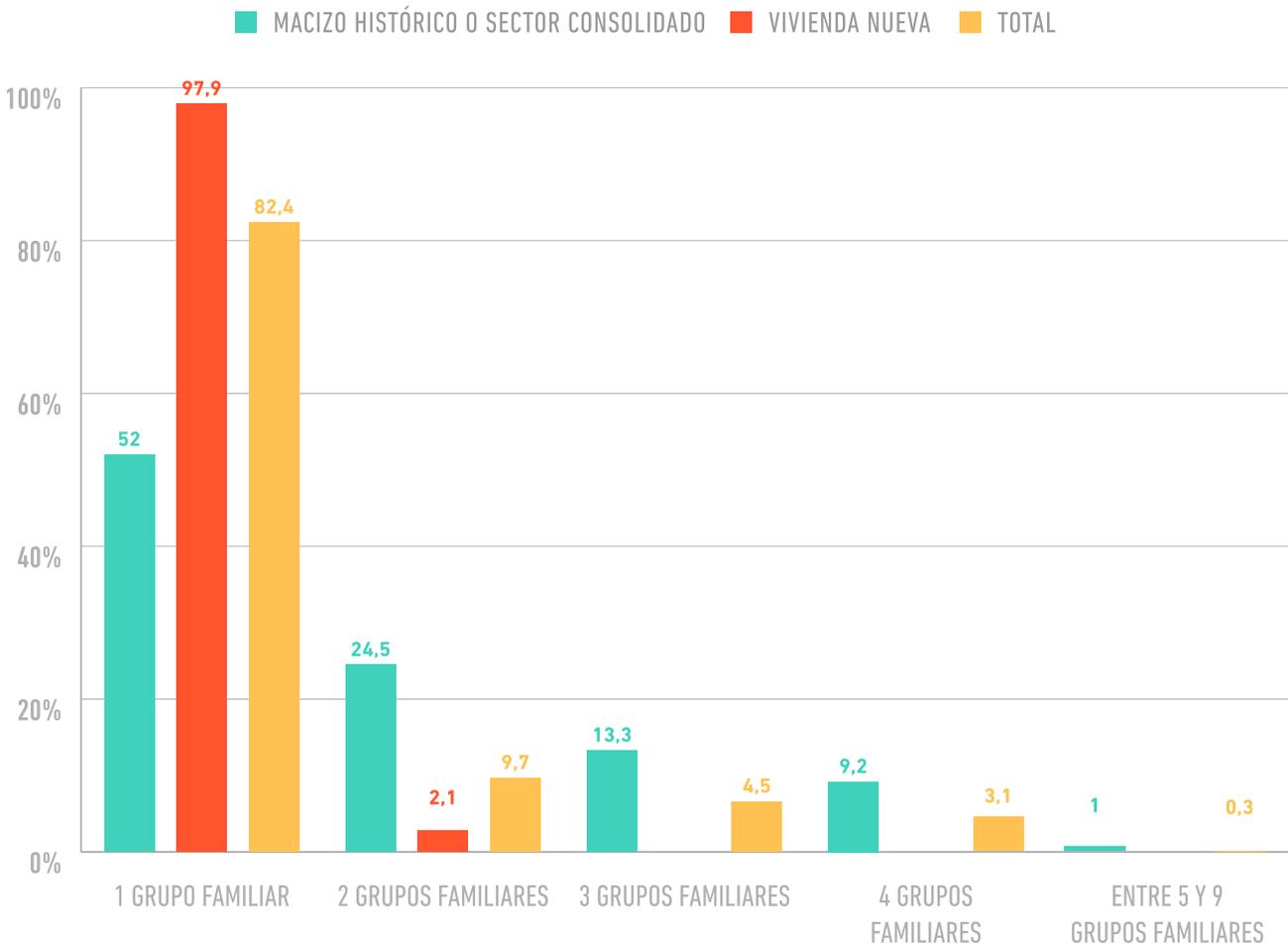


Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Una tendencia similar puede observarse cuando se analiza el hacinamiento “por cohabitación”, es decir, la convivencia de dos grupos familiares o más en la vivienda. De acuerdo al relevamiento, ocho de cada diez encuestados manifestó que en su vivienda solo habitaba un grupo familiar, y uno de cada diez, que convivían dos grupos familiares. Sin embargo, esta tendencia cambia según el sector del barrio que se analice.

Mientras que el 98% de los encuestados en las viviendas nuevas habitan con un solo grupo familiar, esto sucede solo en la mitad de los casos en el barrio histórico. Por el contrario, un cuarto de quienes habitan viviendas en el barrio histórico lo hacen con dos grupos familiares, y otro cuarto lo hace con tres grupos familiares o más (Gráfico 12).

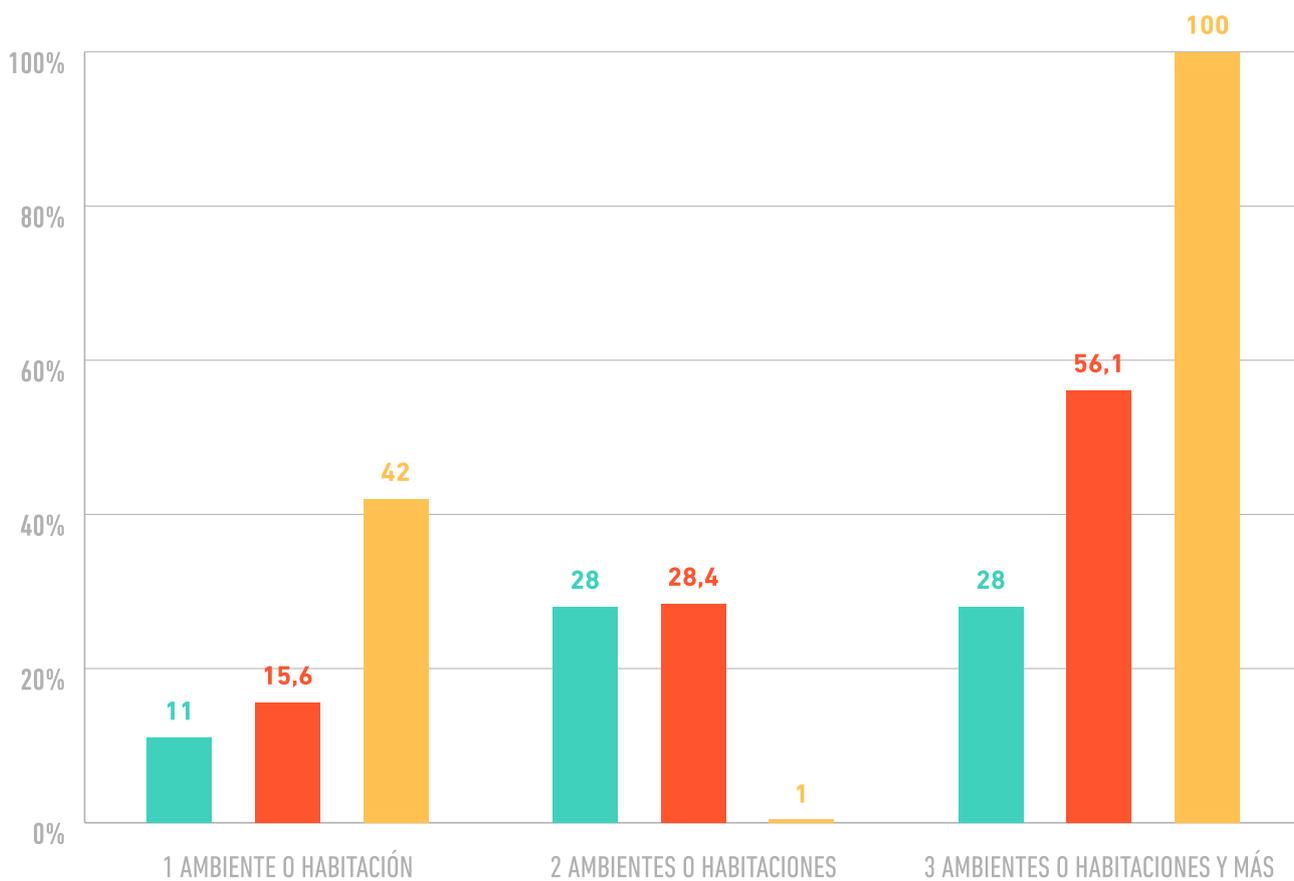
GRÁFICO 12. FAMILIAS POR VIVIENDA SEGÚN SECTOR DEL BARRIO (2023)



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Los datos diferenciados por sector del barrio se reflejan también en términos de morfología de las viviendas y del barrio. El relevamiento realizado permite observar una variación significativa en la cantidad de ambientes por vivienda luego de la construcción de viviendas nuevas en el barrio. Si para el 2016 el Censo registró que tan solo el 28% de las viviendas tenían más de 3 ambientes, el relevamiento de 2023 muestra que el 56,1% de todas las viviendas del barrio ya tenían 3 ambientes o más (Gráfico 13).

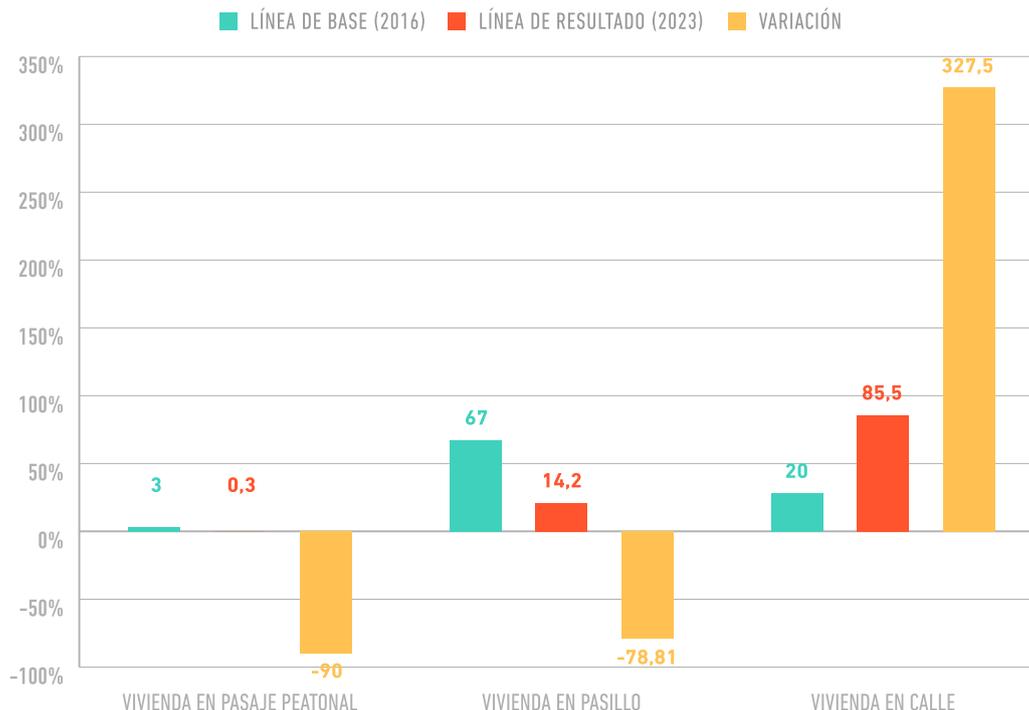
GRÁFICO 13. AMBIENTES POR VIVIENDA



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Por otro lado, el plan de reordenamiento de manzanas y apertura de calles, además de la construcción de vivienda nueva, tuvo un impacto sustancial en la morfología del barrio. Las viviendas ubicadas sobre pasillos se redujeron en 7,9 veces y las viviendas que dan a una calle pasaron de representar un 20% en 2016 a un 85,5% en 2023, según las personas que respondieron la encuesta. Esto puede ser explicado por la construcción de los 4 bloques de edificios nuevos sobre la calles Triunvirato entre Av. Elcano y Av. Federico Lacroze y la apertura de las calles Palpa, Teodoro Garcia y Guevara (Gráfico 14).

GRÁFICO 14. MORFOLOGÍA: VIVIENDAS EN CALLES, AVENIDAS, PASILLOS Y PASAJES

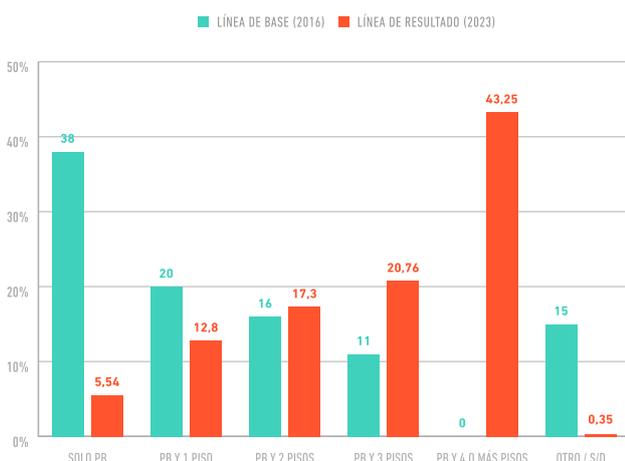


Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Este cambio de morfología también puede ser observado en relación a la altura del barrio. La diferencia entre los resultados que arrojó el Censo 2016 y la encuesta relevamiento de 2023, sugieren que hubo una mayor densificación. Luego del PIRU, las viviendas de plantas únicas disminuyeron un 85% y aumentaron acentuadamente las viviendas de 2, 3 o más pisos (Gráfico 15)

que la calidad de su vivienda mejoró con posterioridad a la mudanza. Solo el 1% de los encuestados consideró que la vivienda nueva es de peor calidad que la anterior y el 8.9% que se mantuvo igual (Gráfico 16). Las percepciones respecto del funcionamiento de los consorcios, mostraron una calificación de “bueno” del 44,9% y un 42,7% expresó que el funcionamiento debería ser calificado como “regular”.

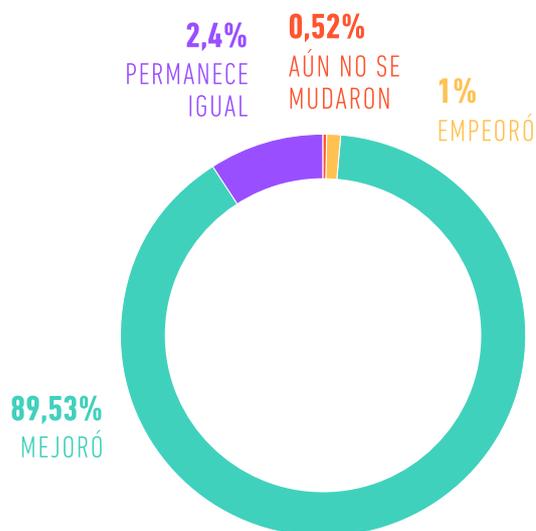
GRÁFICO 15. MORFOLOGÍA: ALTURA DEL BARRIO



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Con respecto a la percepción de los vecinos y vecinas del Playón de Chacarita sobre el desarrollo de obras de vivienda nueva y mejoramientos de las existentes, de los encuestados adjudicatarios de vivienda nueva, **el 89,5% manifestó**

GRÁFICO 16. PERCEPCIONES SOBRE CALIDAD DE LA VIVIENDA NUEVA EN COMPARACIÓN CON LA ORIGINAL



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

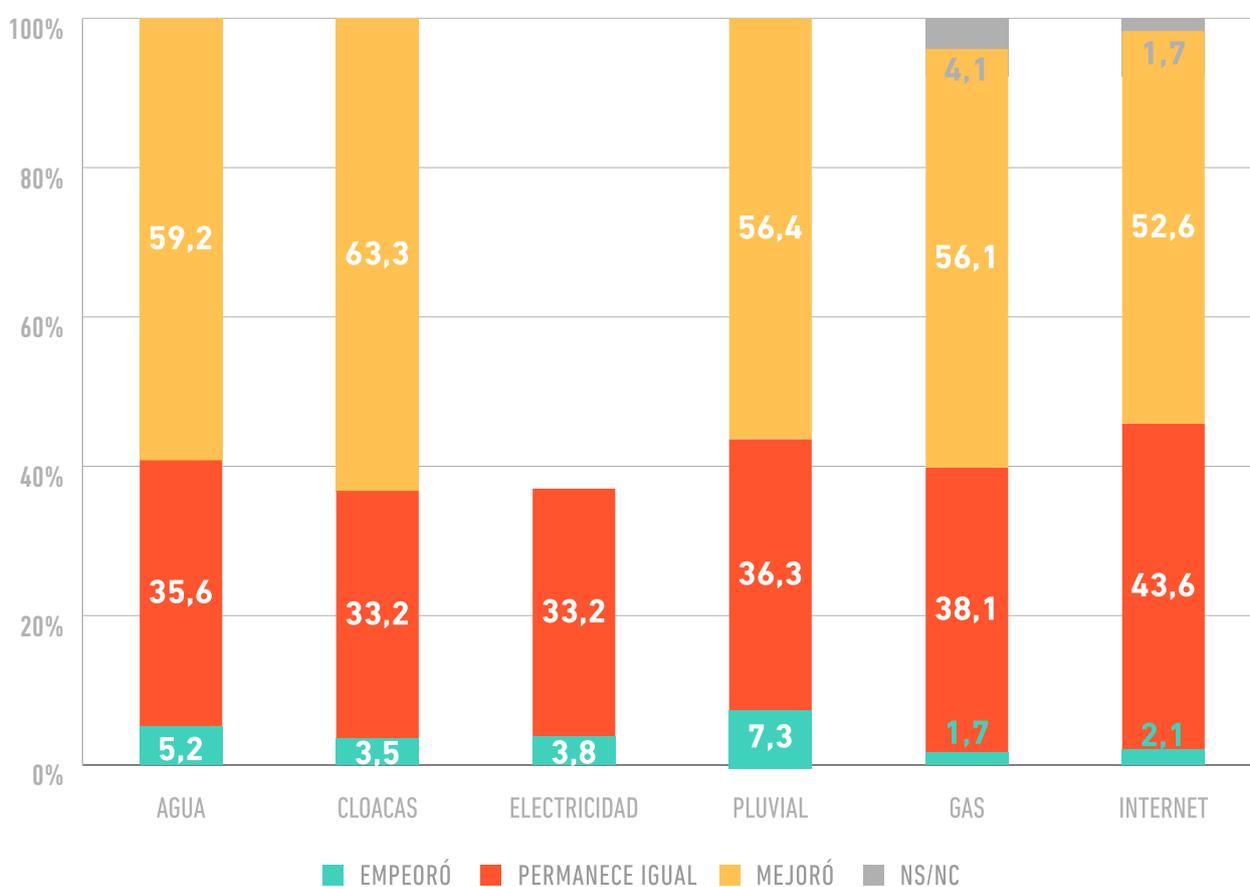
3.3.3. ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS

El acceso a los servicios públicos mostró ser uno de los puntos más críticos en términos de priorización para quienes respondieron la encuesta: el 98.6% contestó que las obras vinculadas al acceso al agua y a cloacas eran necesarias y prioritarias, el 98.9% que las obras vinculadas al servicio eléctrico eran necesarias y prioritarias.

El IVC destinó el 8% del presupuesto total del Proyecto en la ejecución de tres obras en el barrio histórico, destinadas a mejorar el acceso a servicios públicos y su prestación. Adicionalmente,

la ejecución de las obras de vivienda nueva también incluyeron los tendidos correspondientes para garantizar el acceso formal a servicios en las nuevas construcciones. Si observamos la percepción vecinal recuperada por la encuesta, podemos ver que las obras han tenido un impacto positivo para los vecinos/as del barrio (Gráfico 17). En promedio, el 60% de los encuestados consideró que su acceso a servicios públicos mejoró con posterioridad a las obras. Aunque tres de cada diez manifestó que el acceso permanece igual, menos del 4% consideró que las obras tuvieron un impacto negativo.

GRÁFICO 17. PERCEPCIÓN DE IMPACTO DE LAS OBRAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

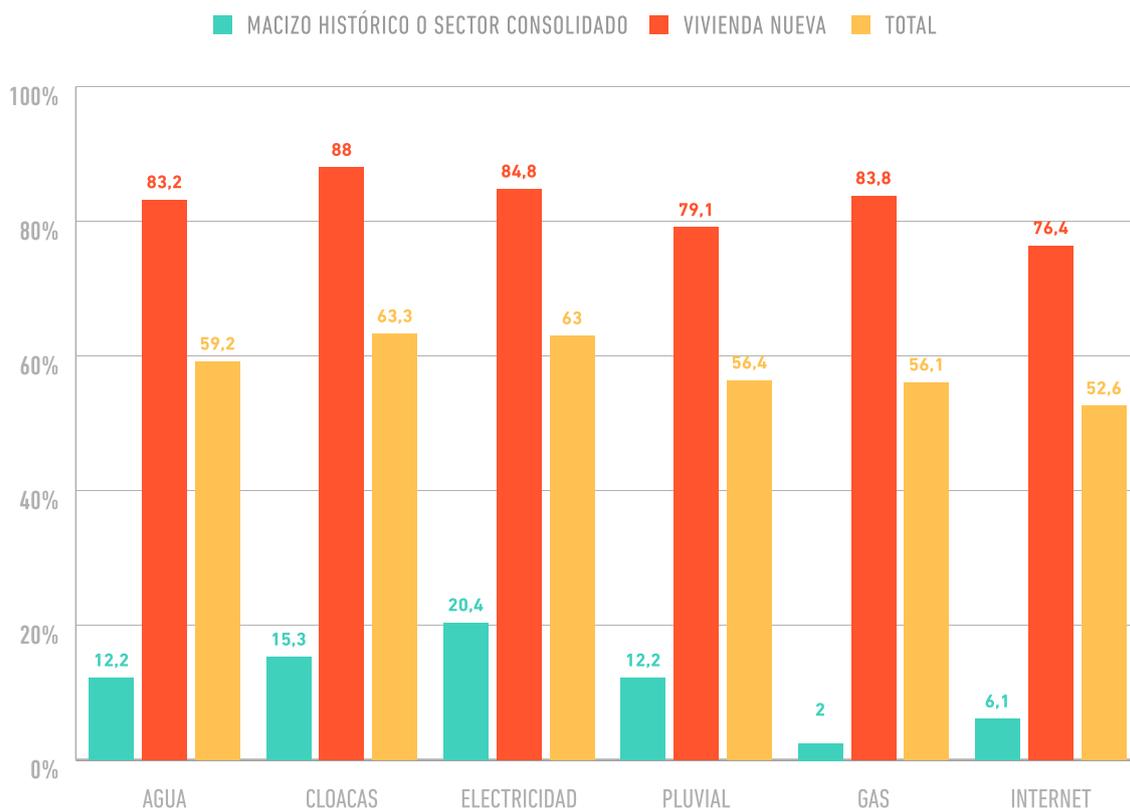


Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Sin embargo, al igual que con las condiciones habitacionales, si se desglosa por tipo de servicio, se observan diferencias sustanciales según el lugar de residencia al interior del barrio. En términos generales, podemos observar cómo quienes fueron adjudicatarios de una vivienda nueva perciben una mejora en la prestación a servicios públicos muy superior a quienes siguen habitando en el barrio histórico (Gráfico 18). Si se toman las evaluaciones de todos los servicios en su conjunto, en promedio ocho de cada diez encuestados que

habitan las viviendas nuevas perciben una mejora en el acceso a los servicios, en contraste con un promedio de 1 de cada diez en el barrio histórico. Aún así existen diferencias marcadas de acuerdo al tipo de servicio: entre el 15% y 20% de los encuestados perciben mejoras en el acceso a los servicios de saneamiento y electricidad en el barrio histórico, contemplados en el marco del PIRU. Por el contrario, la percepción de mejoras es prácticamente nula en aquellos servicios no directamente previstos por las obras (ej: tendido de gas).

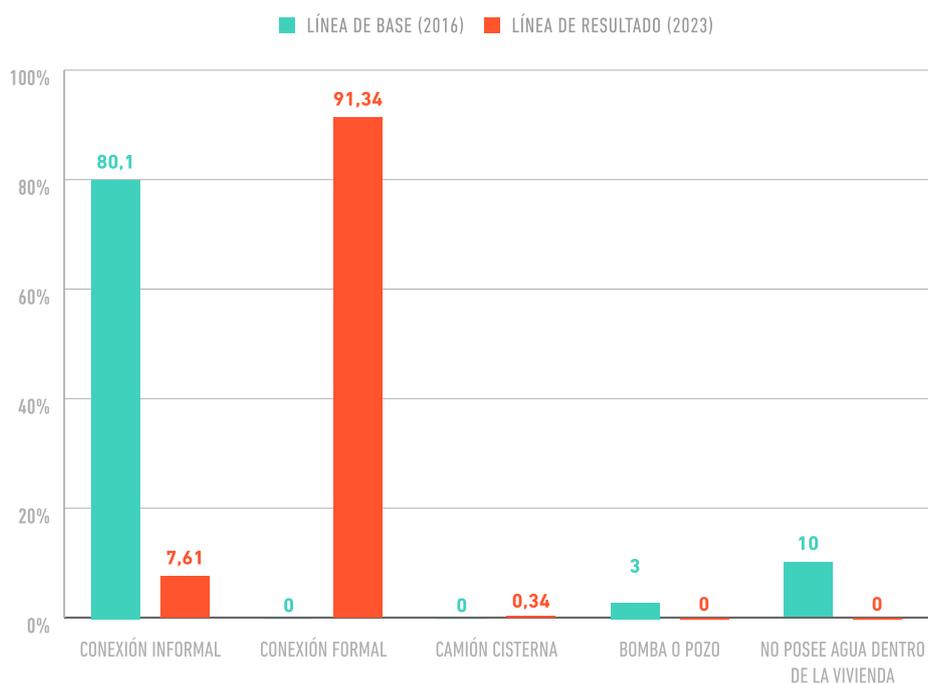
GRÁFICO 18. PERCEPCIÓN DE MEJORA DE SERVICIOS PÚBLICOS SEGÚN SECTOR DE RESIDENCIA



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

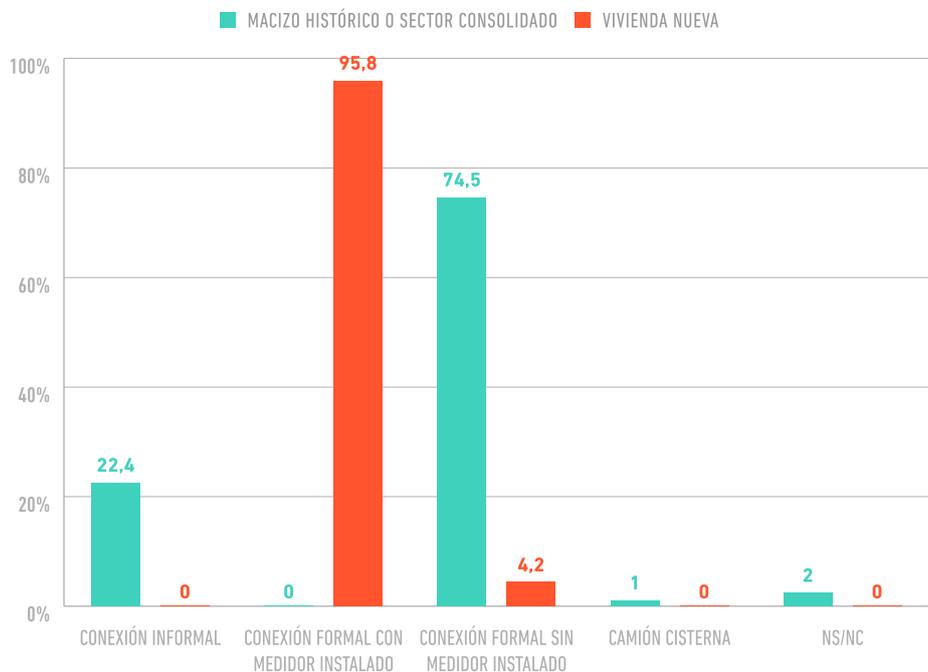
Las diferencias observadas en percepciones contextualizan los datos que se ven en los cambios desglosados por servicios. Por ejemplo, el Gráfico 19 muestra que para el caso del agua, la conexión formal a 2023 alcanza al 91,3% de los encuestados, que contrasta con la inexistencia de conexiones formales en 2016. Sin embargo, este resultado parecería ser explicado por las construcciones de vivienda nueva, ya que la totalidad quienes cuentan con conexión formal y medidor residen en ese sector del barrio, mientras que el 100% de quienes continúan con una conexión informal residen en el macizo histórico (Gráfico 20). En efecto, según datos del gobierno local, en las viviendas nuevas, los 678 departamentos poseen acceso al servicio formal de agua y reciben la factura del servicio. Para el caso del Macizo Histórico se han realizado 108 conexiones de agua de las cuales 63 viviendas ya han sido conectadas a la red formal de Aysa. De ellas, 10 viviendas tienen acceso efectivo y formal al servicio de agua a través del mejoramiento, 2 de las mismas conectadas al tendido de infraestructura definitiva de Céspedes y 8 al tendido de Fraga.

GRÁFICO 19. ACCESO A AL AGUA: 2016 VS 2023



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

GRÁFICO 20. ACCESO A AL AGUA SEGÚN SECTOR DEL BARRIO



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

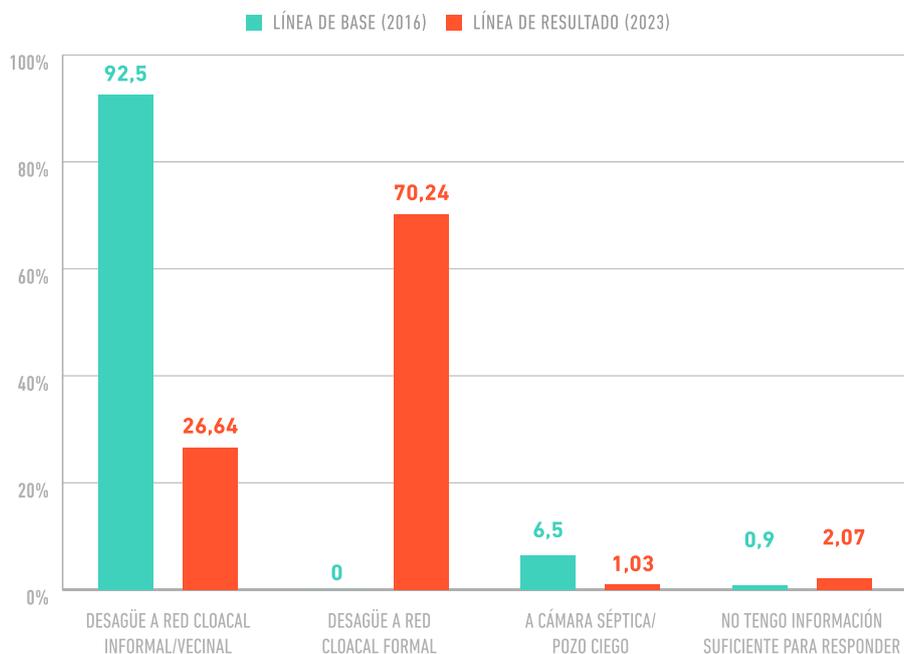
Algo similar puede observarse con la conexión al servicio de cloacas. En el año 2016 más del 90% de las conexiones cloacales eran informales. De acuerdo al relevamiento, en 2023 más del 70% de los encuestados contaba con una conexión formal a la red de saneamiento, y solo el 26% se

mantenía conectado a la red informal preexistente (Gráfico 21). Sin embargo, como en el caso anterior, el Gráfico 22 muestra cómo mientras que las conexiones formales están garantizadas en las viviendas nuevas, el 78% de quienes viven en el macizo histórico no tienen acceso a la red pública

formal. Según datos del gobierno local, en el macizo existen 104 conexiones de cloaca (cantidad total de las obras) de las cuales 47 viviendas ya han sido conectadas a la red formal de Aysa. El resto se continuará ejecutando según el avance de las obras de mejoramiento de las viviendas. Las

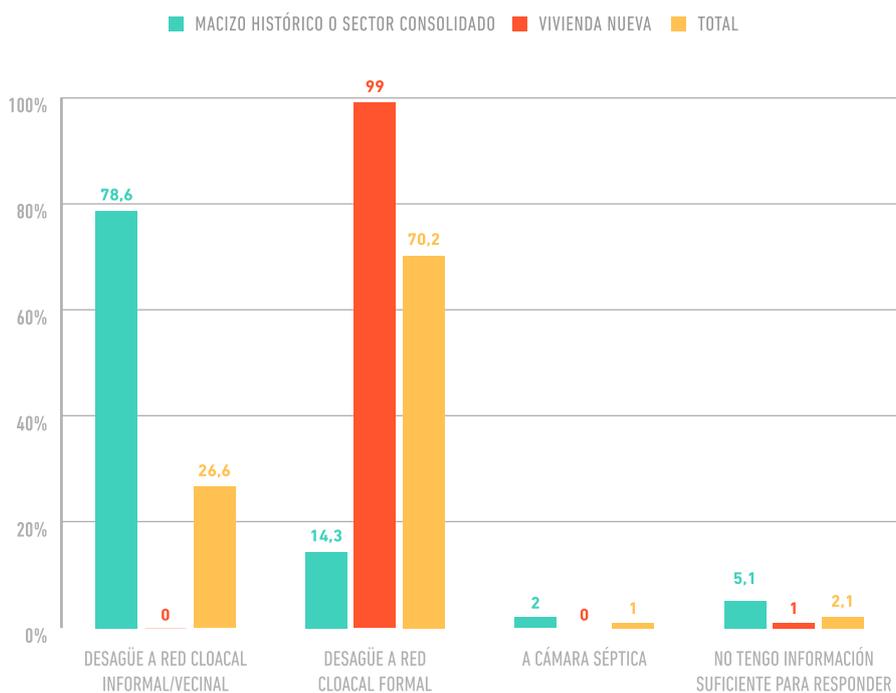
viviendas que tienen acceso efectivo y formal al servicio de cloaca a través del mejoramiento son 10 viviendas, 2 de las mismas conectadas al tendido de infraestructura definitiva de Cespedes y 8 al tendido de Fraga.

GRÁFICO 21. ACCESO A CLOACAS: 2016 VS 2023



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

GRÁFICO 22. ACCESO A CLOACAS POR SECTOR DEL BARRIO

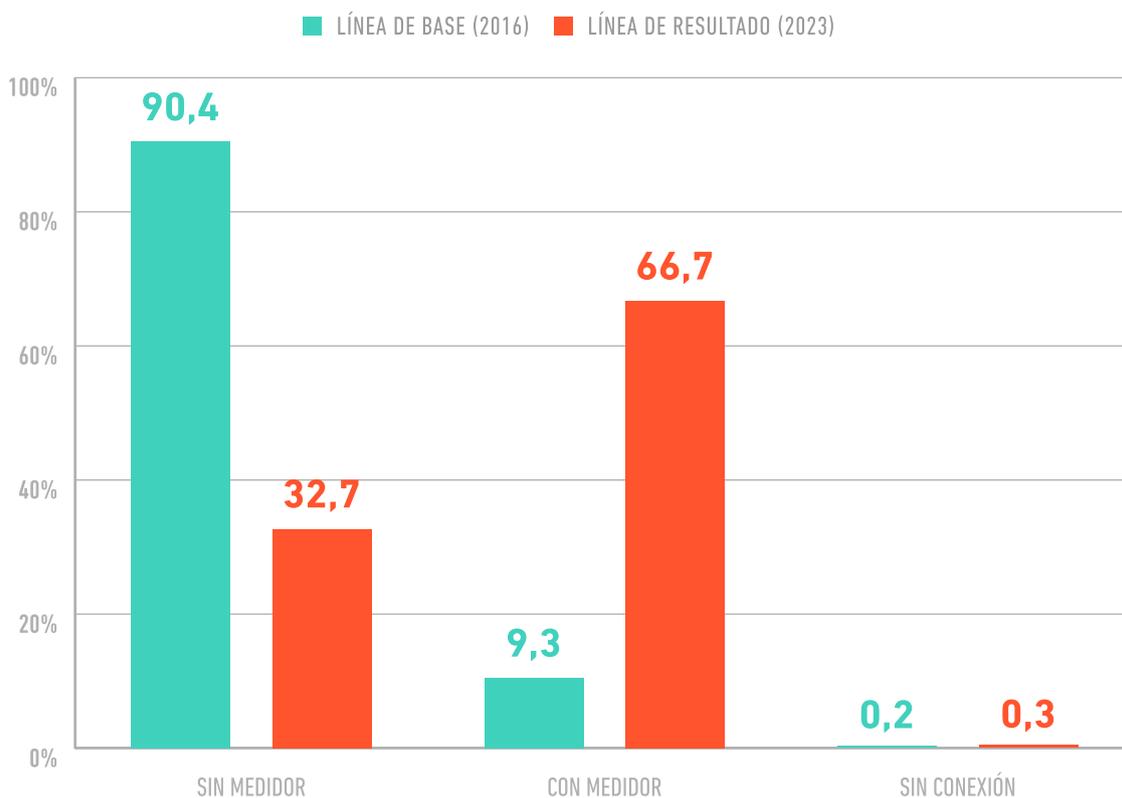


Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Con respecto a la red eléctrica, previo al inicio del PIRU, el 90,4% de las viviendas no contaba con conexión a través de medidor en la casa. Sin embargo, según el relevamiento de 2023, esa cifra se redujo a 32,7%, ya que el 66,7% respondió de manera afirmativa a contar con un medidor en su vivienda (Gráfico 23). Este cambio en términos del tipo de conexión

a la red eléctrica en las casas parece ser también acompañado por una mejor calidad del servicio ya que el 96,8% de las personas encuestadas afirmó tener luz durante todo el día y el 81,3% que no había perdido electrodomésticos ni herramientas de trabajo en los últimos 12 meses como consecuencia de las condiciones de la red eléctrica.

GRÁFICO 23. ACCESO A LA RED ELÉCTRICA: 2016 VS 2023



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

3.3.4. ESPACIOS COMUNITARIOS, VERDES, EDUCACIÓN, SALUD

El desarrollo de obras vinculadas a espacios comunitarios, educación y salud reviste una característica particular por la ubicación del barrio en la trama urbana de la Ciudad de Buenos Aires. A diferencia de otros PIRU en barrios con mayor población y mayor aislamiento en términos espaciales del equipamiento urbano de la ciudad, en el Playón de Chacarita no se contempló la construcción de equipamiento educativo y de salud propios sino que se apostó por mejorar la integración al tejido urbano de la Comuna 15 y que vecinos/as puedan usar la infraestructura de la Comuna en igualdad de condiciones. Sin embargo, el 88,8% de las personas encuestadas reconocieron que las obras vinculadas a los servicios de salud eran necesarias y prioritarias, y el 80% que eran necesarias obras vinculadas a servicios de educación.

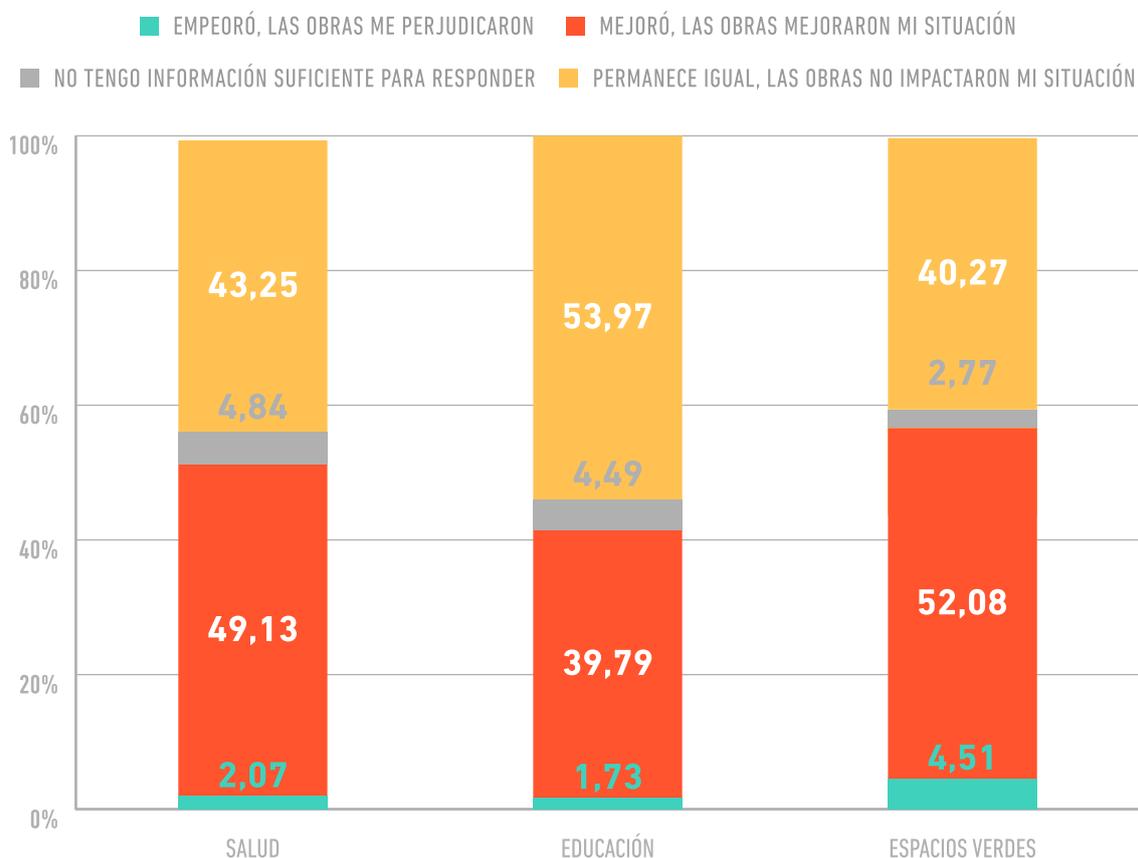
Las percepciones respecto de la necesidad de espacios públicos fue menor: el 55,7% de los encuestados consideró que las obras vinculadas a espacios verdes eran necesarias y prioritarias. Sin embargo, a diferencia de las relacionadas con educación y salud, el PIRU sí contempló inversión pública en esta materia: 1,4% del presupuesto total fue destinado a obras que intervienen en espacios públicos y verdes⁴.

⁴ Es importante recalcar que las obras contempladas para calcular este porcentaje incluyen entre sus propósitos el mejoramiento de espacios públicos y espacios verdes; pero no hay obras únicas destinadas a mejorar espacios verdes. Asimismo, es posible que no estén contempladas en esta construcción del dato parte de obras de espacios públicos ejecutados en el marco de licitaciones centradas en la construcción de viviendas o mejoramientos.

El resultado de esa decisión en el proyecto de integración del barrio, tuvo percepciones encontradas: la mitad de los encuestados consideró que las obras mejoraron su acceso a servicios de salud y espacios verdes, mientras que el 40%

consideró que no impactaron en su situación. Las percepciones fueron similares en materia de educación, aunque con menor porcentaje de mejoría. (Gráfico 24)

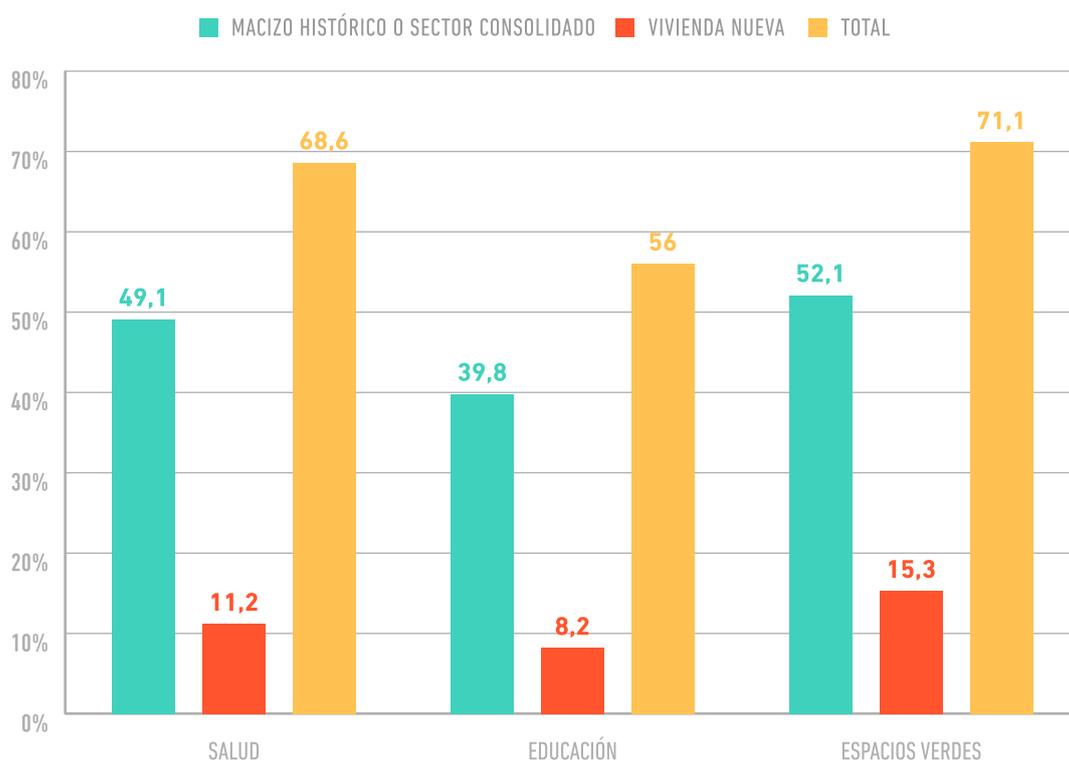
GRÁFICO 24. PERCEPCIÓN DE LAS OBRAS DE EQUIPAMIENTO



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

Tal como sucedió en las categorías vinculadas a servicios públicos se observan diferencias pronunciadas en las percepciones de acuerdo al sector de residencia. El 56% de las personas que habitan las viviendas nuevas reconocieron una mejora en el acceso a la educación y un 68,6% en relación a la salud, mientras que tan solo el 8,2% de los encuestados que del barrio histórico perciben mejoras en el acceso a la educación y el 11,2% en los servicios de salud (Gráfico 25). En ningún caso existen diferencias significativas de percepciones según el género.

GRÁFICO 25. PERCEPCIÓN DE MEJORA EN EQUIPAMIENTO SEGÚN SECTOR



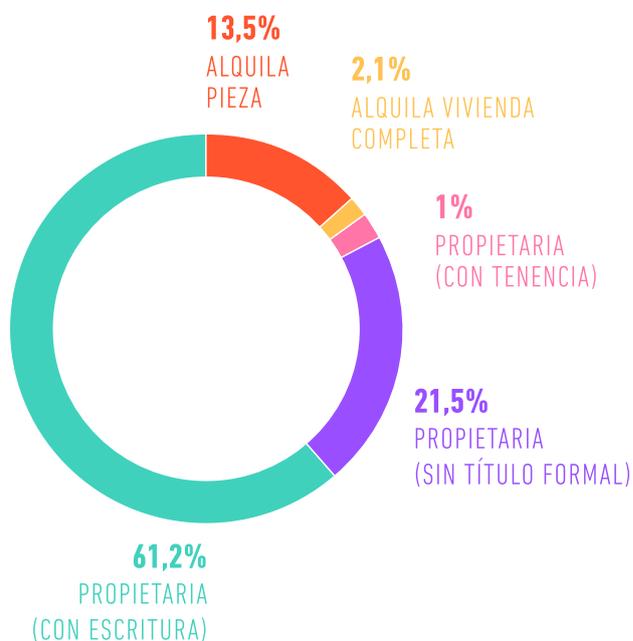
Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

3.3.5 REGULARIZACIÓN DOMINIAL Y CONSORCIAL

Aunque la operatoria de regularización dominial del barrio histórico aún no se encuentra implementada, el relevamiento arrojó que el 85% de los encuestados son propietarios de su vivienda, con distintos grados de seguridad en la tenencia: el 61,2% del total tiene la propiedad formal con escritura, un 2,1% posee otro instrumento de tenencia (boleto de compra-venta, comodato, etc.), y el 21,5% no cuenta con ningún título formal. Asimismo, el 13,5% son inquilinos que rentan habitaciones en viviendas compartidas y solo un 1,7% alquilan viviendas completas (Gráfico 26). Este resultado muestra un claro cambio de tendencia respecto a la línea de base de 2016 que arrojaba un 71% de personas como ocupantes de hecho y un 29% de inquilinos. Estos cambios parecen explicarse fuertemente por la adjudicación de las viviendas nuevas en propiedad formal. Sin embargo, también es posible que exista un subregistro adicional de la población inquilina: el 66% de la muestra está compuesta por familias que habitan las viviendas nuevas, que de acuerdo a las reglas de adjudicación del IVC no pueden ser alquiladas por el lapso de cinco años.

Según reportó el Instituto de la Vivienda, para octubre de 2023 habían sido asignadas 661 de las 678 viviendas nuevas construidas y 32 de los 67 locales construidos. Esto significa que el 93% de las unidades funcionales ya se encuentran otorgadas.

GRÁFICO 26. TIPO DE TENENCIA



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

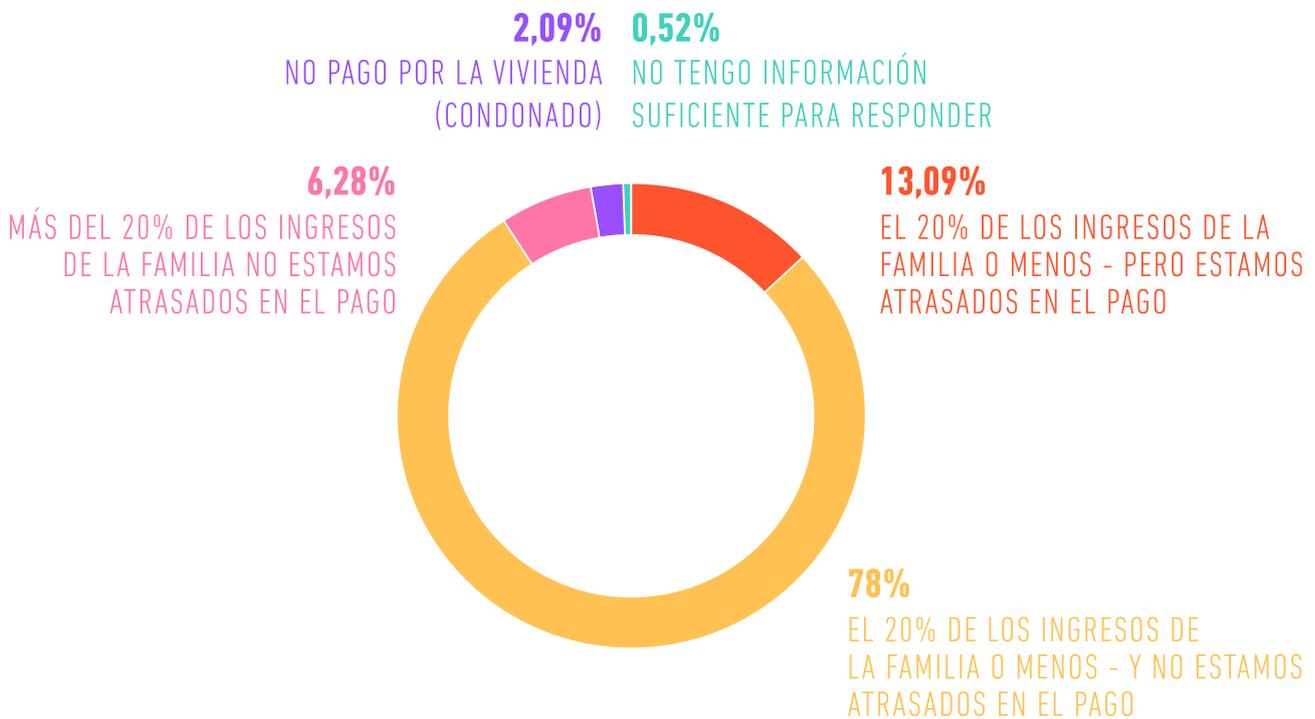
Del total de unidades funcionales escrituradas (tanto viviendas como locales), el 73% (507 UF) se escrituró a nombre de un único titular, y el 27% (186 UF) a nombre de dos co-titulares. Un análisis de los datos desagregados por género muestra que el 46,5% de las escrituras correspondieron a mujeres como únicas titulares, el 26,7% a varones como

únicos titulares, y el 23,7% a escrituras de dos cotitulares (femenino-masculino). Solo el 3,1% de las escrituras se registraron a nombre de dos cotitulares del mismo género (2,6% femeninos, 0,6% masculinos). Estas cifras reflejan que hubo 879 personas que resultaron adjudicatarias de viviendas o locales comerciales (con titularidad única o compartida), de las cuales el 59,4% fueron mujeres. Sin embargo, no contar con datos censales desagregados impide evaluar en qué medida esta distribución de titularidad se corresponde con las estructuras familiares del barrio.

En relación a los esquemas de pago, para todos los casos, al momento de elaborar el plan financiero, se tuvo en cuenta la

declaración jurada de ingresos del grupo familiar cumpliendo con el requisito de que la cuota mensual no supere el 20% del ingreso total familiar declarado. Para ello, la reglamentación permitió la confección de un plan financiero de 360 o 480 cuotas sin interés, conforme lo ameritaba la situación socio-económica del grupo familiar. Observando la encuesta reporte, esta cláusula del crédito parecería ser respetada ya que el 78% de las persona que la respondieron sostuvieron que estaban destinado el 20% o menos de sus ingresos y no estaban atrasados con los pagos (Gráfico 27). Aunque en dicha encuesta tan solo el 13% de la muestra sostuvo que estaban atrasados con el pago del crédito, en el mismo periodo, el IVC declaró que el 44,53% de los créditos vigentes estaban en mora.

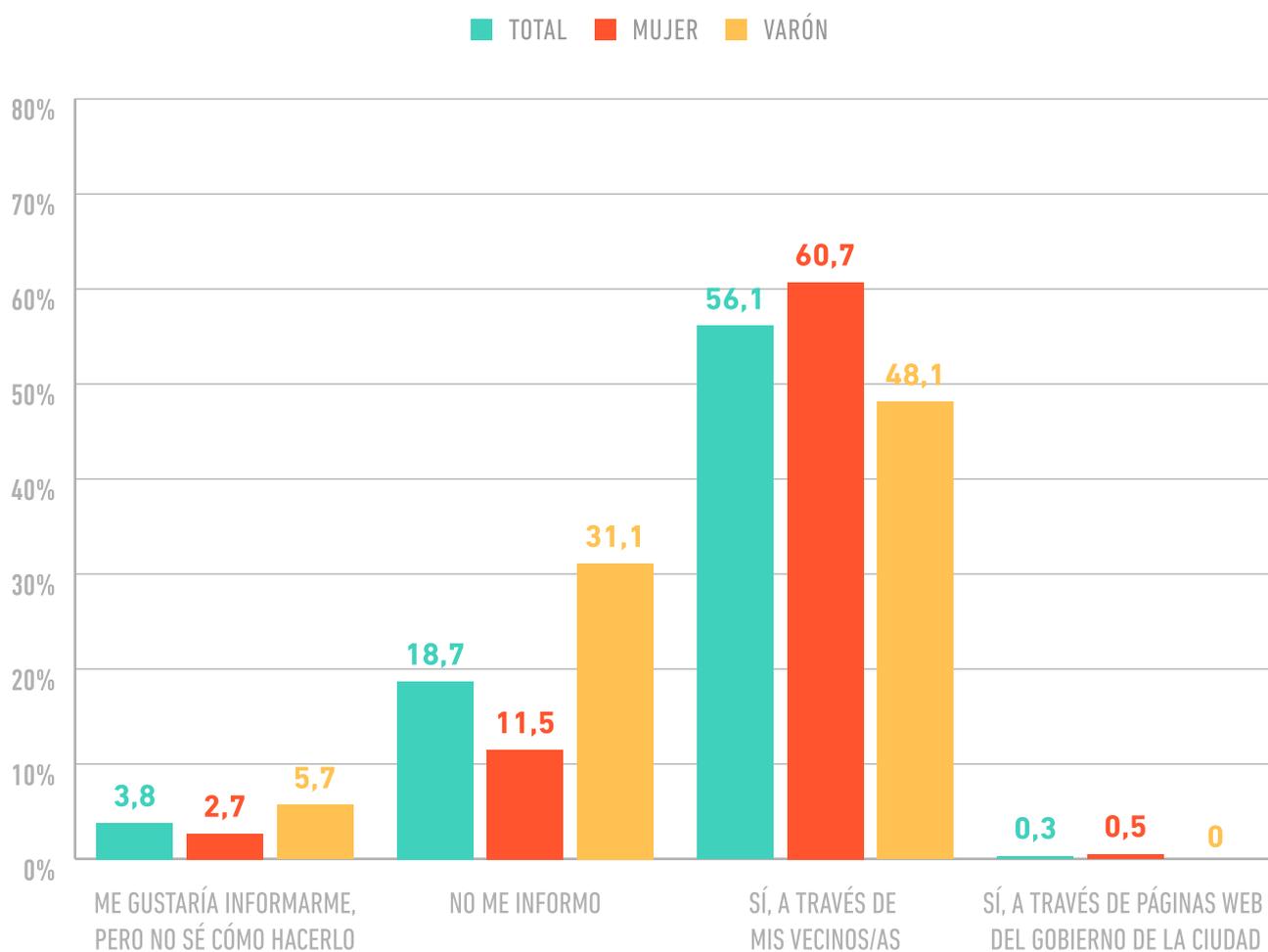
GRÁFICO 27. ESTADO DEL PAGO DE LAS VIVIENDAS OTORGADAS CON CRÉDITOS HIPOTECARIOS



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

En relación al acceso a la información, el 56% de los encuestados manifestó mantenerse informado sobre las obras de reurbanización a través de sus redes vecinales. Solo un 18% de las personas contestaron que no se informan, y menos del 4% que les gustaría estar informados pero no saben cómo hacerlo. El 20% utiliza como canal de información los espacios oficiales -incluyendo oficinas y asambleas convocadas por el IVC, o las páginas web del gobierno local- (Gráfico 28).

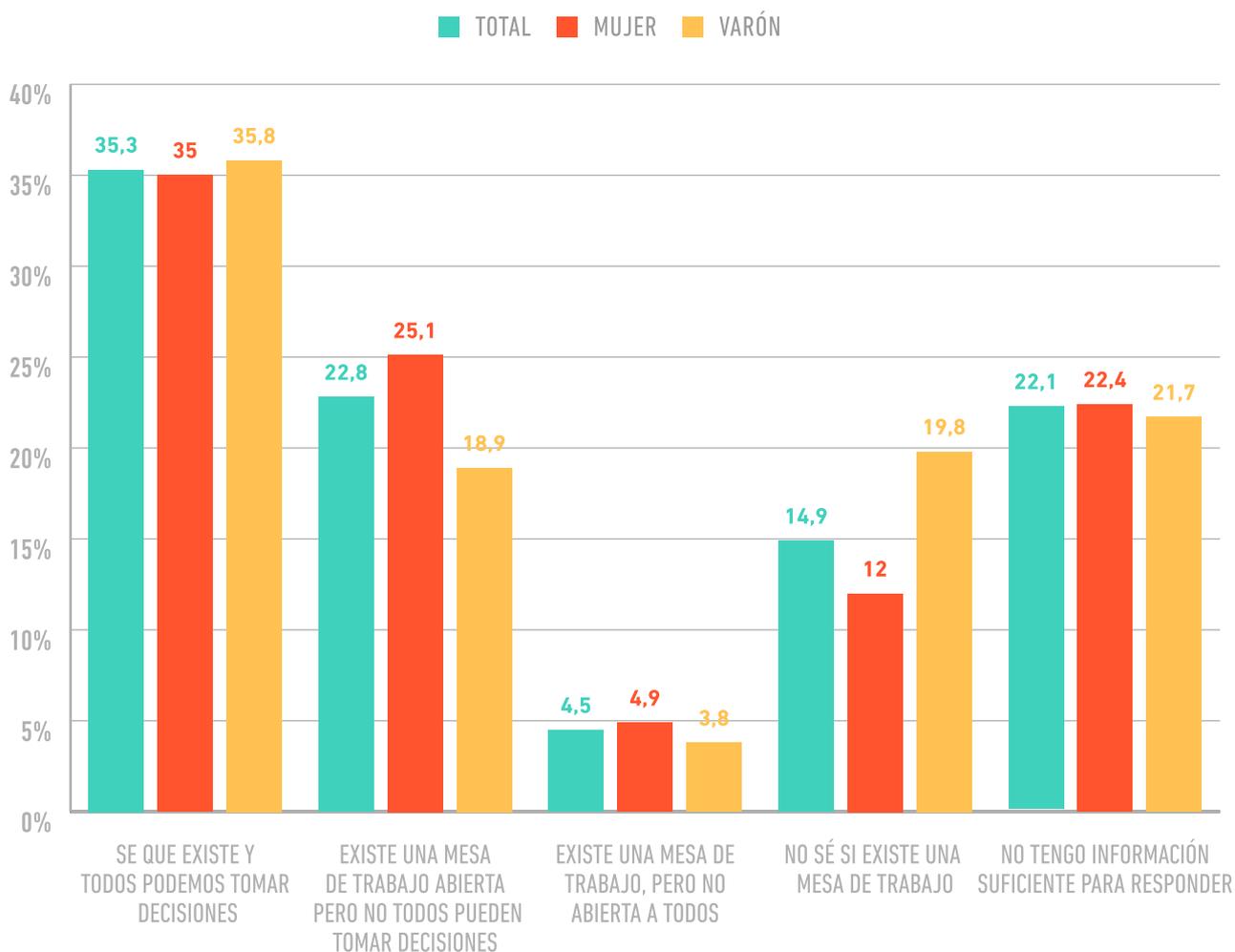
GRÁFICO 28. ACCESO A LA INFORMACIÓN SEGÚN GÉNERO



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

En relación a la participación en las mesas de Gestión Participativa, el 14,9% respondió desconocer esa mesa de trabajo y el 22,1% consideró que no tenía información suficiente para responder. Tan solo un poco más de 3 de cada 10 personas (35,3%) afirmaron saber de la existencia de la mesa de trabajo y consideraban que todos/as podían tomar decisiones. (Gráfico 29).

GRÁFICO 29. CONOCIMIENTO DE LAS MESAS DE TRABAJO SEGÚN GÉNERO



Fuente: ACIJ - Relevamiento propio (2023)

En relación a la participación de las mujeres del barrio, la encuesta mostró que las mujeres son las que más se informan e involucran en los espacios de participación (Gráfico 32), al mismo tiempo que son las más críticas sobre la toma de decisiones. Esto se condice con las respuestas vinculadas a sí consideran que las mujeres son quienes más participan en la toma de decisiones del barrio (52,3% consideran que sí). Aun así, esta percepción pareciera no haber tenido un impacto directo en la perspectiva de género del proyecto: solo el 26,9% considera que los diseños de equipamiento y servicios fueron pensados de cara a las necesidades de las mujeres.



Foto: Paula Cesnovar



4. REFLEXIONES FINALES

El análisis detallado de las obras, presupuesto y licitaciones en el barrio evidencia un significativo correlato con la política llevada adelante por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires durante los últimos 8 años. En este sentido, la inversión para el desarrollo del Proyecto de Integración Sociourbana del Playón de Chacarita llegó a representar el 0,38% de todo el presupuesto ejecutado de la Ciudad de Buenos Aires (2019).

La inversión prioritaria en vivienda (66,4% del presupuesto total de las obras analizadas y 68,46% del presupuesto total del PIRU) destaca la importancia otorgada a las necesidades habitacionales de la comunidad, representando un paso significativo hacia la mejora de la calidad de vida de quienes habitan el barrio.

Los impactos de estas intervenciones fueron significativos, especialmente en el ámbito habitacional. La construcción de 745 unidades funcionales, entre viviendas y locales comerciales, proporcionó soluciones habitacionales a 661 familias con un impacto positivo en la percepción de los/as encuestados/as. La asignación de más del 90% de estas unidades refleja un avance sustancial en la consolidación de la tenencia de la vivienda.

Además, los indicadores relacionados con el acceso al agua y la prestación de electricidad demuestran mejoras significativas. Estos resultados sugieren que las obras han contribuido de manera efectiva a la infraestructura básica del barrio. Sin embargo, persisten desafíos importantes. La brecha en la percepción de mejora entre aquellos que han recibido soluciones habitacionales y los que permanecen en el barrio histórico destaca la necesidad de abordar integralmente el hacinamiento y otras condiciones de vida precarias. Además, la falta de información sobre las obras, especialmente a través de canales oficiales, subraya la importancia de fortalecer la comunicación y la transparencia para mantener a la comunidad informada y participativa.

En síntesis, el avance del PIRU en el Playón de Chacarita experimentó mejoras significativas, especialmente en la construcción de nuevas viviendas derivadas de la apertura de la Avenida Triunvirato. Sin embargo, los resultados de la encuesta indican que aquellos que aún residen en el Macizo Histórico enfrentan condiciones mucho más precarias en términos de servicios públicos.

Si se toma en consideración las obras e intervenciones faltantes para mejorar la calidad de vida de quienes permanecen en el Macizo Histórico, equiparándola a la de quienes se han mudado a las nuevas viviendas, la notable disminución en las partidas presupuestarias de los últimos dos años genera preocupación. En este contexto, resulta imperativo abordar los desafíos pendientes mediante un enfoque integral que ponga en primer plano la equidad, la participación comunitaria y la transparencia en la gestión de futuros proyectos.



por la igualdad y la justicia

**OPEN
CONTRACTING
PARTNERSHIP**

