

## **Observaciones a realizar sobre el Sistema de Indicadores presentado**

### **Indicador: “Soluciones habitacionales en relación al Plan de Viviendas 2010”**

Según se informa en la ficha metodológica publicada en la página web de Acumar, el indicador “SOLUCIONES HABITACIONALES” mide el avance en la ejecución del Convenio Marco 2010 desde lo cuantitativo, mostrando las distintas instancias administrativas en que se encuentran las soluciones habitacionales contempladas, a saber: “sin gestión”, “en formulación”, “a iniciar/en ejecución”, “terminadas/entregadas”. Asimismo, se informa en la publicación que tal indicador responde a la manda “III - Contaminación de origen industrial - punto IX”. Se informa también que, en el actual proceso de revisión de indicadores, se incluyó una tabla con la desagregación de datos, según tipo de solución brindada (mejoramiento o vivienda nueva) y jurisdicción, por semestre considerado. Se agregó también, según se informa en la web, un enlace al Convenio Marco 2010, donde se encuentra el detalle de la conformación del total de soluciones habitacionales por éste contempladas.

Si bien celebramos los cambios y mejoras anunciados, consideramos que el indicador no mide integralmente todos los aspectos que deben ser comprendidos en una “solución habitacional” en la medida en que no incorpora al análisis los servicios públicos básicos y los servicios urbanos, tal como disponen diversas resoluciones de la CSJN, así como también del Juzgado N° 2 de Morón<sup>1</sup>. Asimismo, el propio *Protocolo para*

---

<sup>1</sup> **CSJN**, M 1569 XL, 19 de Diciembre de 2012, Considerando 6º, apartado d. “En todos los casos, deberá preservarse apropiadamente el derecho de todas las personas relocalizadas a acceder, en los nuevos inmuebles que habitaren, a los servicios públicos esenciales, a la educación, salud y seguridad.”

---

**Juzgado N°2 de Morón:** FSM 052000001/2013, 12 de mayo de 2014, “Es en razón de lo que surge del presente legajo (...) que se desprenden como elementos a tener en cuenta: (...) Estado de las viviendas (Entrega cuando las mismas cuenten con certificados de obra finalizadas y acceso a servicios públicos y en funcionamiento -agua, cloacas, electricidad, gas, seguridad (...); estar próximos a instituciones educativas, y a centros de atención de salud, contar con espacios para realizar actividades recreativas (...))” y FSM 052000001/2013, 27 de octubre de 2014, 3º consid. “Se deberán extremar los controles por parte de la jurisdicción, la Autoridad de la Cuenca e, incluso, de los propios adjudicatarios a efectos **garantizar el buen estado de las viviendas a las que serán relocalizados**. No debemos perder de vista que uno de los principales

*el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la cuenca Matanza Riachuelo* de la ACUMAR considera que “las soluciones habitacionales implementadas y la adecuación de las viviendas existentes, deben responder a los criterios de una vivienda adecuada de acuerdo con el derecho internacional relativo a las observaciones generales N°4 y N°7 PIDESC y a otros instrumentos internacionales de derechos humanos”<sup>2</sup>. Adicionalmente, entendemos que la categoría “solución habitacional” debe considerar, además de las viviendas nuevas, los mejoramientos, rehabilitación y urbanización de viviendas en villas y asentamientos, los cuales deberían computarse como solución habitacional definitiva una vez garantizado el acceso a servicios públicos, condiciones de habitabilidad y regularización dominial.

La experiencia misma de las relocalizaciones efectuadas en la Causa Riachuelo evidencia la importancia de tener en cuenta estas otras dimensiones de la vivienda (servicios públicos y servicios urbanos), cuyo incumplimiento provoca condiciones de habitabilidad incluso peores que las de los barrios donde residían las familias antes de ser relocalizadas.

Ejemplo de ello es el barrio Néstor Kirchner (Lanús) que, luego de 8 años de la relocalización, aún no cuenta con red formal de agua y cloacas, y sufrió durante años los desbordes cloacales de una planta cloacal desvinculada que nunca fue mantenida. La

---

objetivos de la sentencia dictada por el címico Tribunal es la de mejorar la calidad de vida de los habitantes, circunstancia que se vería frustrada si las condiciones de éstas no son óptimas...”

<sup>2</sup> *Acumar, Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la cuenca matanza riachuelo*, pág. 8. Punto 2.13.2 (...) En el caso de infraestructura de servicios de agua potable, cloacas, pluviales, electricidad y gas, deberá asegurarse la provisión y la operatividad de los mismos. (...) Punto 2.13.6: “Localización de la vivienda que garantice la cercanía y acceso efectivo a servicios educativos, (...) centros de atención de salud, (...) centros de primera infancia, jardines maternales o de infantes y otras instituciones sociales, facilidades de accesibilidad del transporte público y conectividad.”

---

red eléctrica está siendo normalizada actualmente, y es un avance que no es posible reflejar en este indicador, al no ser considerada la infraestructura.

Otro ejemplo se da en Isla Maciel (Avellaneda) en donde 16 viviendas entregadas entre julio y octubre del año 2019, contaban con graves faltantes de infraestructura y servicios, además de ciertos defectos constructivos. Existían problemas eléctricos, faltante de red gas, y dificultades en el acceso al agua. Ninguno de los avances que pudieran hacerse al respecto se verían reflejados en los indicadores.

Otro ejemplo se da en Los Ceibos I (La Matanza). Las 300 viviendas del complejo fueron entregadas a fines de 2015, sin suministro de red cloacal y con funcionamiento defectuoso de la red de agua. Las viviendas dependen de una planta de tratamiento que se encuentra en el medio del complejo habitacional, la cual ha presentado históricamente un mal funcionamiento y desbordes de líquido cloacal. En cuanto al agua se han colocado bombas que solucionaron la problemática. Respecto del saneamiento, se han atendido los defectos de la planta. Sin embargo, al día de hoy, al no estar todavía conectados a las redes formales de AySA el barrio no tiene solucionada de manera definitiva la infraestructura (teniendo en cuenta además que la CSJN ha prohibido la colocación de estas plantas modulares). De esta manera, este tipo de servicios no definitivos, y las gestiones que eventualmente se puedan realizar para que la infraestructura definitiva llegue al barrio, no se verían reflejados en el actual sistema de indicadores.

En el caso de Ciudad de Buenos Aires, en el año 2011 se entregaron 44 viviendas nuevas para el Asentamiento Luján en el Complejo Urbano sito en Av. Lacarra esquina Fernandez de la Cruz y el mismo a la fecha no tiene red de gas habilitada.

Otro ejemplo en la Ciudad de Buenos Aires, es el Complejo Urbano conocido como Padre Mugica donde fueron relocalizadas familias de Magaldi y de la villa 21.24 durante los años 2012 y 2015. Allí se evidencian: graves y recurrentes deficiencias edilicias y constructivas que fueron denunciadas en el expediente; poca accesibilidad, pérdida de las redes de cuidado y comunitarias al estar tan lejos de su lugar de arraigo, difícil acceso a servicios de educación y salud por la falta de equipamiento y vacantes que ya existía en la comuna 8 de la GCABA antes de la relocalización, falta de respuesta a emprendimientos económicos como el reciclado urbano y sus necesidades

de guardado expuso a los habitantes en mayor riesgo ambiental tal cual se muestra en el mapa UREM (ACUMAR) de riesgo socioambiental por la acumulación de material y la existencia de caballerizas en la zonas comunes del complejos.

Por otro lado, no se contempla en el sistema de indicadores propuesto en relación a la solución habitacional definitiva ninguna dimensión que contemple su calidad ni su sostenibilidad a lo largo del tiempo. Sobre la calidad de las viviendas nuevas la jurisdicción involucrada así como ACUMAR realizan inspecciones de obra y certificaciones varias y/o relevamientos técnicos post relocalización que identifican: vicios ocultos, deficiencias en la ejecución de la obra, reclamos iniciados por los vecinos al momento y posterior a la entrega, entre otros que no se ven reflejados en los indicadores propuestos. Por otro lado se omite contemplar la sostenibilidad de dichas soluciones habitacionales definitivas: impacto del valor de la cuota del crédito hipotecario, pago de tarifas de servicios, pérdida de la actividad productiva como consecuencia de la relocalización, imposibilidad de mantenimiento de gastos comunes de los edificios, etc. Entre otras dimensiones que consideramos que deben considerarse para evaluar la sostenibilidad de las soluciones a futuro. Como ejemplo de estas situaciones puede referenciarse los Complejos Urbanos de la Ciudad de Buenos Aires tales como Mundo Grúa, Osvaldo Cruz, Lacarra y Cruz, Padre Mugica, San Francisco, Alvarado, entre otros; y en la Provincia de Buenos Aires, Complejos como el Néstor Kirchner y Fabricaciones Militares en Lanús, Los Ceibos en La Matanza, etc.

**En función de lo aquí desarrollado, cuestionamos la calidad del indicador “soluciones habitacionales”, en la medida en que entendemos que la cuantificación de una “solución habitacional” como “entregada” no solo debe considerar la estructura de la vivienda, sino también el acceso a la infraestructura de la misma (servicios básicos como luz, agua, saneamiento y gas) y a los servicios urbanos correspondientes (salud, educación, recolección de residuos, transporte, recreación) así como la calidad y sostenibilidad, tanto de la vivienda nueva como de los mejoramientos.**

**En este sentido, sugerimos que es fundamental construir un indicador de mayor complejidad e integralidad, o bien indicadores asociados que permitan relacionar las diversas variables mencionadas, de modo de dar cuenta de manera fehaciente de los avances en la ejecución del Convenio Marco 2010, y del cumplimiento de la manda en cuestión.**

Por último, nos parece importante sugerir que la información relacionada con el indicador de “soluciones habitacionales” sea geo-referenciada para facilitar su comprensión, interpretación y análisis.

**Indicadores “Población incorporada al área con servicio de red de agua potable” y “Población incorporada al área con servicio de red cloacal”**

En relación a los indicadores “**Población incorporada al área con servicio de red de agua potable**” y “**Población incorporada al área con servicio de red cloacal**”, pese a los anuncios de modificaciones sobre estos indicadores, continúa contemplándose únicamente el acceso a servicios a través del Plan Director de empresas proveedoras de servicios de agua y cloaca. En este sentido, cabe puntualizar que se omiten los casos de obras desvinculadas o provisorias que involucran a población ya relocalizada. Por otro lado, existen obras de marcada magnitud como la de un sector de villa 21-24 en el marco de la causa Mendoza, que alcanzará conexión con red formal de AySA. Es importante mencionar que la calidad de agua y las condiciones de mantenimiento de redes de agua y cloacas internas en las villas y asentamientos (realizadas a través de mejoramiento u obras de emergencia) que no están vinculadas al Plan Director de las prestatarias de servicios formal, suele ser inferior en calidad y regularidad a las de obras que sí están vinculadas y que opera la empresa AySA. Por otro lado, se sugiere que se planteen cruces con el indicador de soluciones habitacionales por la importancia que tiene el hecho de contar con servicios públicos de calidad y la implicancia en la calidad ambiental y del hábitat.