



# ACUERDO POR LA URBANIZACIÓN DE LAS VILLAS

DIEZ PUNTOS POR LA INTEGRACIÓN  
SOCIOURBANA DE LOS ASENTAMIENTOS

“

LAS ORGANIZACIONES Y PERSONAS  
FIRMANTES, ACORDAMOS LA NECESIDAD  
DE IMPULSAR PROCESOS DE  
INTEGRACIÓN SOCIOURBANA DE  
ASENTAMIENTOS, QUE RESPETEN  
Y SE ADECUEN A LAS SIGUIENTES  
LÍNEAS DE ACCIÓN.

”



## **LAS VILLAS DEBEN SER INTEGRADAS URBANÍSTICA Y SOCIALMENTE AL RESTO DE LA CIUDAD**

***La ciudad debe integrar plenamente a sus villas, urbanística y socialmente, revertir toda situación de segregación y garantizar el cumplimiento efectivo de derechos actualmente reconocidos en nuestro país.***

### **INTEGRACIÓN URBANA Y SOCIAL ENTRE LAS VILLAS Y EL RESTO DE LA CIUDAD<sup>1</sup>**

Las villas surgieron a partir de la década de 1930. Desde entonces su población fue construyendo las viviendas, servicios e infraestructuras de estas partes de la ciudad, creciendo tanto en tiempos de crisis como de recuperación económica, dando cuenta que el déficit habitacional se trata de un problema estructural de la ciudad, en particular por el modo de funcionamiento del mercado del suelo.

Las organizaciones de las villas vienen reclamando la radicación definitiva de esos barrios desde la década de 1970, derecho que fue reconocido en algunas jurisdicciones del país<sup>2</sup>. Sin embargo, a la fecha, ese proceso permanece incompleto y las intervenciones que se desarrollaron muchas veces incluyeron abusos y avasallamientos hacia su población. Esto contribuye a la persistencia de desigualdades, privando a los y las habitantes de las villas de una cotidianeidad digna y afectando su seguridad e integridad. El derecho a una vivienda y hábitat adecuado son de vital importancia, debido a que afecta el reconocimiento efectivo de otros derechos como a la salud, la educación y el trabajo, incidiendo de manera directa en las condiciones de reproducción individual, familiar y colectiva de la población.

El Estado tiene la responsabilidad indelegable de avanzar en la integración urbana y social entre las villas y el resto de la ciudad de forma urgente, con planes públicos y participativos y en plazos acotados, garantizando de esta manera una gama de derechos humanos formalmente reconocidos en diferentes pactos y tratados internacionales a los que este país adhirió y que resultan básicos para asegurar a todos los ciudadanos una vida digna en igualdad de condiciones<sup>3</sup>.

La urbanización de las villas es un derecho que no puede estar sujeto a las oportunidades de desarrollo inmobiliario, de emplazamiento de infraestructuras o la planificación de megaproyectos de los entornos de los barrios. Esta tarea, además, debe partir por entender integralmente la ciudad, complementando las intervenciones en villas con políticas de vivienda y hábitat que orienten los recursos públicos a hacerla accesible e inclusiva, revirtiendo las tendencias excluyentes que registra el mercado inmobiliario y los proyectos de renovación urbana de las últimas décadas.

Si entendemos que el hábitat establece oportunidades y restricciones para el desarrollo de las prácticas sociales, (re)urbanizar las villas promueve la justicia socio-espacial en las ciudades, partiendo por el reconocimiento a la construcción multicultural de la ciudad que estos barrios expresan. Reurbanizar, entonces, implica partir del reconocimiento de configuraciones y sentidos preexistentes para, desde ellos, proyectar y gestionar su co-habitación plena.

<sup>1</sup> Nota aclaratoria: en este documento, pese a las diferencias que presenta cada tipología, se habla indistintamente de “villa”, “asentamiento” y “barrio”, entendiendo que estamos aludiendo a temas, problemas y potencialidades comunes de estos territorios. Igualmente, a lo largo del texto se busca precisar la definición de los conceptos de “urbanización”, “reurbanización” e “integración urbana”. Elegimos no optar por uno y definirlos en forma convergente, ya que en las experiencias de lucha de diferentes villas y asentamientos se han transformado en bandera de reclamos similares. Entendemos que a quienes viven en estos barrios y sus procesos reivindicativos les corresponde, en caso de que lo consideren necesario, optar por alguna de estas palabras para definir su(s) identidad(es) y perspectivas.

<sup>2</sup> En la CABA la ley 148, entre otras; en el resto del país, algunas de las normas sobre regularización dominial; y en forma reciente en la Provincia de Buenos Aires, la ley 14.449, además de varios planes a nivel local, provincial y nacional.

<sup>3</sup> Para citar algunos emblemáticos se pueden mencionar el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, la Convención Americana de Derechos Humanos, el Protocolo Facultativo de San Salvador y el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

## PROTECCIÓN DE GRUPOS ESPECIALMENTE VULNERABLES

---

Los Estados deben garantizar la igualdad del disfrute de los derechos. Para ello es preciso que adopten y apliquen medidas especiales para proteger particularmente a las mujeres, a los niños, niñas y adolescentes, a los colectivos LGBT y otras víctimas de violencia o sectores vulnerables que habitan en los barrios populares. La violencia estructural que históricamente padecen estos colectivos, deben ser tenidas especialmente en cuenta.

Por ello el diseño e implementación de las políticas públicas de urbanización necesariamente deberá contemplar la heterogeneidad de los sujetos que conforman la comunidad con el objeto de evitar reproducir la desigualdad y discriminación. La incorporación del enfoque de género y de diversidad sexual constituye una oportunidad para revertir desigualdades preexistentes y mejorar la calidad de vida de las personas.



### LA URBANIZACIÓN DEBE REALIZARSE SIEMPRE CON PARTICIPACIÓN VECINAL

***El diagnóstico, planificación y ejecución de las políticas de urbanización debe profundizar la democracia en las ciudades, garantizando la participación activa de los habitantes de cada barrio en el proceso de toma de decisiones en el marco de un debate amplio, diverso e informado.***

## PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y FORTALECIMIENTO DE LOS ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN TERRITORIAL

---

La urbanización de villas debe desarrollarse con la participación activa de los habitantes y organizaciones de los barrios en los procesos de toma de decisiones en las etapas de diagnóstico, diseño, planificación, ejecución y evaluación de los proyectos de cada barrio, favoreciendo la apropiación territorial que se construye desde el fortalecimiento de la identidad y el reconocimiento de su entorno. Esto implica respetar los marcos normativos vigentes (como la ley 148 de la Ciudad de Buenos Aires y la ley 14.449 de la provincia de Buenos Aires), las leyes específicas de cada villa y las legislaciones que pudieran surgir en el futuro. Es indispensable que en la urbanización se respeten los procesos generadores de espacios autoconstruidos habitables, poniendo en valor los saberes y experiencias de sus productores. Para ello, las acciones de urbanización deben ser consensuadas con las organizaciones de los barrios para que sus habitantes puedan apropiarse del proceso y hacerlo sustentable en el tiempo. Para fortalecer la participación el Estado deberá incluir a las organizaciones en las instancias de toma de decisiones de todas las etapas del proceso de urbanización, y articular con ellas para la ejecución de las intervenciones en el territorio. En el marco del respeto de las normas vigentes, se profundizara la relación con las juntas vecinales electas en comicios democráticos y que se encuentren con mandatos vigentes. Asimismo, se fortalecerán los espacios de participación propios de cada barrio, a través de las mesas de urbanización creadas por los pobladores juntos con organizaciones sociales y políticas.

Deberá además fortalecer esa labor a través del financiamiento de equipos técnicos interdisciplinarios, elegidos con la participación de las organizaciones, que desarrollen tareas de acompañamiento y soporte profesional en articulación con ellas.

La participación vecinal tiene por objetivo la confección del programa, el pleno involucramiento en el proceso de proyecto-gestión, y el empoderamiento en la consecución de derechos. En ningún caso debe transformarse en un elemento supletorio por delegación de responsabilidades de los demás actores intervinientes, especialmente del Estado. Ello implica, entre otras condiciones, garantizar el pleno acceso a la información pública vinculada al proceso de urbanización (por ejemplo, diagnósticos, censos, presupuestos así como los planes de obra y sus niveles de

ejecución), el derecho a la consulta previa a las intervenciones en los barrios y a contar con apoyo técnico que permita un efectivo ejercicio de la participación en las políticas públicas hacia villas.

## **RESPECTO Y RECONOCIMIENTO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS AUTÓNOMOS E INDEPENDIENTES CREADOS POR LA COMUNIDAD**

---

Las villas y asentamientos han reactualizado sus organizaciones y creado otras nuevas, con el propósito de resolver las diferentes necesidades que fueron identificando en el territorio. Esas organizaciones estimulan la participación en cada barrio. El Estado debe reconocer en los procesos de urbanización también a las diversas organizaciones que se vayan originando y consensuar y articular con ellas las acciones específicas a desarrollar en el barrio.



### **LA URBANIZACIÓN INVOLUCRA LA PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO EQUIVALENTE A LA DEL RESTO DE LA CIUDAD**

***La infraestructura urbana, de servicios y el equipamiento colectivo deben asegurar la integración física y social al entorno urbano, garantizando el acceso adecuado a los servicios públicos domiciliarios, espacios de uso común y recreativo, establecimientos educativos, de salud y la conectividad con el resto de la ciudad.***

## **PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA Y DOMICILIARIA**

---

La provisión de infraestructura pública y domiciliaria debe incluir en cada territorio el suministro de agua potable, desagües cloacales, energía (eléctrica y/o gasífera) y redes de información (correos, telefonía, internet, tv); estos servicios deberán ser operados desde su instalación por los mismos entes que en el resto de la ciudad. El acceso a estos servicios debe ser garantizado para el conjunto de la población, asegurando que la capacidad de pago en ningún caso se constituya en un impedimento para su acceso. Tanto las redes existentes en los barrios como las que sean incorporadas en el proceso de reurbanización, deberán contar con la manutención necesaria para que la provisión de servicios se desarrolle de manera adecuada, proyectando el crecimiento demográfico a no menos de veinte años.

Dentro de la infraestructura pública, se realizarán las obras hidráulicas necesarias para prevenir o mitigar inundaciones, así como aquellas intervenciones que apunten a anticipar, prevenir y mitigar riesgos medioambientales. El diseño del proyecto barrial deberá vincular aspectos referidos a la biodiversidad urbana para garantizar el acceso a bienes y servicios ambientales de los ecosistemas locales.

El servicio y frecuencia de recolección de residuos sólidos debe ser acorde a las necesidades del sector. Deberá incluirse a los barrios en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos que se implemente en el resto de la ciudad.

## **CONSTRUCCIÓN O REVITALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**

---

Se deberá construir o mejorar los edificios y/o establecimientos dedicados a la educación, la salud, la cultura y el deporte. Las actividades que se desarrollen en estos establecimientos deberán ser de calidad y adecuarse a las necesidades de los usuarios, en particular las referidas a la educación y la salud. Es fundamental tener en cuenta que el diseño y uso de los equipamientos deberán ser el resultado de un proceso participativo y deberá incorporar especialmente la perspectiva de género. Adicionalmente, se tendrá que garantizar la cobertura de servicios de emergencia médica, seguridad, bomberos y defensa civil.

## ZONAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO

---

Teniendo en cuenta que el espacio público define la calidad del entorno, otorga un carácter vinculante entre la ciudad y la ciudadanía y favorece la integración socio-espacial<sup>4</sup>, es vital la existencia de espacios públicos, que deben ser abiertos, orientados al esparcimiento, ocio y prácticas deportivas; proyectados a escala de la propia comunidad sujeto de derecho y en aporte al resto de la estructura urbana; generadores de identidad barrial y colectiva, debidamente equipados en su infraestructura, mobiliario y paisajismo. Parte de los espacios públicos se pueden destinar a promover prácticas agroecológicas en el ámbito de cada barrio ayudando a la conformación de huertas orgánicas bajo cuidado y participación vecinal.

## MOVILIDAD

---

Entendiendo que las dinámicas de tránsito y transporte incluyen, excluyen, condicionan, habilitan, inhiben o potencian el uso del territorio, es necesario que se garantice el total ejercicio de la movilidad en su conjunto, a partir de la implementación de un sistema de trama vial jerarquizada para la articulación urbana y organización interna, recalificando la preexistente e introduciendo nuevas vías y accesos capaces de garantizar la conectividad plena de peatones y vehículos. Es fundamental la disolución de las barreras urbanas que impiden la plena articulación del barrio a su entorno inmediato y mediato, en completamientos de tejido, apertura de vialidades o generación de espacios públicos pivotantes. Esto implica la resolución plena de cruces y nodos viales de articulación de la trama. Asimismo, es imprescindible que ello venga acompañado con una política que incorpore a estos barrios en la oferta de medios de transporte público con que cuente la ciudad (ómnibus, subterráneo, ferrocarril, taxi, etc), compensando las desigualdades de provisión del servicio en las diferentes áreas de la ciudad y garantizando recorridos internos y frecuencias adecuadas en villas.



**LA URBANIZACIÓN IMPLICA RADICACIÓN: NO PODRÁ INCLUIR DESALOJOS FORZOSOS NI RELOCALIZACIONES FUERA DEL BARRIO**

***Toda política de villas deberá evitar los desalojos y sustentarse en el principio de arraigo en los procesos de reurbanización. Las relocalizaciones forzosas de población sólo deben llevarse a cabo en casos excepcionales, deben seguir un protocolo socialmente responsable de los derechos de dicha población, y producirse dentro del barrio.***

## URBANIZACIÓN DE VILLAS SIN DESALOJOS

---

La Constitución -nacional y de la CABA- y numerosas leyes y tratados internacionales obligan a los Estados a garantizar el acceso a una vivienda digna. Los desplazamientos poblacionales son inaceptables en villas y asentamientos, debido a que sus habitantes han conformado la urbanización existente a través de la edificación de sus viviendas y el entorno urbano. Por este motivo, toda política de villas deberá evitar los desalojos –que signifiquen desplazar vecinos fuera del barrio- y sostener el principio de arraigo en los procesos de reurbanización, a fin de evitar la movilidad de recursos estatales hacia las nuevas zonas.

---

<sup>4</sup> La Organización Mundial de la Salud recomienda que exista una relación entre 10 a 15 m<sup>2</sup> de espacio verde por habitante, mientras que en la Ciudad de Buenos Aires la relación corresponde a 5.9 m<sup>2</sup>.

## RELOCALIZACIÓN DE POBLACIÓN SÓLO EN CASOS EXCEPCIONALES

---

Las relocalizaciones sólo podrán desarrollarse cuando sea imposible encontrar alguna solución alternativa para mejorar la calidad de vida de la población afectada en el lugar en el que ya reside. Las relocalizaciones dentro de la villa sólo podrán tener lugar en caso de que resulte imprescindible como parte del proceso de generación de infraestructura, espacios públicos, rehabilitación de viviendas, y esponjamiento o acupuntura (mejoras en el consolidado de las manzanas, abriendo espacios o haciendo intervenciones puntuales). La relocalización de población fuera de la villa no se constituirá en una alternativa de política estatal, pudiendo aplicarse solamente y de forma excepcional en caso de existir riesgos ambientales o urbanísticos estructurales comprobables que no sean subsanables. En estos casos, la relocalización debe contemplar los siguientes principios generales: a) el traslado de la población a zonas del mismo barrio o cercanas a éste asumiendo un compromiso empírico con los procesos de derechos, evitando el desarraigo y fortaleciendo la filiación a los múltiples espacios de la vida (laborales, educativos, sanitarios, comunitarios, etc.) presente y futura de los afectados, partiendo de un registro adecuado de los afectados (censo); b) la participación activa de los habitantes en el proceso de toma de decisiones en todas las etapas de la relocalización; c) la aplicación de un protocolo socialmente responsable, que sirva como guía para los funcionarios, profesionales y técnicos que conforman las estructuras institucionales a cargo.

## IMPLEMENTACIÓN DE UN PROTOCOLO SOCIALMENTE RESPONSABLE DE RELOCALIZACIÓN

---

El protocolo socialmente responsable solo debe ser aplicado cuando el desalojo resulte inevitable y estar guiado por el objetivo de equidad. Debe tener en cuenta que la relocalización involuntaria de poblaciones se inicia antes del traslado de la población y termina después del acceso a una nueva vivienda, abarcando tres grandes etapas: a) la etapa previa a la relocalización; b) la etapa de mudanza; y c) la etapa posterior a la relocalización. Estas etapas, si bien tienen un lugar en el transcurrir temporal, deben planificarse y desarrollarse articuladamente y de manera conjunta. El protocolo socialmente responsable<sup>5</sup> requiere también de un abordaje integral y atento a sus singularidades. Es indispensable contar con estudios detallados a los fines de anticipar posibles riesgos para la población afectada y evitar mayores costos tanto para la población realojada como para la administración pública. Para ello el protocolo debe cumplir con los siguientes principios rectores:

- Los procesos de relocalización requieren un enfoque integral, ya que implican un cambio de hábitat que modifica el espacio físico y la cotidianeidad de los afectados (vivienda, salud, educación, economía doméstica, alimentos, recreación, entre otros aspectos). Asimismo, se debe contemplar las singularidades de cada barrio, así como la diversidad de situaciones que atraviesan las familias a relocalizar y ser especialmente sensible respecto al enfoque de género, que es un aspecto transversal a todas las etapas.
- El órgano responsable de la relocalización deberá promover el trabajo conjunto y articulado entre las diferentes dependencias estatales involucradas en el proceso, así como considerar que los procesos de relocalización afectan de manera diferencial a diversas poblaciones: a) la población a mudar; b) la población receptora de los relocalizados; c) la población que permanece en el sitio a relocalizar.
- El presupuesto del proceso de relocalización debe ser preparado y programado atendiendo a la totalidad de sus etapas -desde el diseño hasta la implementación y seguimiento posterior-, y se deben incorporar instancias de revisión permanente de las acciones llevadas a cabo y evaluación de la satisfacción de la población en relación con todas las etapas del proceso.

---

<sup>5</sup> La CABA y la provincia de Buenos Aires deben cumplir con los protocolos oficiales de relocalización en cuyo diseño participaron diversas organizaciones académicas, de la sociedad civil, y territoriales. Ambos protocolos son antecedentes que pueden recuperarse para otras jurisdicciones.



## **LA URBANIZACIÓN INCLUYE EL MEJORAMIENTO DE LAS VIVIENDAS PARA GARANTIZAR ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD ADECUADOS**

***Las intervenciones sobre las viviendas deben orientarse a la rehabilitación del patrimonio construido, garantizando las condiciones de habitabilidad, la adecuación del tejido, la accesibilidad y conectividad con la trama existente, garantizando a toda la población de villas y asentamientos la reversión de las condiciones de precariedad, hacinamiento y déficit habitacional.***

### **REHABILITACIÓN Y REACONDICIONAMIENTO DE LAS VIVIENDAS**

---

El mejoramiento de las viviendas y los acondicionamientos habitacionales deberán considerar las diferentes condiciones sociales y económicas de cada una de las familias, el carácter cultural, la participación en el desarrollo y ejecución de las obras, la elección de los materiales, la mano de obra, el apoyo y las asesorías técnicas correspondientes. La participación de los vecinos será imprescindible para decidir cómo y dónde intervenir en el proceso de “esponjamiento/acupuntura” en pos de mejorar la habitabilidad de la mayor cantidad de viviendas.

El diseño y construcción de las ampliaciones y/o modificaciones deberán garantizar la habitabilidad de las familias, considerando alternativas de incrementalidad espacial horizontal o vertical en condiciones de seguridad estructural. Estos procesos contarán con el apoyo técnico profesional correspondiente y de maestros mayores de obra y albañiles priorizando en la contratación a quienes residan en el barrio.

### **DIAGNÓSTICO Y DISEÑO DE LA PROPUESTA DE REHABILITACIÓN Y REACONDICIONAMIENTO DE LAS VIVIENDAS**

---

La propuesta de rehabilitación deberá surgir de un diagnóstico integral, que se apoye en el estudio de la manzana a nivel urbano, habitacional y social y del relevamiento físico de la manzana con la interrelación que se da entre las viviendas.

El procedimiento se llevará a cabo mediante el relevamiento de cada vivienda hasta reconstruir una visión integral de la conformación de la manzana, teniendo en cuenta las dimensiones tanto de planta como en altura. Dependiendo del caso, se estudiará la manzana en su totalidad o dividida por sectores. Se hará hincapié en las formas de acceso a cada vivienda (en planta y altura) y junto con vecinos se evaluarán las condiciones de habitabilidad de cada una (ventilación, iluminación, servidumbres de paso, hacinamiento, localización de locales húmedos) y del conjunto, para poder compartir propuestas sobre las posibilidades de unificar y/o relocalizar viviendas en pos de garantizar espacios libres y mejorar la calidad de habitabilidad de la totalidad. Esto requiere aceptar soluciones heterogéneas.

Se considerarán criterios de superficie, lado mínimo, iluminación y ventilación, servicio de baño y cocinas en cada unidad, garantizando las habitaciones necesarias según la composición de las familias. También se deberá tener en cuenta el posible desarrollo incremental de la espacialidad, estructura y redes internas de servicios, teniendo en cuenta futuras modificaciones y/o ampliaciones.

### **READECUACIÓN DEL TEJIDO URBANO CONTEMPLANDO ACCIONES DE APERTURA DE CALLES Y CICATRIZACIÓN**

---

Partirá del conocimiento de los requerimientos del barrio y del respeto de lo existente para elaborar propuestas de pasajes o calles que garanticen la conectividad y el acceso independiente de las viviendas con el mínimo de demoliciones. Sus dimensiones en ancho y altura deberán garantizar condiciones de accesibilidad, ventilación e iluminación y el ingreso de los servicios de agua y cloacas. Para la intervención sobre las casas a la vera de las calles o pasajes se respetará el mismo criterio que para el esponjamiento. Esto requiere estudiar las manzanas que

están a la vera del pasaje o calle respectiva y a partir de eso elaborar una propuesta de “cicatrización” que garantice la habitabilidad de las viviendas afectadas con los criterios del esponjamiento. Complementariamente con el plano definitivo tanto del esponjamiento como de la apertura de calles y pasajes, se estudiará la ubicación de los locales húmedos y se realizarán las redes internas.

## CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA ADECUADA A LAS NECESIDADES DE SUS FUTUROS HABITANTES

---

Cuando requiera de la relocalización de las familias, la construcción de vivienda nueva deberá respetar el protocolo socialmente responsable detallado previamente. En todos los casos este proceso deberá: a) ser diseñado de manera participativa en instancias de trabajo en donde articulen los equipos técnicos y las personas afectadas; b) emerger de un plan de trabajo integral y coordinado que garantice la obra y seguridad en los espacios habitados c) contar con materiales adecuados y durables en el tiempo. El acompañamiento y/o asesoría técnica profesional no deberá acarrear costos a las familias y estará a cargo de equipos técnicos profesionales seleccionados por las organizaciones de base y financiados a través de programas especiales.

Como para el resto de las actividades a desarrollar, se priorizará la contratación de pobladores y cooperativas de trabajo del barrio para llevar adelante las obras de construcción. El mecanismo de selección de trabajadores y cooperativas debe ser transparente como así también la rendición de cuentas de los recursos invertidos.

## MICROCRÉDITOS Y FONDOS ROTATIVOS

---

Las intervenciones estatales para el mejoramiento de las viviendas deben ser complementadas por otras políticas, que permitan la realización de mejoras adicionales por parte de los propios habitantes. Para ello, el Estado garantizará, entre otras medidas, una política transparente para el acceso al crédito de las familias, que deberá contar con la participación de organizaciones sociales y vecinales. Se deberá atender la situación específica de las mujeres jefas de hogar con hijos a cargo, así como el caso de las mujeres en situación de violencia. La devolución de los préstamos deberá ser destinada en su totalidad al mejoramiento barrial y en ningún caso estos créditos podrán suplir o moderar en forma alguna la responsabilidad estatal en el desarrollo de obras habitacionales y urbanas como las que requieren los procesos de reurbanización de villas.



### **LA URBANIZACIÓN SUPONE LA SEGURIDAD EN LA TENENCIA Y LA REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LAS VIVIENDAS**

***La tenencia del suelo en villas -y de las viviendas provistas por el estado- deberá garantizar la estabilidad y permanencia de las personas que habitan esos barrios, considerando la diversidad de alternativas de regularización dominial existentes.***

## PRIORIZAR LA ESTABILIDAD Y PERMANENCIA SEGURA

---

La permanencia segura de las familias de villas resulta una acción de fundamental importancia en tanto define las condiciones presentes y futuras de las familias, generando la estabilidad necesaria para el desarrollo de proyectos individuales, familiares y colectivos. Garantizar la tenencia segura de la tierra a las personas que la habitan es un aspecto clave, que puede efectivizarse a través de una diversidad de modalidades de posesión estable y permanente.

## GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LOS TERRENOS, RESGUARDÁNDOLOS DE INTERESES ESPECULATIVOS

---

La complejidad de esta intervención implica el establecimiento de resguardos y soluciones mixtas adecuadas a cada proyecto de urbanización, priorizando el objetivo de que la inversión social del hábitat popular y el suelo de propiedad estatal no sean transferidos y capitalizados por agentes y procesos de especulación inmobiliaria. Asimismo, es sumamente necesaria y relevante la regulación estatal de la utilización del suelo de acuerdo con el interés general en pos de dar pleno cumplimiento al principio de la función social y ambiental de la propiedad, aspectos presentes en la Constitución Nacional a través de la incorporación, en 1994, de los pactos y tratados internacionales de derechos humanos.

El financiamiento de las viviendas sociales y de otras inversiones de infraestructura, para ser sustentable, viable y equitativo, puede sostenerse en fondos provenientes de diferentes mecanismos de gestión del suelo, como por ejemplo: recuperación de plusvalías urbanas, gravámenes impositivos a inmuebles ociosos y a desarrolladores inmobiliarios y constructoras por solicitud de permisos de construcción, densidad y superficie inmersa en el proceso de edificación. Se considera prioritario que las tierras fiscales, a través de zonificación especial, sean afectadas a políticas habitacionales orientadas a resolver las necesidades de los sectores más afectados, evitando que sean destinadas a negocios y actividades especulativas.

## REGULARIZACIÓN DOMINIAL

---

En la actualidad existen diversas modalidades de regularización del dominio de los terrenos, que permiten garantizar la tenencia estable y permanente priorizando el usufructo de los inmuebles. Estas alternativas no se limitan a la propiedad privada individual, incluyendo opciones como la propiedad cooperativa o el otorgamiento de derechos de uso y goce a cada familia, de manera renovable, manteniendo la propiedad estatal. En este contexto resulta prioritario generar información sobre las diversas modalidades existentes y definir de manera participativa cuáles son las opciones de regularización dominial más adecuadas a cada caso. Asimismo, es esperable que se consideren mecanismos que restrinjan, al menos en forma temporal, la mercantilización del suelo e inmuebles, entendiendo que las soluciones habitacionales generadas a través de fondos públicos están orientadas a satisfacer necesidades elementales, como lo es la vivienda.



### **LA URBANIZACIÓN REQUIERE DE UN ABORDAJE ADECUADO PARA LA SOLUCIÓN DE LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL DE LOS INQUILINOS**

***La urbanización de villas requiere de la elaboración de diagnósticos y el diseño de intervenciones orientadas a la población inquilina y otros grupos especialmente vulnerados, garantizando que estos sectores habiten la ciudad en condiciones dignas y accedan a opciones seguras de tenencia de la vivienda.***

## EL REGISTRO DE LA CANTIDAD Y CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS INQUILINOS EN VILLAS

---

Es fundamental desarticular la multiplicidad de obstáculos que restringen el conocimiento de la situación habitacional de los inquilinos y otros grupos en condiciones de tenencia particularmente precaria (anticrético, sesiones, etc.) en villas. De manera complementaria, resulta imprescindible generar relevamientos sistemáticos sobre las condiciones de vida y la cantidad que representan estos grupos particularmente vulnerables que habitan en los barrios. A partir de esta información es necesario realizar diagnósticos que permitan conocer con precisión las distintas situaciones que afectan a este sector de la población de las villas.

Es necesario desarrollar enfoques integrales que, en primer lugar, visibilicen el fenómeno de los inquilinos y, en segundo lugar, que los reconozcan como sujetos de derecho a una vivienda digna y a ser parte de los procesos de urbanización. A partir de ello, son imprescindibles abordajes especiales desde el Estado para receptar esta problemática, que permitan construir una política urbana integral que garantice el acceso a una vivienda digna y a las ventajas resultantes de los procesos de urbanización y la permanencia. Esto es necesario para evitar someter a los inquilinos a los efectos de la especulación sobre la propiedad que pueda generar la expectativa urbanizadora, garantizando políticas que prevengan desalojos informales.

## **GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA Y HÁBITAT ADECUADO PARA LOS INQUILINOS**

---

La población inquilina, como todo el resto de quienes habitan las villas, tiene derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada para su reproducción individual y familiar. Esto implica intervenir sobre todas las dimensiones que hacen al déficit en este sector, considerando el hacinamiento, las condiciones de saneamiento, las ventilaciones y calidad de la vivienda, las condiciones de acceso a los servicios básicos de infraestructura y al equipamiento colectivo. Deben garantizarse las condiciones para acceder a una vivienda adecuada a precios accesibles. Los inquilinos están expuestos a diversos abusos relacionados con las condiciones jurídicas en que se desarrolla el alquiler en villas. Es necesario que este sector de la población acceda a la tenencia segura de la vivienda, lo que no implica la mera regulación de los inquilinatos que hoy existen en las villas.

## **PROMOCIÓN DEL ALQUILER SOCIAL**

---

Como parte de una política más amplia destinada a resolver el déficit habitacional, se considera necesario implementar también en las villas sistemas de vivienda social en alquiler, conformados a partir de inmuebles de dominio estatal, que serán considerados una solución habitacional transitoria en la medida en que la vivienda estatal siga siendo adjudicada en propiedad a sus destinatarios. El Estado, a través de la generación de un Banco de Inmuebles, debe garantizar el suelo para la construcción de viviendas o la refuncionalización de edificios vacantes.



## **LA URBANIZACIÓN DEBE SER TAMBIÉN INTEGRACIÓN SOCIOCULTURAL Y SOCIOECONÓMICA**

***Las intervenciones de urbanización de villas deben propender a la integración real de su población, favoreciendo el ejercicio de derechos, anulando todo tipo de acción y discurso estigmatizador, y permitiendo el desarrollo de las actividades productivas que garantizan su reproducción económica.***

## **INTEGRACIÓN SOCIOCULTURAL**

---

La integración sociocultural implica combatir todo tipo de discurso y acción discriminatoria hacia las villas y su población, desarticular estigmas y favorecer la integración, reconociendo a los habitantes de estos barrios en su calidad de ciudadanos, con las mismas características, derechos y obligaciones que los del resto de la ciudad. Asimismo, es importante realizar un trabajo que rescate la memoria y la historia de cada uno de los barrios, los procesos de producción de esas porciones de ciudad y de los conflictos habitacionales que fueron superando.

Además, en las villas, como en el resto de la ciudad, conviven diversas colectividades, que tienen tradiciones culturales diferenciadas. Para propender a la integración, la urbanización de villas necesita promover la generación

de espacios y condiciones que habiliten esas expresiones en un contexto de enriquecimiento mutuo. Es particularmente sensible el tratamiento oficial y mediático sobre las villas, en la medida en que pueden colaborar a reafirmar o revertir prejuicios; la existencia de canales de información en villas (como los que se abrieron a partir de la sanción de la ley de medios), resulta un aporte en ese sentido.

## INTEGRACIÓN SOCIOECONÓMICA

---

La población de villas realiza actividades productivas en sus barrios y/o viviendas, que aseguran su sustento cotidiano. Los procesos de urbanización, habitualmente, han desconocido esa dimensión, omitiendo en sus intervenciones el resguardo y mejoramiento de las condiciones físicas necesarias para el desarrollo de esas actividades y, en muchos casos, estrechando e incluso destruyendo los espacios que las familias requieren para producir. Toda acción de urbanización requiere conocer cuáles son esas actividades, desarrolladas dentro, en las inmediaciones y fuera del barrio, generando a partir de ese diagnóstico acciones que permitan su permanencia. En este sentido, no hay urbanización ni mejoramiento posible, si se destruyen o afectan negativamente las oportunidades y condiciones que permiten la reproducción económica de la población.

Asimismo, las obras públicas a realizar en el marco de los procesos de urbanización priorizarán la contratación de trabajadores con los que cuente el barrio, tanto para tareas de construcción como aquellas que involucren saberes técnicos y profesionales con los que cuente la población. Toda vez que sea posible, estas acciones se desarrollarán instalando capacidades productivas en los barrios, que serán útiles para las tareas de mantenimiento y readecuación futura que requerirán los barrios para garantizar las mejoras en el tiempo.



### **LA URBANIZACIÓN IMPLICA GARANTIZAR EL DERECHO A UNA SEGURIDAD DEMOCRÁTICA Y EL ACCESO A LA JUSTICIA**

***Las intervenciones orientadas a la urbanización de villas y asentamientos deberán garantizar la seguridad de los vecinos y terminar con todo trato abusivo de las fuerzas de seguridad hacia sus habitantes. Asimismo, se deberá fortalecer el trabajo territorial que realizan los distintos organismos dedicados a garantizar el acceso a la justicia.***

## ACCESO A LA JUSTICIA

---

La mayoría de las personas que habitan en villas encuentran importantes obstáculos y dificultades (barreras económicas, lejanía de los centros de atención, desconocimiento de derechos, etc.) para acceder a la justicia. En algunos de estos barrios existen distintos organismos cuyo objetivo es facilitar ese acceso a las personas en condición de vulnerabilidad e integrarlas en el sistema de administración de justicia. Esta proximidad territorial opera en numerosas ocasiones como facilitador en la prevención y resolución de conflictos. El acceso a la justicia es un derecho humano cuyo incumplimiento impide el goce de otros derechos, por lo que resulta indispensable el fortalecimiento del trabajo que realizan las diferentes agencias estatales y su coordinación.

## LA SEGURIDAD EN LAS VILLAS, UNA DEUDA HISTÓRICA

---

La seguridad ciudadana resulta una condición necesaria para el fortalecimiento de la integración social y la promoción de la participación y el acceso a la justicia de todos los habitantes. Una concepción integral de la seguridad implica la prevención de la violencia física y la garantía de condiciones de vida dignas para la población. La urbanización de las villas debe contemplar el diseño y la implementación de políticas de seguridad orientadas a

garantizar los derechos de los vecinos, terminando con los abusos policiales que hasta hoy son cotidianos en estos barrios.

## FOCO CONTEXTUAL

---

Un tratamiento de las problemáticas de delito y violencia que solo contemple soluciones punitivas, policiales y carcelarias multiplica las condiciones para que proliferen aquellos delitos que se pretende combatir y no resuelve los problemas de fondo de estos territorios, su aislamiento y estigmatización. Deberán buscarse estrategias de acción sensibles al contexto y a cada situación particular, tomando en consideración las causas sociales e institucionales de la violencia con el propósito de trabajar sobre los factores estructurales.

La integración de las villas a la ciudad requiere estrategias de abordaje que articulen las políticas de seguridad con otras políticas públicas y complementen las acciones del sistema penal con intervenciones de todas las áreas del Estado. Estos recursos estatales deben generar una mayor protección para los sectores excluidos, de modo de no profundizar las desigualdades.

## CONTROL ESTRICTO DE LAS FUERZAS DE SEGURIDAD QUE TENGAN PRESENCIA EN LAS VILLAS.

---

Como ocurre en cualquier barrio de la ciudad, las fuerzas de seguridad deben tener presencia en las villas. Pero también deben estar especialmente preparadas para trabajar con todos los sectores de la comunidad, evitando prácticas discriminatorias y violentas. La presencia de las fuerzas debe ser acompañada por el despliegue de mecanismos de control de su desempeño con presencia en el territorio y de fácil acceso para las víctimas de abusos policiales y sus familiares.



### LA URBANIZACIÓN DEBERÁ SER SUSTENTABLE EN EL TIEMPO E INTEGRAR LA DIMENSIÓN AMBIENTAL

***La urbanización de villas debe involucrar un sistema de diagnóstico, monitoreo, evaluación y acompañamiento ex post que identifique, mida y analice la evolución, resultados e impactos, posibilitando el desarrollo de nuevas acciones que garanticen su sustentabilidad hasta la culminación de su proceso. Es clave que se destinen en forma sostenida las partidas presupuestarias que garanticen esas etapas, que estas sean correctamente gestionadas y puedan ser monitoreadas de forma accesible. Por otro lado, resulta fundamental advertir los riesgos ambientales de cada barrio de modo de implementar proyectos que los gestionen adecuadamente.***

## DIAGNÓSTICO, MONITOREO, EVALUACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO EX POST

---

Las acciones destinadas a conocer las características demográficas y urbanas del barrio, el seguimiento de las obras a realizar y la ponderación de los resultados se desarrollarán en forma transversal al proceso de urbanización para garantizar su sustentabilidad en el tiempo. La información a relevar para el diagnóstico, el monitoreo, evaluación y acompañamiento ex post del proceso de urbanización se realizará incorporando la perspectiva de género y diversidad sexual. Deberán considerar como mínimo aspectos habitacionales, ambientales y espaciales, tales como el hacinamiento, los niveles de saneamiento, la exposición a riesgos ambientales, las condiciones edilicias de las viviendas y la accesibilidad equipamientos urbanos, fundamentalmente a instituciones educativas y de atención a la salud. Las distintas organizaciones de los barrios podrán participar en el diseño de los censos y relevamientos que se

garanticen esta información, sugiriendo la incorporación de aspectos que no hayan sido considerados originalmente por el organismo responsable.

Es fundamental que se introduzcan en la definición de las políticas a desarrollar provisiones respecto al crecimiento poblacional y urbano, de forma de anticiparse a necesidades futuras, tanto como sea posible. La perdurabilidad de las intervenciones a realizar es clave para hacer efectivo y sustentable el acceso a derechos que hoy se ven vulnerados por las condiciones socio-habitacionales de villas y asentamientos, es por ello que el proceso de plena integración entre las villas y el resto de la ciudad requiere de una intervención que no culmine con las obras físicas necesarias para regularizar la provisión de servicios, infraestructuras y soluciones habitacionales. Deben plantearse plazos y parámetros de políticas estatales que hagan sustentables en el tiempo la efectiva mejora de las condiciones de vida en villas y su completa articulación con los entornos urbanos.

## **GESTIÓN DE RIESGOS AMBIENTALES**

---

Los problemas ambientales remiten a un tipo de desigualdad social dado que se concentran en forma desproporcionada en los territorios de mayor relegación social. El riesgo ambiental que surge como resultado de la exposición de la sociedad a las amenazas de la dinámica terrestre y atmosférica, y a las acciones de agentes contaminantes y tecnológicos, impactan con mayor profundidad en la población de villas que en otras áreas urbanas.

Se requiere de estudios ambientales y sociales que determinen la peligrosidad de los eventos naturales o tecnológicos, la exposición de bienes y personas, la vulnerabilidad social y la incertidumbre dada por las incógnitas del conocimiento de la cuestión y de su gestión para determinar las medidas de control, mitigación y/o remediación que eviten o disminuyan el riesgo. Es necesario establecer un modelo participativo de gestión del riesgo que desde el diagnóstico involucre a la población.

## **PRESUPUESTO PARA LAS VILLAS**

---

Para garantizar la sustentabilidad del proceso de reurbanización resulta esencial que se destinen partidas presupuestarias acordes a los costos de las obras proyectadas y a los equipos profesionales (técnicos y sociales), y que se generen flujos financieros adecuados para sostener el proceso en el tiempo. Las partidas presupuestarias y su ejecución deberán adecuarse a la magnitud de las intervenciones y a los tiempos planificados para el trabajo social con la población y a la realización de las obras. Asimismo, deberán preverse las actualizaciones necesarias, cuando así correspondiere, para garantizar que los materiales y los procesos de obra se ajusten a lo pautado en las licitaciones públicas. El financiamiento debe preverse también para el acompañamiento técnico y social ex post, como así también para reparaciones o mejoras necesarias en la etapa posterior a la finalización de las obras.

## **TRANSPARENCIA Y CONTROL DE LOS RECURSOS**

---

Los procesos de urbanización de villas implican el manejo de una gran cantidad de recursos públicos. El Estado debe generar la buena administración de dichos recursos generando procedimientos transparentes y equitativos en su administración. Los gastos que demanden las diversas obras, servicios y contrataciones deberán ser permanentemente difundidos y de fácil acceso para quien desee conocerlo.

## **PRESERVAR Y FORTALECER LOS LAZOS COMUNITARIOS**

---

Los barrios populares suelen contar con sólidas tramas organizativas comunitarias. Estos vínculos son producto de la necesidad de mancomunar esfuerzos para instalar equipamientos colectivos, la provisión de servicios, o resolver problemas territoriales; así como de los lazos existentes entre comunidades migrantes, el desarrollo de actividades culturales, recreativas y deportivas; o por la propia vecindad, más próxima en las villas que en buena parte del resto de la ciudad. Estos lazos comunitarios son fundamentales para darle a los barrios reurbanizados sustentabilidad en el tiempo, partiendo de una asociatividad construida que resulta clave para consolidar y ampliar las mejoras que se generen a partir de las intervenciones estatales.

Para sumar tu adhesión, envía un correo a [adhesiones@acuerdoportalurbanizacion.org](mailto:adhesiones@acuerdoportalurbanizacion.org) con tus datos o los de tu organización.

## **SON PARTE DEL ACUERDO POR LA URBANIZACIÓN DE LAS VILLAS HASTA LA FECHA:**

Alianza Internacional de Habitantes - Latinoamérica; Área de Estudios Urbanos- Instituto de Investigaciones Gino Germani (AEU-IGG); Asamblea Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires; Asociación Ciudadana por los Derechos Humanos; Asociación Civil Madre Tierra; ACIJ - Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia; ATAJO (Dirección General de Acceso a la Justicia de la Procuración General de la Nación); Carrera de Arquitectura de la Universidad Nacional de Avellaneda; Carrera de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de La Matanza; Centro De Acción Urbano Ambiental - UNLP; CELS - Centro de Estudios Legales y Sociales; Centro de Estudios para el Cambio Social CECS; CEAPI - Centro de Estudios y Acción por la Igualdad; Centro de Hábitat Inclusivo (UBA- FADU); Centro de Justicia y Derechos Humanos (UNLA); Centro de Investigación Hábitat y Municipio (CIHaM -FADU (UBA); Centro Latinoamericano de Derechos Humanos (CLADH); Ciudades Reveladas; CEJIP - Centro para una Justicia Igualitaria y Popular; Colectivo por la Igualdad; Coordinadora de Trabajadores Desocupados Aníbal Verón; Corriente Villera Independiente; CTA Capital; El Hormiguero; Federación de Villas (FEDEVI); Formación Investigación y Defensa Legal en Argentina (FIDELA); Foro de Organizaciones de Tierra, Infraestructura y Vivienda de la Provincia de Bs. As. (Fotivba); FOL - Frente de Organizaciones en Lucha; Frente Popular Darío Santillán; Frente Territorial Salvador Herrera; HABITAR Argentina; Instituto de Hábitat Urbano del CPAU | Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo; Instituto de la Espacialidad Humana (FADU (UBA); Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional General Sarmiento (ICO-UNGS); La Alameda; Laboratorio de Políticas Públicas (LPP); La USINA; Lxs Invisibles; Maestría en Hábitat y Pobreza Urbana en América Latina (UBA - FADU); Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; Movimiento de Defensa de la Vivienda Familiar (MO.DE.VI.FA.); Movimiento de Ocupantes e Inquilinos; Movimiento Popular Seamos Libres; Observatorio del Derecho a la Ciudad (ODC); Organización 14bis; Organización Popular Cienfuegos; Patria Grande; Poder Ciudadano; Blog Proyecto Riachuelo; Proyecto Habitar (UBA- FADU); Secretariado de Enlace de Comunidades Autogestionarias (SEDECA); Taller 36 arquitectura ciudad (T36 AC / FAUD-UNC); Taller forma&proyecto (UBA - FADU); Taller Libre de Proyecto Social (TLPS / UBA- FADU); Turba Talleres De Urbanismo Barrial (TURBA); TECHO - Argentina; Urbana Te ve; WINGU; Organizaciones, representantes y vecinos/as de barrio Fátima; Barrio Los Piletones; Barrio Los Pinos; Playón de Chacarita; Rodrigo Bueno; Villa 1.11.14; Villa 15; Villa 17; Villa 19; Villa 20; Villa 21.24; Villa 31-31bis; entre otros/as.