

Título: La regularización dominial en el programa de reurbanización del Barrio Padre Mugica de la Ciudad de Buenos Aires.

Melina Ons
María Cristina Cravino

Resumen:

El trabajo indagará sobre los instrumentos de regularización dominial aplicados en un asentamiento informal de la Ciudad de Buenos Aires, Argentina; el Barrio Padre Carlos Mugica. Allí se aplica un programa de reurbanización integral desde el año 2015. Las viviendas a regularizar son de dos tipos: las autoconstruidas por los moradores y las de interés social construidas por el Estado para la relocalización de un sector de la población, dentro del propio barrio. A la fecha solo fueron regularizadas estas últimas, mediante deudas hipotecarias. Para las demás viviendas se están entregando certificados de domicilio como un reconocimiento oficial a la ocupación del inmueble. El trabajo buscará indagar en las tensiones que se dan entre los objetivos de integración socio-urbana del programa y el endeudamiento de población beneficiaria de bajos recursos. Se expondrá también las diferencias internas generadas por la entrega de títulos intermedios para las viviendas autoconstruidas.

Resumen ampliado:

La ponencia abordará la cuestión de la regularización dominial y los instrumentos de aplicación en el caso del barrio Padre Mugica, un asentamiento popular (localmente denominado "villa") en proceso de urbanización y que cuenta con una localización central en la Ciudad de Buenos Aires. Se trata de un barrio de grandes dimensiones, muy populoso (más de 40.000 habitantes) y elegido por el gobierno local como un emblema de sus políticas socio-urbanas.

Para la ejecución de este programa se ha generado una estructura institucional *ad hoc* y con gran capacidad de gestión, a la vez con presupuestos relevantes, originados en financiamiento del Banco Mundial, Cooperación Andina de Fomento y Banco Interamericano de Desarrollo, además de fondos propios provenientes de la enajenación de inmuebles públicos.

En la citada intervención se establecen cambios en la traza urbana, desarrollo de infraestructura y otorgamiento de títulos de propiedad para viviendas de dos tipos: viviendas sociales nuevas, construidas por el Estado dentro del polígono para el realojo de una parte de su población; y los inmuebles autoproducidos, que no serán relocalizados. Hasta el momento, la entrega de títulos se limitó al primer grupo de viviendas, que fueron entregadas las familias relocalizadas contra pago de una hipoteca por 30 a 40 años. Las mismas se firman entre los moradores beneficiarios y el Estado local, pero incluyen la posibilidad de

que este último pueda vender los títulos hipotecarios a agentes privados.

En lo que respecta a las viviendas que no serán relocalizadas, el gobierno diseñó un certificado de domicilio que funcionaría como título intermedio hacia la regularización. El objetivo final sería llegar a la entrega de títulos de propiedad a los habitantes de viviendas

autoproducidas, pero se evalúa que el acceso al mismo puede requerir de muchos años de gestión por dificultades administrativas y políticas de diferente origen. Por esta razón, proponer entregar un documento de reconocimiento de la ocupación de los inmuebles como garantía de tenencia. Esto implica la creación de un instrumento creado especialmente para este caso (un gasto relevante para su gestión) y que no se utiliza en ningún otro asentamiento, mientras se corre el riesgo de que no se logre el acceso a la propiedad como en otros procesos de regularización dominial. Por otra parte, resta observar si será aceptado por parte de los habitantes, que en la actualidad desconfían de aquel.

Esto provocaría un efecto de diferenciación dentro de los grupos sociales afectados a procesos de regularización dominial: entrega de documentación de reconocimiento con promesa de futura entrega de título y acceso a título de propiedad con hipoteca. Por su parte, ambos grupos se perciben con riesgos en relación a sus inmuebles: unos por una documentación que no es un título y los otros por un título que sólo será saneado si se paga la deuda que llevará décadas.

Los temores se acrecientan en el marco de intervenciones del gobierno local en cuanto a facilitación del ingreso de cadenas comerciales al barrio y el fomento de inversiones inmobiliarias en los entornos de la villa.

En este trabajo nos ocuparemos, por un lado, de analizar las características de la titularización de las viviendas sociales de los conjuntos nuevos. Nos interesan especialmente las tensiones que se dan entre los objetivos de inclusión urbana -que suelen contener los programas de mejoramiento de barrios que buscan mejorar la calidad de vida de los habitantes de urbanizaciones informales- y las posibles consecuencias de la mercantilización y financiarización del acceso a la vivienda social. En el caso estudiado, estas disputas se agravan por al menos tres razones; a) la mala calidad de las viviendas regularizadas y por regularizar; b) que la zona de Retiro, en la cual se emplaza la villa, presenta los precios más altos de suelo del distrito, por lo que ha sido objeto de diversos planes de recualificación mediante el desarrollo de grandes proyectos urbanos públicos -de infraestructura vial- y privados -de construcción de viviendas y oficinas para sectores de altos ingresos y; c) los intentos del gobierno local por privatizar terrenos dentro del polígono del Barrio Padre Mugica.

Por otro lado, repasaremos las características del sector autoconstruido, los alcances de las obras realizadas allí y la situación en torno a la entrega de certificados de domicilio como

títulos intermedios. En este punto nos interesa conocer los riesgos de la titularización diferenciada que generaría desigualdades dentro del barrio.

La metodología utilizada para la investigación es cualitativa. Realizamos entrevistas en semi-estructuradas a funcionarios/as y referentes del territorio, análisis de documentos (especialmente normativa vigente en torno a la regularización dominial del barrio) y observaciones directas. El período de análisis abarca desde el año 2009, que se sanciona la Ley 3.343 de urbanización de la ex villa 31 y 31 bis y finaliza en 2022 cuando comenzó el proceso de titularización intermedia.